

## INTRODUCCIÓN

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.-ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de Abarán tiene como instrumento de ordenación urbanística del municipio unas Normas Subsidiarias (NN.SS.), éstas fueron aprobadas en las Comisión de Urbanismo de Murcia de fecha 29 de julio de 1.982.

En febrero de 1.990 el Ayuntamiento acuerda realizar la revisión de sus NN.SS. y para ello encarga el trabajo al técnico que suscribe.

En diciembre del año 1.993 se remite al Ayuntamiento la INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EL AVANCE DE ORDENACIÓN correspondiente a la revisión. El Avance se aprueba, por el Pleno del Ayuntamiento, el 12 de diciembre de 1.996 y se expone al público el 27 de enero de 1.997. La Comisión de Gobierno, de fecha 1 de junio de 2.000, dictaminó las sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance.

Se tramitó la Evaluación del Impacto Ambiental en la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que fue declarada favorable por la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente el 14 de mayo de 2001.

La aprobación inicial de la revisión se realizó, por el Ayuntamiento Pleno, el día 28 de diciembre de 2.000, y se expuso al público desde el 26 de enero del 2.001 hasta el 26 de marzo de 2.001. También se solicitó informe a las organizaciones y organismos públicos en materia de su competencia.

El 26 de julio de 2001 el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo sobre las alegaciones formuladas a la revisión.

Con motivo de la entrada en vigor de la Ley 1/2001, de 24 de abril del suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.), que elimina el instrumento de planeamiento que se está revisando, y conforme a lo dispuesto en la disposición sexta de la citada Ley, el Ayuntamiento en Comisión de Gobierno de fecha 5 de julio de 2001, acordó redactar el Plan General Municipal de Ordenación de Abarán, manteniendo la tramitación realizada hasta la fecha, en cuanto al

Avance y su exposición pública. Ahora se redacta el Plan General continuando la tramitación que dispone el artº. 135 de L.S.R.M., para su aprobación inicial.

El documento que se elabora contiene información recogida de las administraciones y organismos públicos que han contestado a los informes solicitados.

#### DOCUMENTOS DEL PLAN.

El presente PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (en adelante Plan) consta de los documentos NORMATIVOS que a continuación se relacionan:

- MEMORIA
- PLANOS
- NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS
- CATÁLOGO
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

También se está redactando, por la empresa GRAMA, el ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL, (artº. 48 de la L.S.R.M.), que incluye el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Plan lo integran los anteriores documentos y los INFORMATIVOS que componían la información urbanística y que fueron objeto de entrega conjuntamente con el AVANCE de los trabajos.

Los documentos que se presentan se recogen en los siguientes volúmenes:

- 1 -MEMORIA
- 2 -PLANOS
- 3 -NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS
- 4 -CATÁLOGO
- 5 - PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### DECLARACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

Se tendrá en cuenta, antes de la aprobación provisional la declaración del Impacto Territorial por el Organismo Ambiental correspondiente.

INDICE DE LA MEMORIA

	Hoja
CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LAS CLASES Y ZONAS DE SUELO DEFINIDAS.....	10
CUADROS RESUMEN DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES.....	14
ABARÁN - VIRGEN DEL ORO .....	18
SAN JOSÉ ARTESANO.....	47
HOYA DEL CAMPO.....	60
VENTA DE LA AURORA.....	76
SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL.....	84
SUELO NO URBANIZABLE.....	86
SUELO URBANIZABLE.....	88

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Abarán, abril de 2.005

Jesús Martínez Piñera  
Ingeniero de Caminos

## MEMORIA

## **CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **1.- TÉRMINO MUNICIPAL**

Como principales conclusiones de la información urbanística cabe señalar las siguientes:

- La ubicación y superficie del municipio (115,38 Km<sup>2</sup>), en el centro de la Región, donde se inicia el Valle de Ricote.
- La orografía abrupta del término en la zona Oeste, donde se encuentra la villa de Abarán, entre la Loma del Jalmero y la Sierra del Oro, y la gran llanura que se extiende de Oeste a Este, desde la Loma del Jalmero hasta la Sierra de la Pila.
- Los montes públicos denominados Sierra de la Pila y Sierra del Oro, que delimitan el término por el Este y Oeste, con Plan Especial de Protección aprobado y en espera de redacción, respectivamente.
- La gran extensión de regadío, un tercio del término municipal, fuente principal ingresos para este municipio.
- El Río Segura es el principal eje de la red hidrológica del término. Lo cruza en su zona Oeste, al pie de la Sierra Virgen del Oro, de Norte a Sur, en forma de meandro que rodea la villa de Abarán. A esta red desembocan dos grandes ramblas, la de Benito y la del Moro, esta última es el límite Norte con los términos municipales de Cieza y Jumilla, en ella se ubica un embalse regulador, también forman parte de esta red numerosas ramblas y barrancos, que desembocan a las ya mencionadas.
- Avance de la expansión constructiva en la sierra(zona estribaciones Sierra Virgen del Oro) y campo (de Loma del Jalmero hasta el Boquerón) de Abarán, y de su parcelación ya excesiva.
- La existencia de numerosas edificaciones, tipo vivienda unifamiliar, clandestinas, en la sierra y campo, sin posibilidad de legalización por carecer de parcela mínima, según la calificación actual del suelo no urbanizable.

- Pequeñas agrupaciones de edificaciones, tipo rural, en suelo no urbanizable, que configuran el trazado de calles en los parajes Cabezo Negro, Hoya de Don García, y la Maraña.
- Existencia de áreas de interés extractivo.
- Existencia, en pequeño número, de edificios, yacimientos arqueológicos y construcciones civiles de interés.
- La existencia de numerosas edificaciones, tipo industrial, unas clandestinas, y otras en tramitación del interés social, distribuidas por el suelo no urbanizable, entre Loma del Jalmero y la línea del ferrocarril de Madrid-Cartagena.
- Se está construyendo la estación depuradora de aguas residuales.
- El término municipal es atravesado de Noroeste a Sureste por dos grandes vías de comunicación: la autovía Madrid-Cartagena (N-301), la línea férrea de Madrid-Cartagena, y de Norte a Sur por la CN-344 Murcia-Valencia. Otras vías secundarias son la C-512 Cieza-Abarán, la C-513 Abarán-N-301, y la C-514 Abarán-Blanca.
- Consolidación en el núcleo principal de una de las más importantes industrias de manipulación de frutas en fresco de la comarca.
- Concentración espacial de la población en el meandro del Río Segura.
- Concentración de mas del 80% de la población del término, en el núcleo principal.
- Alto índice de empleo derivado de la actividad agrícola.
- Planes Parciales aprobados definitivamente y sin desarrollar (Los Morzaletes, El Chinarral y Subsector P-2).
- Terreno muy parcelado en las zonas de ampliación del casco urbano de Abarán (Los Morzaletes y Bajo Solana).
- Un número de habitantes en el término municipal de 11.798.

- Un número de viviendas habitadas de 3.420.
- Un coeficiente de habitante por vivienda habitada de 3,45

## **2.- NÚCLEOS URBANOS.**

### **ABARÁN – VIRGEN DEL ORO**

- Déficit de suelo urbano residencial urbanizado.
- Déficit de suelo urbano industrial
- Existencia de grandes almacenes industriales para la manipulación de frutas en fresco.
- Orografía del terreno, calles estrechas y con grandes pendientes.
- Parcelario urbano, parcelas con poca fachada y mucho fondo.
- Edificaciones con una planta mas de las permitidas, unas clandestinas, otras debido a la excesiva pendiente de ciertas las calles, y otras por el desnivel existente entre calles paralelas.
- Problemática de afección de ramblas urbanas y periurbanas (rambla del Judío).
- Suelo industrial de hecho calificado como residencial (zona entre Carretera de Cieza, y Avda. Reina Sofía).
- Tráfico pesado por el casco urbano.
- Accesibilidad.
- Drenaje natural del terreno.
- En construcción la depuradora de aguas residuales.



- Suelo urbano sin desarrollar.
- Nuevos equipamientos en suelo urbano de barriada Virgen del Oro.
- Problemática de afección de ramblas periurbanas (rambla de Benito y barranco de la Cuna), en barriada Virgen del Oro.

### **SAN JOSÉ ARTESANO**

- Existencia de industrias en suelo urbano residencial.
- Carencia de suelo urbano industrial.
- Carece de estación depuradora de aguas residuales.
- Déficit de suelo urbano urbanizado
- Suelo urbano sin ordenar.

### **HOYA DEL CAMPO**

- Unidad de actuación sin desarrollar.
- Existencia de una gran industria en suelo urbano residencial y no urbanizable.
- Carencia de suelo urbano industrial.
- Déficit de suelo urbano urbanizado.
- Estación depuradora deficitaria, compartida con la Estación de Blanca.
- Plan Parcial “El Chinarral” sin desarrollar el polígono I y sin gestionar el polígono II.

## **VENTA DE LA AURORA**

- La ordenación de las NN.SS. no se ajusta a la realidad física existente.
- Existencia de industrias en suelo urbano residencial.
- Núcleo urbano diseminado.
- Influencia de la carretera nacional 344.
- Estación depuradora de aguas residuales deficitaria, compartida con la Estación de Blanca.

## **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LAS CLASES Y ZONAS DE SUELO DEFINIDAS**

El Plan mantiene los objetivos globales o principios básicos de las NN.SS. vigentes, esto es: potenciar y coordinar el desarrollo del municipio a todos los niveles; conseguir la adecuada utilización del territorio; mejorar la calidad de vida y del medio ambiente; dotar a todos los núcleos de población de los equipos y bienes necesarios. Así, se han perseguido los fines concretos que las NN.SS. vigentes instrumentaban, pero incidiendo en aquellos aspectos y determinaciones que la práctica diaria ha demostrado como insuficientes o poco adecuados para la consecución de los objetivos globales.

Se sigue pues el esquema fundamental de las NN.SS., con las siguientes consideraciones, que inciden en la ordenación propuesta:

- Se recoge dentro del suelo no urbanizable la protección de los espacios naturales de la Sierra de la Pila, con Plan Especial aprobado definitivamente, y Sierra del Oro.
- Se hace una delimitación real, por el uso actual y con independencia de otras consideraciones, de los terrenos de regadío en cuanto a la previsión de usos permitidos en la normativa de aplicación, para ello se sigue el siguiente criterio:

**Zona regadío tradicional:**

Zona regable bajo acequia, con noria o motor, antes del Decreto de 1.953. Junto al casco urbano de Abarán, y zona de Corona.

Zona regable con el motor Resurrección, antes del Decreto de 1.953. Zona de Abarán hasta Casa Opo de Hoya del Campo.

Zona regable con motor después del Decreto de 1.953. Zona Macicandú, entre el río y la Sierra Virgen del Oro.

**Zona nuevos regadíos:**

Zona regable del acuífero Ascoy-Sopalmo. Desde Casa del Opo de Hoya del Campo hasta Casablanca.

**Zona de secano:**

Zona del Boquerón, entre rambla de la Raja y Sierra de la Pila.

- Se diversifica la oferta de suelo, calificando suelo industrial en urbano y urbanizable.
- Aumentar la oferta de suelo urbano y centrar en el suelo sin consolidar la obtención de espacios para sistemas generales.
- Posibilitar el desarrollo del suelo industrial de Abarán en un lugar estratégico bien comunicado por carretera, autovía y cerca de la estación de ferrocarril.
- Posibilitar la legalización y contención de la urbanización clandestina que se está formando (La Asomada).

En consecuencia, el modelo territorial y las clases y zonas de suelo definidas responden a la siguiente descripción:

**Suelo URBANO.**

Consolidado: se mantiene en general su estructura actual, tanto en el núcleo de Abarán como en pedanías.

Sin consolidar: planifica el ensanche de los núcleos urbanos apoyándose en una ampliación racional del suelo urbano, creando además las dotaciones necesarias que corrigen los actuales déficit. La ordenación de cada núcleo se describe detalladamente en el apartado correspondiente de esta Memoria.

Se contempla también la figura de suelo urbano de agregado rural, para permitir la consolidación y rehabilitación de los asentamientos tradicionales vinculados a las actividades del sector primario.

#### Suelo NO URBANIZABLE.

Se distingue entre el Protegido y el Inadecuado.

El Protegido, que se reserva del desarrollo urbanístico, es el que cuenta con un régimen específico de protección (Sierra de la Pila y Sierra del Oro), el de especial valor agropecuario, el que posee otros valores naturales, y el que se reserva para la implantación de infraestructuras. En este suelo se definen zonas en relación con sus usos genéricos predominantes (NURT, NUNR, NUS Y NUP), con independencia de las áreas que se protegen en función de sus valores culturales, naturales, y para la protección de infraestructuras. A las áreas extractivas, situadas en la zona NUS, no se les asigna una normativa específica, pues estarán sujetas a la protección que se derive de la preceptiva Evaluación de Impacto Ambiental. Con la denominación de secano se han englobado los suelos que hay que proteger bien por su valor agropecuario, bien por su valores paisajísticos o ambientales, bien por sus riquezas naturales.

El Inadecuado, calificado así por la ausencia de valores que aconsejen establecer su protección y considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano. En este suelo se definen las zonas NUI.

#### Suelo URBANIZABLE

Se distingue entre el Sectorizado (UR) y el No Sectorizado (UBLE).

El Sectorizado se delimita para su ejecución preferente y viene a reforzar las dotaciones y expansión de los suelos urbanos a integrar en el proceso urbanizador.

El No Sectorizado recoge: por un lado las áreas de suelo sin interés para su protección, estratégicamente situadas y apoyadas

en el sistema viario, que pueden servir para el desarrollo residencial, industrial, comercial, turístico, etc.; por otro para permitir la legalización y construcción de viviendas en su ámbito mediante un rígido régimen transitorio y una baja edificabilidad, lo que llevaría a una conservación sostenible del suelo agrícola.

La distribución espacial de usos se describe de la siguiente forma:

**Suelo Residencial.** Se centra fundamentalmente en los suelos urbanos (U) de los núcleos de población. Se distinguen dos zonas de edificación cerrada (1a, residencial edificación cerrada) y dos zonas de edificación abierta (1b edificación abierta y 1c edificación abierta extensiva).

Los UBLES (urbanizable sin sectorizar) de “Bajo Solana”, “San José Artesano y “Hoya del Campo” constituyen la reserva de expansión de los suelos urbanos; y los de “Las Cañicas”, “Loma del Zapatero - Casa Alcántara”, “Casa Peña”, “La Asomada” y el “Rulete”, recogen expectativas de futuro donde existe cierta cantidad de viviendas de segunda residencia de forma diseminada

El UR (urbanizable sectorizado) lo constituye el UR-1 (Plan Parcial “El Chinarral”), UR-2, UR-3 y UR-Los Lisos Centro, como expansión del suelo urbano de Hoya del Campo.

**Suelo Industrial.** Urbanos de Abarán, San José Artesano, Hoya del Campo y Venta de la Aurora. Áreas que en que en la mayoría de los casos recogen edificaciones existentes legalizándolas.

El UBLE más importante que centra la posibilidad de desarrollo industrial de Abarán, se ubica en “Barranco Molax”, estratégicamente situado junto al nudo de la autovía Madrid-Cartagena, cerca de la carretera N-344 de Murcia a Valencia y próximo a la estación de ferrocarril Abarán-Blanca.

Los UBLE “Loma del Zapatero”, y “Las Colonias” son los más cercanos al núcleo urbano de Abarán, recogen edificaciones actuales posibilitando su ampliación y legalización, así como la implantación de naves industriales.

La descripción mas detallada de la ordenación, las clases de suelo y las zonas definidas, para los núcleos de población y sus entornos, se realiza en hojas siguientes de la Memoria.

## **CUADROS RESUMEN DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES**

A continuación se acompañan los cuadros resumen de las principales determinaciones del Plan, expresadas por sus características numéricas. La cuantificación de los suelos urbanos y urbanizables se adjunta mas detalladamente en el apartado correspondiente a cada núcleo urbano que contiene esta Memoria, a continuación del presente apartado.

**CLASES DE SUELO**

					TOTAL Km2	
URBANO (U) (Has)	ABARÁN 98,15	SAN JOSÉ ARTESANO 10,18	HOYA DEL CAMPO 18,79	VENTA DE LA AURORA 5,22	1,32	
UAR (Has)	HOYA DON GARCÍA (UAR) 0,65		CABEZO NEGRO (UAR) 1,01	LA MARAÑA (UAR) 0,76	0,03	
NO URBANIZABLE (NU) (Has)	PROTEGIDO 9.161,97		INADECUADO 1.427,86		105,89	
URBANIZABLE SECTORIZADO (UR) (Has)	HOYA DEL CAMPO				0,52	
	UR-1 (P.P. El Chinarral (1ª y 2ª etapa) 6,15	UR-2 4,16	UR-3 13,73	UR Los Lisos Centro 27,60		
URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UBLE) (Has)	ABARÁN BAJO SOLANA 7,10	EL CAMPILLO 1,66	LOMA DEL ZAPATERO 36,35	LAS COLONIAS 13,26	7,62	
	LAS CAÑAICAS 69,66	LOMA DEL ZAPATERO- CASA ALCANTARA 153,28	SAN JOSÉ ARTESANO 10,21			
			1	2		
			6,39	3,82		
	CASA PEÑA 54,65	BARRANCO MOLAX 178,55		LA ASOMADA 50,92		
EL RULETE 178,81	HOYA DEL CAMPO 7,27					
<b>TOTAL</b>					<b>115,38</b>	

**SUELO URBANO (Has)**

	ABARAN	SAN JOSÉ ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL
Consolidado UC	70,30	7,82	12,21	3,57	93,90
Unidad de actuación (UA)	26,31	2,36	6,58	1,65	36,90
P.E.R.I.	1,54				1,54
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>98,15</b>	<b>10,18</b>	<b>18,79</b>	<b>5,22</b>	<b>132,34</b>

**SUELO NO URBANIZABLE (Km<sup>2</sup>)**

Regadío tradicional (NURT)	5,34
Nuevos regadíos (NUNR)	12,20
Secano (NUS)	18,44
Protegido (NUP)	55,64
Inadecuado (NUI)	14,27
<b>TOTAL SUELO N. U.</b>	<b>105,89</b>

**SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL (Has)**

Hoya de Don García	0,65
Cabezo Negro	1,01
La Maraña	0,76
<b>TOTAL SUELO UAR</b>	<b>2,42</b>

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Has)**

	HOYA DEL CAMPO
UR-1 (P.P. El Chinarral 1ª Y 2ª etapa)	6,15
UR-2	4,16
UR-3	13,73
UR-LOS LISOS CENTRO	27,60
<b>TOTAL</b>	<b>51,64</b>

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (Has)**

Bajo Solana/El Campillo	8,76
Loma del Zapatero/Las Colonias/Las Cañicas/Loma del Zapatero-Casa Alcántara/San José Artesano/ Casa Peña	337,41
Barranco Molax	178,55
La Asomada/El Rulete	229,73
Hoya del Campo	7,27
<b>TOTAL SUELO UBLE</b>	<b>761,72</b>



**CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO**

	ABARÁN	SAN JOSÉ ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL
Viviendas	2.261	212	431	117	3.021
Habitantes	7.800	731	1.487	404	10.422
POBLACIÓN ACTUAL (Hab)					11.798
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO (Hab)					22.220

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup> de suelo)**

	ABARÁN	SAN JOSÉ ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL
SGEL	95.137	11.635	30.740	2.927	140.439
SGEq	196.199	5.510	43.121		244.830

## **ABARÁN-VIRGEN DEL ORO**

### **1.- DIAGNOSIS**

La villa de Abarán, núcleo urbano principal y cabecera del municipio, tiene una estructura urbana que se desarrolla entre el río Segura, y la Loma del Jalmero. Su desarrollo urbanístico se realiza a partir de los años setenta, con la apertura de la Avda. de la Constitución.

La barriada Virgen del Oro se encuentra situada en la margen derecha de río, comunicada a través de dos puentes, el puente viejo para el tráfico peatonal y el nuevo para el tráfico pesado. Era un pequeño núcleo de población que a partir de los años cincuenta tuvo un fuerte crecimiento poblacional, dando lugar a la actual barriada, donde la población se distribuye por la zona alta de un cabezo, en la ladera Sur, y junto al río.

La estructura urbana viene muy condicionada por la orografía del terreno, en cimas, laderas de cabezos y por el meandro del río Segura.

La población del núcleo urbano Abarán-Virgen del Oro, en el censo de 1.996, es de 10.401 habitantes.

El trazado urbanístico de Abarán tiene una influencia árabe en la zona mas antigua, con calles estrechas y muy irregulares en cuanto a sus anchos y trazado; la zona del ensanche presenta calle mas anchas y con una ordenación mas estudiada, aunque por las características del terreno la mayoría de ellas tiene un excesiva pendiente.

La actividad principal de este núcleo de población es la agricultura, así como la comercialización al por mayor de sus productos, por ello, dentro del núcleo de la población, y en sus accesos hay grandes almacenes para la manipulación de frutas en fresco. Actualmente solo quedan dos dentro del casco urbano, una en calle Menéndez Pelayo con esquina a Avda. de la Constitución, y la otra en Pisos de Carmelo, las cuales deberán trasladarse a zonas industriales para conseguir un buen desarrollo urbanístico de las zonas donde se ubican.

Las almacenes que hay en los accesos al núcleo urbano se sitúan junto a la carretera de Cieza, y en Avda. de la Estación. Las Normas vigentes las deja, a todas, fuera de ordenación al estar calificados los terrenos que ocupan para el uso residencial, prohibiendo la ordenanza el uso industrial.

Las zonas que presentan una mayor problemática, en cuanto a su desarrollo urbanístico son las siguientes:

- Entre Avda. de Reina Sofía y C/ Miguel de Cervantes (Barrio del Cuartel)

Es una zona que por la orografía del terreno no se encuentra bien comunicada. Las calles Reyes Católicos, Miguel de Cervantes, Cid Campeador y Churruca están cortadas en el límite del suelo urbano actual. Entre las calles Avda. Reina Sofía (cota 196) y Miguel de Cervantes (cota 219), sensiblemente paralelas a una distancia de unos 135 m., hay un desnivel de 13 m., donde se encuentran cortadas las calles Cid Campeador y Churruca perpendiculares a las anteriores. Con fachada a Avda. Reina Sofía (calle de acceso a polideportivo municipal hay una gran nave almacén, actualmente sin uso, en una plataforma de 75 de fondo a la cota 196, conseguida mediante el rebaje del terreno del cabezo existente.

- Entre urbanización San Miguel y Plaza de la Zarzuela

Son los terrenos que ocupa la antigua fábrica de "Los Malillos", con acceso por calle David Templado; por la orografía del terreno tiene una planta a calle David Templado y tres sótanos; parte de esta edificación interrumpe el trazado de una calle que se encuentra edificada, junto a ella y en la fachada opuesta. La edificación tiene una chimenea de ladrillo de gran altura que se cataloga.

- Entre Avda. de Cieza, Rambla de Judío, Avda. de Blanca y General Sanjurjo.

Esta zona tiene unas dimensiones de unos 100 x 70 m., está ocupada en parte por naves almacenes con fachada a calle General Sanjurjo en edificación cerrada, y con fachada a Avda. de Blanca en edificación aislada. La zona tiene

grandes desniveles, la Avda. de Cieza está a la cota 204, la Avda. de Blanca a la 174, y la calle General Sanjurjo a la 197 m, habiendo una elevación, entre calle Poeta Medina y Avda. de Blanca que se encuentra a la cota 207 m.

- Almacén de Antonio Carrillo Carrillo

Es uno de los dos almacenes que dentro del núcleo urbano junto a viviendas, se encuentra el pleno desarrollo de su actividad, hace unos años amplió la edificación.

- Entre Avda. del Río Segura, calle Menéndez Pelayo y calle San Nicolás.

Esta zona no presenta problemas para su desarrollo urbanístico, los terrenos son llanos y delimitados por calles urbanizadas. Sin embargo, en ellos se ubica una gran nave almacén que no desarrolla ningún tipo de actividad, que puede incidir en cuanto a la gestión de los terrenos.

- Al Norte del Camino del Molino

Es una zona que presenta grandes desniveles, entre las traseras de las edificaciones existentes y el Camino del Molino, a éste acceden las calles Vicente Aleixandre y José Echegaray, y se quedan cortadas las calles Barrio de Levante, General Aranda y Federico García Lorca.

- En la explanada del depósito de agua en Virgen del Oro

Es una zona que se encuentra sin edificar delante del depósito de agua potable de la barriada, a ella dan fachadas y traseras de edificaciones por las zonas Sur y Este, encontrándose el Norte y Oeste sin edificar. El borde de la explanada presenta una gran desnivel en todos sus límites excepto al Este.

- En Pisos de Carmelo

Es una zona que actualmente se encuentra muy desordenada urbanísticamente, en cuanto a su trazado viario y usos existentes. En ella se ubica el otro almacén que afecta al desarrollo de la zona; dos bloques de viviendas de cinco plantas de altura; una almacén de materiales, una nave industrial de cerrajería, y se está construyendo, en cimentación, con la obra paralizada, una gran nave en la rambla del Judío.

La edificación en el casco urbano de Abarán es en manzana cerrada, en su mayoría de tres plantas de altura, se aprecia que existe una considerable cantidad de edificios que tienen una planta mas de las permitidas; así mismo otros son utilizados como cocheras de una sola planta. En Plaza de la Zarzuela hay dos grandes edificaciones de diez plantas de altura.

Las NN.SS. vigentes, proyectan su desarrollo en las siguientes actuaciones:

- Suelo clasificado como apto para urbanizar de uso residencial en los parajes "Los Morzaletes" y "Bajo Solana", que se encuentran sin desarrollar.
- Estudios de detalle, en suelo urbano residencial, la urbanización San Miguel, entre Avda. de la Constitución y calle Colón, y fábrica de "Los Malillos"; de las cuales las dos primeras se encuentran realizadas y gestionadas, y la última sin realizar.
- En la zona Norte del Camino del Molino, entre el camino y las traseras de las edificaciones existentes, se ordena la zona sin delimitar unidades de actuación para su gestión. La zona se encuentra gestionándose según indicaciones municipales. Se han realizado dos grandes promociones de viviendas.
- En la zona, de uso industrial, que hay a ambos lados de la carretera de Cieza, la califica para uso residencial. Esta se encuentra sin desarrollar.

- Los suelos aptos para urbanizar industriales P-1, P-2 y P-3, no se han desarrollado. El P-1 es el que mas edificaciones industriales contiene, instalándose alguna de ellas fuera de sus límites.
  
- Los suelos aptos para urbanizar residencial “Los Morzaletes” y “Bajo Solana”, se encuentran sin gestionar.

## **2.- ORDENACIÓN**

Los criterios y objetivos generales que se han utilizado para el núcleo de Abarán han sido los siguientes:

- Mantener la estructura del núcleo urbano.
- Completar el sistema viario.
- Completar su circunvalación.
- Zonificar el suelo conforme al uso predominante.
- Evacuar las aguas de los cabezos.
- Proteger las construcciones singulares y de cierto interés arquitectónico.
- Dotar de aquellos equipamientos de los que se detecte carencia, agrupándolos en grandes espacios e incluyéndolos, en parte, en las unidades de actuación que se proponen a los efectos de facilitar su gestión.
- Prever un estudio mas a fondo de las zonas que presentan gran dificultad para su ordenación.
- Recoger los sistemas generales de espacios libres y equipamientos recientemente construidos.
- Mantener como urbanizable el terreno comprendido entre el límite urbano y Avda. del Río Segura (Bajo Solana).

### **ESTRUCTURA GENERAL DEL DESARROLLO DE NUEVO SUELO PARA EL NÚCLEO URBANO DE ABARÁN**

El crecimiento de la población se proyecta fundamentalmente hacia las zonas de Los Morzaletes y Bajo Solana, entre el Mercado de Abastos y la prolongación de calle Juan XXIII, a la margen izquierda de la Avda. de la Constitución y del Río Segura.

Se hace una distribución equilibrada de los equipamientos y espacios libres, concentrándolos en áreas de gran superficie.

Se posibilita suelo urbano industrial, concentrándose en la carretera de Cieza, en grandes manzanas.

La zona residencial comprendida entre Avda. de Cieza, Avda. de Blanca y calle General Sanjurjo, se delimita para que sea desarrollada mediante un PERI, al objeto de que se realice un estudio minucioso de la zona para conseguir la ordenación mas conveniente conforme a las características del terreno y elementos singulares existentes. Se propone un trazado viario que El PERI podrá modificar o eliminar.

Esencialmente se completa la ordenación existente en las distintas zonas y se potencia el vial proyectado sobre el Camino del Molino para una rápida ejecución.

En pisos de Carmelo y barriada Virgen del Oro se mantiene la estructura existente

En barriada Virgen del Oro se desclasifica el suelo urbano que no presenta expectativas para su desarrollo, y se modifica la ordenación de la zona alta junto al depósito de agua.

El modelo de desarrollo se basa en los siguientes criterios generales:

Desviar el tráfico del centro urbano, completando la circunvalación con el sistema general viario en túnel, que comunica la Avda. de la Constitución con carretera de Cieza.

Mejorar la comunicación de la zona Norte y Sur del núcleo de Abarán (Barrio del Cuartel y Camino del Molino).

Prohibir la edificación al margen derecho de la Avda. de la Constitución y del Río Segura (zonas Morzaletes y Bajo Solana).

Se califican como sistema general de espacios libres y de saneamiento, en suelo no urbanizable, los terrenos propiedad municipal situados junto a la Avda. del Río Segura, donde se ha realizado la impulsión de aguas residuales a la depuradora

Permitir la ampliación del colegio Virgen del Oro.



Mantener lo consolidado en Pisos de Carmelo y Virgen del Oro.

Conseguir la mayor ocupación del suelo.

Dejar el suelo urbano industrial existente en el acceso a Abarán por la carretera de Cieza

Darle mayor amplitud a las calles de nuevo trazado.

Establecidos los criterios generales, pormenorizadamente la solución propuesta queda como sigue:

Entre Cementerio, Polideportivo, Avda. de Cieza, Calle Pizarro y circunvalación propuesta.

Se inicia el vial que completa la circunvalación de Abarán, desde la rotonda proyectada en carretera de Cieza, hasta Avda. de la Estación, atravesando en túnel el Cabezo de la Cruz.

Se proyecta ampliar la carretera de Cieza, dándole un ancho de 20 m., desde el límite urbano hasta la rotonda proyectada junto a la nave del 5 x 5. El resto de calles se proyectan con un ancho de 12,00 m..

Se amplía el cementerio municipal hacia el Norte y Oeste.

Se proyecta un equipamiento social, junto al cementerio para tanatorio con zona de aparcamiento.

Se prevé la ampliación del polideportivo municipal hacia el Oeste.

Se proyecta una zona verde entre carretera de Cieza y el equipamiento social (tanatorio).

Se conforman cinco manzanas para uso industrial, en tres de ellas se recogen las edificaciones existentes.

Se da una ordenación en edificación abierta para que queden dentro de ordenación la mayoría de las edificaciones existentes.

Se delimita una unidad de actuación para la gestión de esta zona.

Entre Avda. de Cieza, Avda. Reina Sofía y Calle transversal entre Avda. de Cieza y Reina Sofía

Se modifica la ordenación propuesta en el Avance, calificando ésta zona para uso residencial, conforme al acuerdo tomado por la Comisión de Gobierno de fecha 30 de Noviembre de 2000.

Se proyectan cuatro manzanas para uso residencial y una, que contiene una edificación singular que en su día fue un gran laboratorio de productos farmacéuticos, para sistema general de equipamientos.

Se separa esta zona residencial de la industrial mediante una franja de zona verde.

Se delimita una unidad de actuación por su gestión.

Entre Avda. Reina Sofía y Calle Miguel de Cervantes

Se proyecta mejorar los accesos al Barrio del Cuartel, mediante un vial que se inicia en Avda. Reina Sofía y comunica con el final de la calle Miguel de Cervantes.

La ordenación es la propuesta en una alegación estimada por el Ayuntamiento.

Se completan manzanas siguiendo las alineaciones de las fachadas existentes y tapando medianerías.

En los terrenos que ocupa la nave de "Pitilín" se proyecta una edificación tipo aislada, de cinco plantas de altura, para incentivar el desarrollo de la zona.

Se amplía el suelo urbano para recoger la edificación existente junto a la nave "Pitilín" con fachada a Avda. Reina Sofía. La manzana se denomina "El Ranchón"

Se delimita la unidad de actuación aceptada por el Ayuntamiento en la estimación de dicha alegación.

#### Entre urbanización San Miguel Arcángel y Plaza de la Zarzuela

Se actúa sobre la nave existente.

Se proyecta mejorar la comunicación de la urbanización San Miguel Arcángel con la Plaza de la Zarzuela, para ello se proyecta un pasaje bajo edificación que mantendrá su techo a un mismo nivel.

Se protege la chimenea existente, rodeándola de una zona verde.

Se delimita una unidad de actuación para la gestión de esta zona.

#### Entre Avda. de Cieza, Rambla de Judío, Avda. de Blanca y Calle General Sanjurjo

Esta zona presenta una característica singular para su ordenación, contiene varias naves almacén, presenta grandes desniveles, se sitúa bajo un mirador (La Balconada), contiene una chimenea a proteger, y linda con la Rambla del Judío. Para su desarrollo se plantea un PERI con una intensidad de uso limitada a 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se propone un trazado viario que podrá ser modificado o eliminado por El PERI

#### Entre Mercado de Abastos, Calle Fernando Gómez, Calle Menéndez Pelayo, y Avda. de la Constitución.

Se inicia el vial que completa la circunvalación, entre el colegio Virgen del Oro y el Parque de la Noria.

Se amplía en equipamiento docente del colegio Virgen del Oro.

Se proyecta la ordenación en los terrenos situados junto al Mercado, dejando una plaza interior.

Se comunica la calle existente junto al mercado con calle Morzaletes, mejorando los accesos de esta última.

Se mejora el acceso al colegio Fahuarán.

Se ordena el suelo existente entre el colegio Fahuarán y el Centro de Salud dejando tres manzanas edificables y una zona verde entre las manzanas y calle Hermanas Carmelitas.

Entre el Centro de Salud, calles Fernando Gómez, Menéndez Pelayo y Avda. de la Constitución, se proyecta un gran paseo de Norte a Sur, y se da una ordenación con edificación en altura, para tapar medianerías, entre el paseo y calles Fernando Gómez y Menéndez Pelayo, y entre el paseo y Avda. de la Constitución se proyectan cinco manzanas para una tipología de edificación en dúplex, también se proyecta un aparcamiento junto al Centro de Salud.

Se deja fuera de ordenación la nave existente de Antonio Carrillo Carrillo, dando una disposición transitoria en el artº 15 de las condiciones generales de uso de la edificación (usos existentes), para su mantenimiento mientras desarrolle su actividad.

Se comunica esta zona con calles Fernando Gómez y Menéndez Pelayo, mediante un vial de doce metros y dos calles peatonales.

Se delimitan tres unidades de actuación para la gestión de esta zona.

En la zona comprendida entre calle David Templado, Rosario, General Cabanellas, Luis Carrasco, General Varela, Iglesia, Ermita y Agua.

Es la zona donde más se detectan construcciones con una planta mas de las permitidas en las NN.SS. vigentes. Teniendo en cuenta el estándar establecido para las dotaciones de sistemas generales de espacios libres y el acuerdo tomado por la Comisión de Gobierno de fecha 22 de Noviembre de 2.001, se proyectan áticos en esta zona.

Entre calles Menéndez Pelayo, San Nicolás, Juan XXIII y Avda. del Río Segura.

Zona prácticamente llana, la ordenación queda condicionada por la prolongación de la calle San Nicolás y la acequia que la atraviesa, donde se proyecta una calle sobre ella. La ordenación se ha realizado teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y estimadas por el Ayuntamiento.

Se proyectan dos manzanas para verde público, una formando una plaza y la otra al final de las calles San Nicolás y Juan XXIII. También entre edificaciones se proyectan zonas verdes. Se proyecta otra zona verde para resolver la problemática planteada al estimarse una alegación formulada.

Se delimitan dos unidades de actuación para la gestión de esta zona.

Zona Camino del Molino

Se prolonga la calle pavimentada de la zona de equipamientos hasta el Camino del Molino.

Se amplía el ancho de las escaleras existentes que comunican la calle Barrio de Levante con el Camino del Molino.

Se ordena la zona comprendida entre calle General Aranda y Camino del Molino conforme a los planos suministrados por el Ayuntamiento.

Se prolonga la calle General Aranda hasta calle José Echegaray, y se le da acceso desde el Camino del Molino. Las calles propuestas en esta actuación serán peatonales debido a los desniveles que deben salvar para comunicarse entre ellas. Se proyecta una zona verde junto a las escaleras formando una pequeña plaza.

En las confluencias de las calle Federico García con camino del Molino se proyecta una zona verde para conseguir un mejor desarrollo de las escaleras que comunican estas calles.

La calle proyectada sobre el Camino del Molino se desvía de este a partir de la calle José Echegaray hasta la Avda. del Río Segura, dejando una gran zona verde entre ésta, Avda. del Río Segura y C/ Federico García Lorca.

Se delimita una unidad de actuación para desarrollar esta zona.

#### Explanada de depósito en Virgen del Oro

Se ordena la explanada conformando una plaza en su centro.

Se proyecta una franja edificable de 13,00 m. de fondo al norte de la plaza, que también rodea el depósito de agua.

Se regulariza la alineación Sur trazándola paralela a la alineación de la plaza.

Se proyectan dos zonas verdes en los laterales Oeste de las manzanas comprendidas entre calles Beato Filemón, Santa Cecilia y San Vicente, para resolver problemas de rasantes en edificaciones existentes.

Se delimita una unidad de ejecución para conseguir parte de los viales y un trozo de zonas verde, el resto deberá resolver por expropiación.

Entre calle San Pedro y Avda. Virgen del Oro

Se desclasifica de suelo urbano proyectado en las actuales Normas, pasándolo a no urbanizable al no ser una zona apropiada para la edificación.

Entre traseras de edificaciones existentes con fachada a calle Entrepuentes, Avda. Virgen del Oro y Barranco de la Cuna

Se protegen las edificaciones que lindan con el barranco, dejando un paso de 2,50 m mínimo por la parte posterior de las que tienen fachada a calle Entrepuentes para verde privado.

Frente al puente nuevo en Virgen del Oro

Se proyecta una manzana cerrada frente al puente nuevo, recogiendo las edificaciones existentes, la mayoría almacenes agrícolas. Se zonifica como residencial y se suprime la zona verde privada en fachada para retranquearlas de la acequia, al estimarse la alegación formulada por los propietarios de la zona.

En Pisos de Carmelo

Se regulariza lo existente compatibilizando usos. Se zonifican los terrenos comprendidos entre el bloque de viviendas y el almacén de materiales de Los Carlistas, para sistema general de espacios libres.

Se amplía el suelo urbano para recoger las edificaciones existentes y que se encuentran en construcción en su límite Noreste.

**SUELO URBANIZABLE**

Colindante con el suelo urbano del núcleo de Abarán, se delimita en la zona Bajo Solana y El Campillo como reserva de suelo para equipamientos generales y para el uso residencial.

**Suelo urbanizable sin sectorizar:****UBLE (Bajo Solana)**

De uso residencial, mantiene la clasificación de las NN.SS. vigentes. Su superficie es de 7,10 Has y su aprovechamiento se fija en 0,7503 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE (El Campillo)**

De uso residencial, ubicado en el paraje El Campillo, entre la UA-1 y calle Pizarro. Se delimita a consecuencia de estimar una alegación. Su superficie es de 1,66 Has y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Se delimitan quince unidades de actuación en el núcleo de Abarán y Virgen del Oro, cuatro de ellas en suelo urbano consolidado (UA-4, UA-5, UA-6 y UA-8) y el resto en suelo sin consolidar.

Para la delimitación de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta, su ubicación, uso, construcciones que contienen y características de los terrenos, por ello, para su justificación se agrupan por áreas homogéneas

**UA-1**

De uso industrial delimita terrenos calificados urbanos en suelo sin consolidar al Noroeste del núcleo urbano de Abarán, junto al cementerio Municipal y carretera de Cieza. Su superficie es de 97.170 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> incluye varias edificaciones de uso industrial y una pequeña edificación donde se trabaja el mármol.

Con su gestión se obtendrá reserva de suelo para la ampliación del equipamiento deportivo, sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Equipamiento deportivo: 13.494.-m<sup>2</sup>

Sistema general de espacios libres: 2.812.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 120.-m<sup>2</sup>

Red viaria , aparcamientos e isletas: 29.634.-m<sup>2</sup>



**UA-2**

De uso residencial, se delimita en un suelo urbano sin consolidar en la zona comprendida entre Avda. Reina Sofía, Avda. de Cieza y calle proyectada entre rotonda y Avda. Reina Sofía al norte de la Nave de 5x5. Su superficie es de 19.040.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene seis edificaciones de uso industrial que ocupan el 26 % de la unidad.

Con su gestión se obtendrá una manzana para equipamiento, sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de equipamiento: 3.013.-m<sup>2</sup>

Sistema general de espacios libres: 1.585.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 8.078.-m<sup>2</sup>

**UA-3**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Norte del núcleo urbano de Abarán, entre Avda. Reina Sofía y calle Miguel de Cervantes. Su superficie es de 7.525.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dos edificaciones de uso industrial que ocupan un 27 % de la unidad.

Con su gestión se mejorará el acceso a los pisos del cuartel, y se obtendrá red viaria de espacios libres con las siguientes superficies:

Red viaria, isletas y zonas verdes: 3.925.-m<sup>2</sup>

**UA-4**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para obtener un vial. Se ubica, entre calle Pizarro y Avda. de Cieza. Su superficie es de 535 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 2,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por encontrarse en suelo consolidado, se justifica el exceso de edificabilidad respecto a los demás. Superficie red viaria: 152.-m<sup>2</sup>

**UA-5**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para asegurar el desvío de aguas pluviales de la zona. Se ubica, en Avda. de la Estación frente a carretera de

Blanca. Su superficie es de 195.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 3,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por encontrarse en suelo consolidado, se justifica el exceso de edificabilidad respecto a los demás.

#### **UA-6**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para completar manzana. Se ubica en la confluencia de Avda. de la Estación y carretera de Blanca. Su superficie es de 1.555.-m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 2,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con su gestión se obtendrá parte de un sistema general de espacios libres de 332.- m<sup>2</sup> y la ampliación de la red viaria existente en 502.- m<sup>2</sup>.

#### **UA-7**

De uso residencial, delimita terrenos calificados urbanos en suelo sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre el Mercado Municipal y el Centro de Salud. Su superficie es de 32.317.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En ella se ubica el Colegio Virgen del Oro y es atravesada por la Avda. de la Constitución, actualmente urbanizada. Los propietarios del terreno que ocupa el colegio y la avenida, permitieron su ocupación manteniendo su propiedad.

Con su gestión se obtendrá reserva de suelo para la ampliación del Colegio Virgen del Oro, zona verde entre el Colegio Fahuarán y el Centro de Salud, y la red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de equipamiento: 10.069.-m<sup>2</sup>

Sistema general de espacios libres: 2.523.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 120.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 11.297.-m<sup>2</sup>

#### **UA-8**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para rehabilitar la zona donde se encuentra la fábrica de "Los Malillos". Su superficie es de 3.310.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una chimenea a catalogada

Con su gestión se consigue una zona verde, un pasaje y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.397.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 363.-m<sup>2</sup>

#### **UA-9**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre el Centro de Salud y calle Menéndez Pelayo. Su superficie es de 38.086 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos, gran zona verde, aparcamientos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 5.990.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria, aparcamientos: 16.614.-m<sup>2</sup>

#### **UA -10**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre Avda. de la Constitución y Calle Menéndez Pelayo. Su superficie es de 6.670.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave industrial que ocupa un 54 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene parte de un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 825.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.352.-m<sup>2</sup>

#### **UA -11**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Suroeste del núcleo urbano, entre calle Menéndez Pelayo y Avda. del Río Segura. Su superficie es de 11.931 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 1,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave industrial que ocupa el 35 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.415.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 5.908.-m<sup>2</sup>

#### **UA -12**

De uso residencial, se delimita al Suroeste del núcleo de Abarán, entre calles Menéndez Pelayo, San Nicolás, Avda. del Río Segura y UA-2. Su superficie es de 18.075 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene construcciones.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 2.884.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 8.595.-m<sup>2</sup>

#### **UA -13**

De uso residencial, se delimita, en suelo urbano sin consolidar, al Oeste de la Barriada Virgen del Oro, en la explanada del depósito de agua. Su superficie es de 1.572.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se consigue parte de sistema general de espacios libres y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 363.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 633.-m<sup>2</sup>

#### **UA -14**

De uso residencial, se delimita, en suelo urbano sin consolidar, entre Avda. de la Estación, Carretera de Blanca, límite del suelo urbano. Su superficie es de 8.100.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,67m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene naves industriales que ocupan un 53 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.795.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 3.543.-m<sup>2</sup>

**UA -15**

De uso residencial, se delimita, al Sur del núcleo de Abarán, entre Barrio de Levante, Camino del Molino, y UBLE Bajo Solana. Su superficie es de 17.032.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se obtienen, sistemas generales de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 2.724.-m<sup>2</sup>

Zona verde: 380.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 7.552.-m<sup>2</sup>

**UNIDADES DE ACTUACIÓN. Características numéricas:**

Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	97.170	51.110	52,60	61.332	46.060	47,40	0,63	0,33
2	19.040	6.304	33,11	29.920	12.736	66,89	1,57	0,52
3	7.525	3.600	47,84	12.546	3.925	52,16	1,67	0,80
4	535	383	71,59	1.470	152	28,41	2,74	1,96
5	195	130	66,67	650	65	33,33	3,33	2,22
6	1.555	721	46,37	3.605	834	53,63	2,31	1,07
7	32.317	8.308	25,71	36.612	24.009	74,29	1,13	0,29
8	3.310	1.550	46,83	6.547	1.760	53,17	1,98	0,93
9	38.086	15.422	40,49	46.294	22.664	59,51	1,22	0,49
10	6.670	3.433	51,47	10.272	3.237	48,53	1,54	0,79
11	11.931	4.548	38,12	18.893	7.383	61,88	1,58	0,60
12	18.075	6.536	36,16	25.131	11.539	63,84	1,39	0,50
13	1.572	576	36,64	1.728	996	63,36	1,10	0,40
14	8.100	2.702	33,35	13.510	5.398	66,65	1,67	0,56
15	17.032	6.316	37,08	23.156	10.716	62,92	1,36	0,50

**3.- CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN****SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado	703.018.-m <sup>2</sup>	71,62 %
Unidades de actuación	263.113.-m <sup>2</sup>	26,81 %
PERI	15.400.-m <sup>2</sup>	1,57 %
<b>Total suelo urbano delimitado</b>	<b>981.531.-m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Cumplimiento del artº 62.b) de la L.S.R.M.

$$2/3 \text{ s/}981.531 \text{ m}^2 = 654.354 \text{ m}^2 < 703.018 \text{ cumple.}$$

**VIVIENDAS****1.- Necesidades:**

Población actual año 2.000 .....10.401 habitantes.

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

El crecimiento poblacional desde 1.992 hasta 1.996 es del 0,56 % datos de la memoria de la información urbanística - (Proyecciones de población pág. 47), por ello para el núcleo de Abarán tomamos un máximo previsible del 2 % y un año horizonte de las Normas 2.020).

AÑO	2%
2.000	10.401
2.020	15.455

$$\text{Necesidades máximas año 2.020 : } (15.455-10.401)/3,45 = 1.465 \text{ viviendas}$$

**2.- Número de viviendas resultantes de la revisión :**

Superficie media consideras para vivienda colectiva y aislada

Colectiva.....130 m<sup>2</sup>

CUANTIFICACIÓN EN UA, PERI Y ATICOS (m<sup>2</sup> construidos - viviendas)

	M2 construidos	Viviendas	
UA-2	29.920	230	
UA-3	12.546	97	
UA-4	1.470	11	
UA-5	650	5	
UA-6	3.605	28	
UA-7	36.612	282	
UA-8	6.547	50	
UA-9	46.294	356	
UA-10	10.272	79	
UA-11	18.893	145	
UA-12	25.131	193	
UA-13	1.728	13	
UA-14	13.510	104	
UA-15	23.156	178	
PERI	27.738	213	
Aticos	32.585	251	
UAR		26	
<b>TOTAL</b>	<b>290.657</b>	<b>2.261</b>	<b>&gt; 1.465</b>

CUANTIFICACIÓN DEL SGEq y SGEL (m<sup>2</sup> de suelo)

P dominio público. Pr dominio privado

Situación.	IDENTIFICACIÓN	SGEL	SGEq	
			Publico	privado
<b>COLEGIOS E INSTITUTOS</b>				
Colegio Fahuarán	Epr – 3			7.710
Colegio San Pablo	E – 14		1.927	
Colegio Juan XXIII	E – 16		5.716	
Parvulario Juan XXIII	E – 25		1.037	
Instituto	E – 24		15.530	
Guardería San Cosme y San Damián	E – 18		1.444	
Parvulario Colegio San Pablo	E – 21		2.500	
Guardería Infantil	E – 26		2.002	

<b>CULTURAL RECREATIVO</b>			
Mercado Abastos	E - 6		2.660
Biblioteca	E - 9		330
Plaza de Toros	E - 10/ Epr - 5		4.115
Teatro Cervantes	E - 11		442
Club del Pensionista	E - 13		624
Hogar Social Virgen del Oro	E - 28		855
Escuela Taller	E - 17		900
<b>ADMINISTRATIVOS</b>			
Cuartel Guardia Civil	E - 5		292
Comisaría Policía	E - 2		40
Ayuntamiento	E - 15		560
<b>DEPORTIVO</b>			
Polideportivo	E - 2		29.000
Pabellón Cubierto	E - 23		4.140
Pista San Pablo	E - 19		1.100
Campo de Fútbol	E - 29		13.056
<b>RELIGIOSO</b>			
Iglesia San Juan Bautista	Epr - 2		825
Ermita San Come y San Damián	Epr - 4		362
Iglesia San Pablo	Epr - 6		760
Iglesia Virgen del Oro	Epr - 7		820
<b>ASISTENCIAL</b>			
Centro de Salud	E - 7		2.039
Residencia de Ancianos	E - 8		1.092
Centro Geriátrico	E - 22		3.312
<b>SOCIAL - SERVICIOS</b>			
Estación de Autobuses	E - 27		1.644
Zona Equipamientos	E - 20		10.794
Cementerio	E - 1		65.300
<b>ZONAS VERDES</b>			
Ermita	V - 11	6.426	
Cabezo de la Cruz	V - 3	20.360	
Zona Cuartel	V - 4	1.390	
Barranco del Judío	V - 5	8.880	



Estación	V - 8	880		
Pisos de Carmelo	V - 9	3.090		
Parque Municipal	V - 20	8.401		
Virgen del Oro	V - 24	9.517		
Parque de la Noria	V - 10	5.380		
Avda. Río Segura	V - 17	3.883		
UA-1	V - 1/- Epr - 1	2.812	13.494	1.705
UA-2	V- 2/ E - 3	1.585	3.013	
UA-7	V - 12/ E - 4	2.523	7.241	
UA-8	V - 13	1.397		
UA-9	V - 18 / V-19	5.990		
UA-10	V - 19	825		
UA-11	V - 22	1.415		
UA-12	V - 21 / V - 23	2.884		
UA-14	V - 7	1.795		
UA-15	V-14/ V-15/ V-16	3.104		
PERI	V - 5/V - 6	2.600		
<b>TOTALES</b>		<b>95.137</b>	<b>196.199</b>	<b>12.182</b>

**PREVISIÓN DE DOTACIONES.**

Población en colmatación :  $10.401 + 2.261 \times 3,45 = 18.201$

	ESTÁNDAR (m2/hab)	POBLACIÓN (hab)	M2	
			Necesarios + San José Artesano + Hoya del Campo + Venta de la Aurora	Actual + previsto
EQUIPAMIENTOS	7	18.201	$127.407 + 3.905 + 13.521 + 3.689 = 148.522$	196.199
VERDE	5	18.201	91.005	95.137

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. Características numéricas.**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR			
	Uso	Superficie	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PERI	Residencial	1,54 Has.	1,80

#### **4.- JUSTIFICACIONES**

La ordenación proyectada en los suelos urbanos no consolidados se ha realizado teniendo en cuenta las conexiones y características de los viales que a ellos conectan. En los planos de alineaciones y rasantes se indican los itinerarios peatonales que por las características del vial no son aptos para el tráfico rodado.

En la confluencia de Avda. Reina Sofía con calle Héroes del Alcázar se ha ampliado el vial para conseguir mas anchura en calle Héroes del Alcázar, la cual quedará a un nivel superior respecto a Avda. Reina Sofía.

Entre calle Pizarro y Avda. de Cieza, en la UA-4, se proyecta un vial peatonal para resolver problemas de saneamiento y de salida de aguas superficiales.

Para el drenaje del Cabezo de la Cruz se dejan tres pasos bajo edificación (PBE), dos en calle Pizarro y uno en calle Colón, con el fin de posibilitar el agua superficial del cabezo. Proyectos específicos canalizarán dichas aguas a los pasos proyectados.

Se ha delimitado la UA-5 para que las obras de urbanización de la unidad contengan el desvío de la canalización natural que desemboca en las traseras de las edificaciones proyectadas, ya que el Ayuntamiento estimó una alegación presentada para ampliar un poco el suelo edificable en esa zona. Los terrenos incluidos en esta unidad se encuentran urbanizados, por ello se ha incluido dentro de suelo urbano consolidado.

La UA-6 se ha delimitado para obtener la parte de viales proyectados por las Normas vigentes que quedan sin pavimentar. Se ha delimitado en suelo urbano consolidado al estar urbanizadas las calles que delimitan los terrenos. En la zona verde se están realizando las obras de acondicionamiento del Barranco de Judío.

Entre el equipamiento escolar del colegio Virgen del Oro, y las traseras de las edificaciones con fachada a calle Colón, se ha proyectado un verde privado para evitar que se edifique junto al colegio, al igual que en el límite Sur del colegio Fahuarán.

Se proyectan las alineaciones de la edificaciones con fachada Este a Avda. de la Constitución de forma que quede una acera mínima de tres metros, desde el colegio Fahuarán hasta calle Menéndez Pelayo.

El suelo urbanizable Bajo Solana se ha delimitado a tres metros del actual bordillo de la margen Sur de la Avda. del Río Segura, para posibilitar un ancho de acera mínimo de tres metros.

La ordenación proyectada para la UA-11 y UA-12 se ha realizado teniendo en cuenta una alegación estimada por el Ayuntamiento para evitar que la calle proyectada entre las dos unidades de actuación conecte con calle Menéndez Pelayo.

La ordenación, delimitación y uso de la UA-14 se ha realizado teniendo en cuenta la alegación estimada por el Ayuntamiento.

Se posibilita que la Escuela Taller tenga su fachada a Avda. del Río Segura, ampliando el equipamiento hasta dicha avenida..

En Virgen del Oro, en la manzana ubicada frente al puente nuevo, donde se proyectó un verde privado para la protección de las edificaciones de la acequia, se ha suprimido éste por indicación del Ayuntamiento al estimar una alegación presentada por los propietarios de los terrenos.

Se proyectan áticos retranqueados de la fachadas de las edificaciones en las zonas determinadas por el Ayuntamiento hasta completar el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres.

Todos los anchos de las calles de nuevo trazado cumplen con los anchos mínimos establecidos en la ley regional de accesibilidad 5/95.

En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LAS ORDENACIÓN , se han relacionado y cuantificado los S.G.E.L. y S.G.Eq, diferenciando en éstos últimos los de dominio público de los privados.

Con los datos numéricos obtenidos se observa los siguiente:

- La superficie del suelo urbano delimitado cumple lo establecido en el artº 62.b) de la L.S.R.M.
- Se superan las necesidades de vivienda prevista para el año 2.020.
- Se supera el estándar establecido para sistemas generales de espacios libres (artº 98.b) de la L.S.R.M.)
- Los equipamientos establecido cubren el estándar establecido para el núcleo urbano de Abarán y las carencias de los suelos urbanos de San José Artesano y Venta de la Aurora.

Equilibrio de aprovechamiento:

Se consideran cuatro áreas homogéneas para justificar las diferencias existentes entre los distintos aprovechamientos de las unidades de actuación delimitadas, atendiendo al uso, reforma o renovación urbana, ubicación, construcciones a indemnizar, y características de los terrenos.

El uso industrial existente en la zona, justifica el menor aprovechamiento de la UA-1 respecto a las demás.

SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR INDUSTRIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	97.170	51.110	52,60	61.332	46.060	47,40	0,63	0,33

Las unidades UA-4, UA-5, UA-6, Y UA-8, se delimitan en suelo urbano consolidado para llevar a cabo actuaciones aisladas de renovación y mejora urbana en apertura de viales y completar manzanas.

Las diferencias de aprovechamiento quedan justificadas por las diferentes alturas de edificación que se permiten en las zonas donde se delimitan.

SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
4	535	383	71,59	1.470	152	28,41	2,74	1,96
5	195	130	66,67	650	65	33,33	3,33	2,22
6	1.555	721	46,37	3.605	834	53,63	2,31	107
8	3.310	1.550	46,83	6.547	1.760	53,17	1,98	0,93

Las unidades de actuación UA-2, UA-3, UA-10, UA-11 y UA-14, se delimitan en suelo urbano sin consolidar dentro de la misma área homogénea, ya que todas contienen edificaciones de tipo industrial incompatibles con el uso residencial que habrá que demoler e indemnizar. Los terrenos presentan características similares para su urbanización, a excepción de la UA-3 cuya urbanización se encarecerá respecto a las demás por las características de los terrenos, por ello se le ha dado un poco mas de edificabilidad que al resto. Todas ellas cumplen con lo establecido en el artº 170.b) de la L.S.R.M., ya que la desviación de su aprovechamiento es inferior al 15 % de la media de aprovechamiento de todas las unidades de este área homogénea.

SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL CON INDEMNIZACIONES								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
2	19.040	6.304	33,11	29.920	12.736	66,89	1,57	0,52
3	7.525	3.600	47,84	12,546	3.925	52,16	1,67	0,80
10	6.670	3.433	51,47	10.272	3.237	48,53	1,54	0,79
11	11.931	4.548	38,12	18.893	7.383	61,88	1,58	0,60
14	8.100	2.702	33,35	13.510	5.398	66,65	1,67	0,56
Total	53.266	20.587	38,65	85.141	32.679	61,35	1.60	0,62

Las unidades UA-7, UA-9, UA-12 y UA-13, se delimitan en suelo urbano sin consolidar, no contienen edificaciones, y todas tienen un vial urbanizado excepto la UA-13. La UA-7 es la que tiene menos aprovechamiento y más cesiones, sin embargo la cesión que presenta mas carga la constituye un equipamiento escolar, el cual no hay que urbanizar, y el vial que la atraviesa que se encuentra urbanizado, por ello la urbanización de esta unidad se abarataría. Las unidades UA-15 se delimita en terrenos con bastante desnivel para completar la trama urbana.

SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
7	32.317	8.308	25,71	36.612	24.009	74,29	1,13	0,29
9	38.086	15.422	40,49	46.294	22.664	59,51	1,22	0,49
12	18.075	6.536	36,16	25.131	11.539	63,84	1,39	0,50
13	1.572	576	36,64	1.728	996	63,36	1,10	0,40
15	17.032	6.316	37,08	23.156	10.716	62,92	1,36	0,50
Total	107.082	37.158	34,70	132.921	69.924	65,30	1,24	0,43

## **SAN JOSÉ ARTESANO**

### **1.- DIAGNOSIS**

La barriada San José Artesano es un núcleo de población situado a 3,7 Km de Abarán, en el cruce de las carreteras N-301 y MU-513. Tuvo su origen en la década de los 50 , por la construcción de cinco bloques de viviendas sociales, expandiéndose el núcleo posteriormente entorno a ellas a ambos lados de la carretera MU-513.

En los años 1.984-85, se realizaron dos grandes promociones de viviendas, 43 dúplex en la denominada calle Sevilla y 52 viviendas sociales en calle Fructuoso Ruiz, posteriormente desde el año 1.985 hasta 1.999 se han construido viviendas unifamiliares adosadas en manzana cerrada. Actualmente se está construyendo intensamente en el único polígono de actuación previsto en las Normas, en base a los acuerdos tomados entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento, conforme a la ordenación proyectada por el Ayuntamiento para esa zona.

A excepción de las viviendas sociales, el resto de las viviendas son unifamiliares adosadas formando manzanas cerradas.

La población, según el censo de 1.996, es de 614 habitantes.

En el actual suelo delimitado como urbano residencial, existen varias industrias dedicadas a la manipulación de frutas en fresco, taller de reparaciones, y una bodega. También hay dos restaurantes de cierto renombre regional donde se celebran actos sociales que traen visitantes a este núcleo de población.

Los equipamientos con que actualmente cuenta son, un colegio, un centro social y una iglesia. El espacio libre existente se encuentra en la plaza Jesús Templado.

El desarrollo urbanístico del núcleo se ha realizado conforme a la ordenación vigente, excepto en el polígono de actuación, donde las construcciones que se han realizado y se están realizando se ajustan a la ordenación que el Ayuntamiento ha proyectado.

Las Normas vigentes también prevén una gran zona verde, la cual se encuentra sin gestionar, parte de la cual ya no es propiedad municipal, y un equipamiento junto al colegio.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Edificaciones recientes y en construcción fuera de ordenación.
- Suelo urbano sin ordenar.
- Carencia de zona de aparcamiento cerca los restaurantes.
- Carencia de espacios libres gestionados.
- Carencia de equipamientos.



## **2.- ACTUACIONES**

### **Carretera MU-513 (Avda. de Abarán)**

Se mantienen las alineaciones de las fachadas de las actuales edificaciones en la margen derecha hacia Abarán. En la margen izquierda la alineación de las edificaciones, queda definida, conforme ha fijado el Ayuntamiento, por una paralela a la carretera desde la esquina de la edificación más saliente en calle de la Paz. La travesía tiene un ancho de vial superior a 20 m.

### **Dotaciones**

Se prevén dos sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbano sin consolidar, uno en manzana aislada en la UA-1 y el otro otra en forma de paseo, entre las calles Sevilla y Alfonso XIII. También se prevé otro sistema general de espacios libres entre el depósito de agua y el colegio, es una parte del que proyectan las actuales Normas.

Dentro del sistema viario se proyecta una zona de aparcamientos (P) al Este del suelo urbano, junto a uno de los restaurantes existentes.

Se hace una reserva de suelo para las posibles instalaciones de servicios públicos (SP) en las manzanas previstas para sistemas generales y en la zona proyectada para aparcamientos.

### **Suelo edificable**

Se mantiene fundamentalmente la ordenación de las Normas vigentes, aislando las edificaciones de uso industrial en manzanas independientes, con el fin de compatibilizar en lo posible los usos existentes.

Se modifica la ordenación del polígono de actuación previsto en las Normas, para incluir la ordenación que el Ayuntamiento ha fijado para esta zona, la cual traslada la franja de zona verde proyectada junto a la carretera a la existente en el centro del polígono, incrementado ésta, y aproxima más hacia la carretera la alineación de las edificaciones.

Se mantiene la trama urbana proyectada en las Normas, entre calle Iglesia y calle Jesús Ruiz, hasta la bodega.

Se pasa de suelo urbanizable residencial a urbano la manzana comprendida entre: calle de nuevo trazado paralela a calle Francesa, C/ Isidro Gómez, Avda. de Abarán (MU-513) y C/ proyectada entre C/ Isidoro Gómez y Avda. de Abarán, delimitándose una unidad de actuación (UA-2) para gestionar las calles de nueva apertura proyectadas.

Se ordena la zona Oeste, consolidada por la edificación, que en las actuales Normas carecen de ordenación.

### **Suelo industrial**

Se recoge, dentro del uso industrial, la mayoría de las edificaciones industriales existentes que pueden compatibilizar su actividad con el uso residencial. Se deja fuera de ordenación la industria existente en calle Sevilla al no ser posible compatibilizar su uso con el residencial.

## **3.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

### **3.1.- Límite del suelo urbano.**

Se mantiene sensiblemente el límite del suelo urbano de las Normas vigentes, sus límites son los siguientes:

Al Norte: Calle Norte de las viviendas sociales, y su prolongación.

Al Sur: Calle Peña, y traseras de edificaciones existentes.

Al Este: Borde de acceso a carretera N-301, y línea separada de 17 a 20 m. del actual suelo urbano.

Al Oeste: Camino de acceso al depósito de agua potable, traseras de naves existentes, y traseras de edificaciones en calle Sevilla.

### **3.2.- Suelo urbano consolidado (UC).**

Se respeta la trama existente completándola con manzanas cerradas.

Se considera como tal la zona del polígono de actuación previsto en la Normas que encuentra: en parte edificado, en construcción, con licencias concedidas, y con parte de la urbanización ejecutada. El Ayuntamiento realizó, en el polígono previsto en las actuales Normas, las redes de saneamiento, abastecimiento y explanaciones, los propietarios están realizado la red de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación y jardinería.

Dentro del suelo consolidado se delimita las unidades de actuación UA – 3 y UA – 4 para la apertura de viales entre edificaciones existentes con distintos usos.

### **3.3.- Suelo urbano sin consolidar (USC).**

Se encuentra entre los espacios que quedan sin edificar dentro del suelo urbano consolidado, comprende las siguientes zonas:

- Entre C/ Iglesia, Jesús Ruiz, bodega, Fructuoso Ruiz y prolongación de la calle situada al norte de la manzana de las viviendas sociales. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-1)
- Entre calle Isidoro Gómez, traseras de edificaciones de C/ Francesa, Avda. de Abarán y calle de nueva apertura. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-2).
- En las traseras de las edificaciones situadas al este de calle Sevilla, entre Avda. de Abarán y calle Peña. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-5)

### **3.4.- Suelo urbanizable**

Junto al suelo urbano, y en reserva para su ampliación, se delimita un suelo urbanizable sin sectorizar en aquellas áreas que no presentan interés para su protección, al norte del suelo urbano y al oeste de calle Sevilla.

#### **UBLE**

##### **San José Artesano-1**

De uso residencial, situado al norte del suelo urbano, entre carretera nacional 301 y Colegio Barranco Molax. Su superficie es de 6,39 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario. Se fija un viario obligatorio a respetar en el desarrollo de la ordenación.

#### **UBLE**

##### **San José Artesano-2**

De uso residencial, situado entre las traseras de las edificaciones situadas al oeste de calle Sevilla y el camino existente a 180 m. hacia el oeste. Su superficie es de 3,82 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario. Se fija un viario obligatorio a respetar en el desarrollo de la ordenación.

### **3.5.- Unidades de actuación (U.A).**

Se delimitan seis unidades de actuación, tres de ellas en suelo urbano sin consolidar (UA-1, UA-2 y UA-5), y tres en suelo consolidado (UA-3, UA-4, y UA-6).

En el suelo consolidado se delimitan para obtener los viales proyectados entre las edificaciones existentes (UA-3 y UA-4); para conseguir una franja de verde de separación de usos; y para darle continuidad con el sistema viario a los caminos existentes (UA-6).

#### **U.A. - 1**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, entre C/ Iglesia, Jesús Ruiz, Bodega, Fructuoso Ruiz y prolongación de calle situada al Norte de las viviendas Sociales. Su superficie es de 7.047.-m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con su gestión se conseguirá un SGEL,

reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema General de Espacios Libres: 818.- m<sup>2</sup>

Servicios Públicos Urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red Viaria: 2.585.- m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 2**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, entre C/ Isidoro Gómez, trasera de edificaciones de C/ Francesa, Avda. de Abarán y calle de nueva apertura. Su superficie es de 4.780.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; con su gestión se conseguirá un trozo de zona verde de un sistema general de espacios libres; reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 435.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.687.-m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 3**

De uso industrial, se delimita en suelo urbano consolidado, entre calle Alfonso XIII y de nuevo trazado paralela a calle La Paz. Su superficie es de 6.080 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dos naves industriales, una para la manipulación de frutas en fresco, y la otra es un taller de reparación de automóviles.

Con su gestión se consigue la red viaria proyectada entre las edificaciones existentes, con una superficie de 1.914.-m<sup>2</sup>.

#### **U.A. - 4**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado, entre la calle proyectada paralela a calle La Paz y las traseras de las edificaciones con fachada a calle La Paz, junto a la UA-3. Su superficie es de 1.694 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una edificación de uso residencial.

Con su gestión se consigue la red viaria proyectada entre las edificaciones existentes, con una superficie de 567.- m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 5**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, en la zona Oeste del polígono de actuación previsto en las actuales Normas. Su

superficie es de 11.804.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

El viario que se proyecta contiene las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, así como la explanación de las calles. Obras ejecutadas por el Ayuntamiento.

Con su gestión se obtendrá la reserva de suelo previsto para sistemas generales de espacios libres, servicios públicos urbanos, y red viaria con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.270.- m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 3.528.- m<sup>2</sup>

#### U.A. - 6

De uso industrial, se delimita en suelo urbano consolidado, al Oeste del suelo urbano. Su superficie es de 7.900.-m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; contiene una edificación de uso industrial.

Con su gestión se consigue el viario proyectado que circunvala los terrenos donde se ubica la nave, una franja de verde proyectada para diferenciar usos, y reserva de suelo para servicios públicos urbanos, con las siguientes superficies:

Verde: 280.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.260.-m<sup>2</sup>

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN. Características numéricas:

Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	7.047	3.584	50,86	6.954	3.463	49,14	0,99	0,50
2	4.780	2.598	54,35	5.028	2.182	45,65	1,05	0,57
3	6.080	4.166	68,52	4.999	1.914	31,48	0,82	0,56
4	1.694	1.127	66,53	2.203	567	33,47	1,30	0,86
5	11.804	6.946	58,84	13.466	4.858	41,16	1,14	0,67
6	7.900	5.300	67,09	8.121	2.600	33,91	1,03	0,69

**4.- CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN****SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado UC.....	78.196.-m <sup>2</sup>	76,79 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA).....	<u>23.631.-m<sup>2</sup></u>	<u>23,21 %</u>
<b>Total suelo urbano delimitado.....</b>	<b>101.827.-m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

- Cumplimiento artº 62 b) L.S.R.M.:

$2/3 \text{ s}/101.827.-\text{m}^2 = 67.885.- \text{m}^2 < 78.196.- \text{m}^2$  cumple.

**VIVIENDAS****1.- Necesidades:**

Población actual año 2.000..... 614 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Índice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020.

AÑO	3%
2.000	614
2.020	1.109

Necesidades máximas año 2.020:  $(1.109-614)/3,45 = 144$  viviendas

**2.- Número de viviendas resultantes de la revisión:**

Según superficie construida media considerada para viviendas:

colectivas (1a): 130 m<sup>2</sup>

## CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) ( CONSTRUIDOS)

U.A	RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	INDUSTRIAL (M <sup>2</sup> )
1	6.954	
2	5.028	
3		4.999
4	2.203	
5	13.466	
6		8.121
<b>TOTAL</b>	<b>27.651</b>	<b>13.120</b>

En UA : 27.651/130..... 212 viviendas > 144 viviendas

## CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL

P = Dominio público - PR = dominio privado

SITUACIÓN -USO Y DOMINIO DEL SGEp	IDENTIFICACIÓN	SGEL	SGEq	
			publico	Privado
COLEGIO	E - 1		5.300	
RELIGIOSO	Epr - 1			390
SOCIAL	E - 2		210	
PLAZA JESÚS TEMPLADO	V - 2	482		
EN UA-1	V - 1	818		
EN UA-2	V - 3	435		
EN UA-5	V - 5	1.270		
JUNTO DEPÓSITO	V - 4	8.630		
<b>TOTAL</b>		<b>11.635</b>	<b>5.510</b>	<b>390</b>



**PREVISIÓN DE DOTACIONES**

Población en colmatación :  $614 + 212 \times 3,45 = 1.345$

	ESTÁNDAR		RESERVA SUELO (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
	M <sup>2</sup> SUELO/ HAB	(m <sup>2</sup> )		

EQUIPAMIENTOS En UC: Colegio Club social	7	9.415	5.300 <u>210</u> 5.510	El déficit de 3.905.-m <sup>2</sup> , se cubre con los equipamientos de Abarán
---	---	-------	------------------------------	---

	ESTÁNDAR		RESERVA SUELO (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
	M <sup>2</sup> SUELO/ HAB	(m <sup>2</sup> )		

VERDE En UC: P. Jesús T. En USC: UA-1 UA-2 UA-5 Junto depósito	5	6.725	482  818 435 1.270 <u>8.630</u> 11.635	
---	---	-------	--	--

Superficie construida por vivienda : ..... 130 m<sup>2</sup>

Número de viviendas :  $27.651/130 = 212$  viviendas

Número de viviendas por Ha :  $212/3,94 = 54$  viv/ha

**5.- JUSTIFICACIONES**

- La ordenación mantiene la estructura de las Normas vigentes.
- Se zonifican los terrenos conforme al uso que tiene, posibilitando la compatibilización de usos mediante el trazado de calles entre distintos usos.

- En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, se han relacionado y cuantificado los SGEL y SGEq. Con los datos numéricos se observa lo siguiente:
  - La superficie del suelo urbano delimitado cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M.
  - Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.
  - Se superan el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres artº 98.b) de la L.S.R.M.
  - Los equipamientos que faltan para completar el estándar que se ha establecido se prevén en el núcleo urbano de Abarán .
  
- Equilibrio de aprovechamiento: las unidades delimitadas dentro de la misma área homogénea (suelo urbano consolidado) quedan equilibradas, las diferencias entre sus edificabilidades brutas (aprovechamiento) y la media de aprovechamientos de todas las unidades no se desvía mas del 15 por ciento, conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M.

A continuación se identifican se identifican las unidades dentro de cada área homogénea con sus datos numéricos

AREA HOMOGENEA EN SUELO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	7.047	3.584	50,86	6.954	3.463	49,14	0,99	0,50
2	4.780	2.598	54,35	5.028	2.182	45,65	1,05	0,57
5	11.804	6.946	58,84	13.466	4.858	41,16	1,14	0,67
TOTAL	23.631	13.128	55,55	25.448	10.503	44,45	1,08	0,60

SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
3	6.080	4.166	68,52	4.999	1.914	31,48	0,82	0,56
6	7.900	5.300	67,09	8.121	2.600	33,91	1,03	0,69
TOTAL	13.980	9.466	67,71	13.120	4.514	32,29	0,94	0,64

SUELO CONSOLIDADO RESIDENCIAL								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
4	1.694	1.127	66,53	2.203	567	33,47	1,30	0,86

## **HOYA DEL CAMPO**

### **1.- DIAGNOSIS**

La pedanía Hoya del Campo está situada a 7,8 km. de Abarán, entre las carreteras MU-514 y N-344. Es un núcleo rural que se formó cuando “Los Bilbaínos” llevaron el agua a esta zona. Se extiende alrededor de la iglesia Santiago Apóstol que es el centro de la población.

La mayoría de las viviendas del núcleo urbano son unifamiliares adosadas en manzana cerrada, solo hay una edificación de viviendas colectivas, en la manzana situada entre Avda. Juan Carlos I, Matías Martínez, San Antonio, y Plaza Andrés Bastida. También existen algunas viviendas de reciente construcción aisladas en el núcleo urbano y en el plan parcial El Chinarral. Frente al campo fútbol y con fachada a la carretera A-22 hay una pequeña concentración de viviendas unifamiliares, en parcelas independientes, aisladas y adosadas.

La población, según el censo de 1.996, es de 696 habitantes.

En el actual suelo delimitado como urbano residencial, hay una gran industria en expansión continua hacia el suelo no urbanizable, cuya actividad, de manipulación de frutas en fresco, da trabajo a la mayor parte de la población.

Los equipamientos con que cuenta son: un colegio, un club social, una iglesia, una guardería infantil, un campo de fútbol, una piscina, y un centro médico. Los espacios libres existentes son la plaza Aranaga Gorostiza, donde ubica la iglesia y el club social, y la plaza Andrés Bastida.

El desarrollo urbanístico del núcleo se ha efectuado conforme a la ordenación vigente, encontrándose muy consolidado a excepción de la zona Sureste donde, en parte de ella, actualmente se están edificando viviendas tipo dúplex. Se encuentra sin gestionar la gran unidad de ejecución que se delimitó en el entorno del núcleo urbano consolidado, para la obtención de los viales y zonas verdes previstos en las Normas.

La tipología de la edificación que predomina es la vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, de dos plantas de altura.

En la manzana ubicada entre las calles Avda. Juan Carlos I, Antonio Machado, Santiago y Murillo, las Normas actuales proyectan una calle en fondo de saco, la cual se mantiene debido a que los terrenos a los que da fachada se encuentran parcelados, y actualmente se está construyendo una edificación.

Al Sur del núcleo urbano, en parte del suelo apto para urbanizar residencial previsto en las Normas, se redactó el plan parcial El Chinarral, de iniciativa particular, que fue aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.985. El plan parcial establece su desarrollo en dos polígonos. Los terrenos comprendidos en el primer polígono son de propietario único, el cual realizó las cesiones correspondientes al Ayuntamiento. Cuenta con proyecto de urbanización aprobado, pero el promotor no está realizando las obras de urbanización, aunque se han edificado seis viviendas, el centro médico, y una pequeña caseta de servicios para la telefónica. No se han cumplido las previsiones del plan de etapas, habiéndose pasado ya todos los plazos previsto en él. El segundo polígono, cuyos terrenos son de varios propietarios, se encuentra sin formar la Junta de Compensación, ya que la mayoría de los propietarios están en contra del plan parcial que se redactó.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Déficit de espacios libres.
- Nave industrial en continua expansión hacia el suelo no urbanizable.
- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Suelo consolidado urbano sin clasificar como tal.
- Unidad de ejecución en todo el perímetro del núcleo urbano más consolidado, sin gestionar.

## **2.- ACTUACIONES**

La ordenación se apoya en la ya existente, y en el trazado del colector que se realizó por un camino ubicado al Sur del actual suelo urbano. Se mantiene la trama urbana del núcleo consolidado proyectado y completado, manzanas entre el vial proyectado, que circunvala la pedanía el límite Sur y Oeste y el límite urbano. Se posibilita la expansión de la gran industria hacia la carretera N-344. Se proyecta comunicar el suelo urbano actual con el plan parcial El Chinarral, donde se encuentra el Centro Médico, con el fin de darle al trozo de carretera, entre el suelo urbano y el Centro Médico el tratamiento de travesía.

Se delimita como urbano las edificaciones aisladas existentes frente al Campo de Fútbol, con fachada a la carretera A-22, ya que poseen los servicios urbanísticos.

En la zona Norte del suelo urbano, entre almacén de Bastida y traseras de edificaciones con fachada a C/ Menéndez Pidal, se ordena la zona conforme al plano presentado en la alegación estimada por el Ayuntamiento.

En la zona Sur se distribuyen las zonas verdes conforme al plano suministrado por el Ayuntamiento, ajustándolas.

Se clasifican y califican como suelo urbano residencial, los terrenos incluidos en la 3ª etapa del Plan Parcial el Chinarral, al estimar el Ayuntamiento una alegación presentada al respecto

También se incorpora al suelo urbano, el suelo consolidado industrial que actualmente se encuentra fuera de ordenación.

### **Dotaciones**

Se prevé reserva de suelo para equipamiento deportivo (SGEq), en el sistema general proyectado frente al campo de fútbol, a conseguir por expropiación.

Se prevé una reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres(SGEL) en suelo urbano sin consolidar (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8 ,UA-9, y UA-10).

Dentro del sistema viario se proyecta una zona de aparcamientos junto al colegio.

Se prevé la reserva de suelo para servicios públicos (SP), donde se ubican actualmente los CT y en las Unidades de Actuación.

### **Suelo edificable**

Se mantiene básicamente la estructura de las actuales Normas, manteniendo las manzanas en cuadrículas regulares en el suelo urbano consolidado (UC) y en el sin consolidar (USC). También se incorpora al suelo urbano las edificaciones aisladas que poseen la mayoría de los servicios urbanísticos cuyas parcelas dan fachada a la carretera A-22, frente al plan parcial "El Chinarral".

Se mantiene clasificado como suelo urbano sin consolidar, los terrenos incluidos en la tercera etapa del Plan Parcial "El Chinarral". Se mantiene los terrenos incluidos en la primera y segunda etapa como urbanizables sectorizados, al estar gestionados los terrenos.

La mayor ampliación del suelo urbano se realiza en la zona Sureste del núcleo urbano.

Se incorpora al suelo urbano, el suelo industrial consolidado que actualmente se encuentra fuera de ordenación.

### **3.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

#### **3.1.- Límite del suelo urbano.**

Se amplía el suelo urbano actual en: el límite Oeste lo necesario para proyectar un vial; y en los límites Sur y Este en dos franjas de 47/70 y en unos 20/55 m respectivamente; sus límites son los siguientes:

Al Norte: Línea paralela, a unos 80 m de Avda. Juan Carlos I.

Al Sur: Calle proyectada sobre el camino existente a 47/70 m. del actual suelo urbano, carretera A-22, límite de la tercera etapa del plan parcial El Chinarral, y valla del colegio Santiago Apóstol.

Al Este: Última calle proyectada paralela a la existente a unas distancias de unos 20 y 55 m, del actual límite urbano.

Al Oeste: Camino, y nuevo vial proyectado en el actual límite urbano.

#### **3.2.- Suelo urbano consolidado (UC).**

Se mantiene la trama urbana existente, respetando su ordenación actual, la cual se completa con el suelo sin consolidar. Los equipamientos existentes son: un colegio, una guardería, un centro médico, un club social y una iglesia; y los sistemas generales de espacios libres se sitúan en las plazas de Aranaga y Gorostiza y de Andrés Bastida.

#### **3.3.- Suelo urbano sin consolidar (USC).**

Se proyecta bordeando al suelo consolidado, se sigue con la trama urbana existente prolongando calles. La ordenación se realiza en manzana cerrada.

La superficie que abarca este suelo es de 65.859.- m<sup>2</sup>.

En este suelo se consigue la mayoría de los sistemas generales de espacios libres previstos para la pedanía.

Para su desarrollo se delimitan diez unidades de actuación para uso residencial.



### **3.4.- Unidades de actuación (UA).**

Los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes, servicios públicos y el viario proyectado en suelo urbano sin consolidar se gestionarán en las diez unidades de actuación delimitadas.

#### **U.A. - 1**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos situados entre calle Murillo, límite urbano, traseras de las edificaciones con fachada a calle Antonio Machado, y Avda. Juan Carlos I.

Su superficie es de 3.450 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una franja verde de 10 m. de ancha paralela a calle Murillo y red viaria, con las siguientes superficies:

Verde: 734.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 574.- m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 2**

De uso residencial, delimita en suelo urbano sin consolidar en los terrenos comprendidos entre Avda. de Juan Carlos I, traseras de edificaciones con fachada a C/ Menéndez Pidal, límite urbano y almacén de Bastida. Su superficie es de 6.142 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,93 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 816.- m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.984.- m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 3.**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, entre calles San Isidro, Santiago, y límite urbano. Su superficie es de 3.925 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dentro de la delimitación una franja de pequeñas edificaciones de una planta tipo almacén que se encuentran en mal estado.

Con su gestión se consigue el semivial proyectado que comunica la calle San Isidro con calle Santiago, con una superficie de 2.170.- m<sup>2</sup> y servicios públicos urbanos con una superficie de 175,00 m<sup>2</sup>.

**U.A. - 4**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos sin edificar comprendidos entre las prolongaciones de las calles San Antonio y Nuestra Señora de la Fuensanta, y límite urbano. Su superficie es de 4.740 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una reserva de suelo para sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 950.- m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.700.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 5**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos sin edificar comprendidos entre las prolongaciones de las calles Nuestra Señora de la Fuensanta, Príncipe Felipe y límite urbano, se delimita de forma que puede gestionarse independiente, por ello se prolonga hasta donde pueda acometer a la red de saneamiento. Su superficie es de 7.643 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una reserva de suelo para sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.348.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.923.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 6**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre UA-6 y el límite urbano. Su delimitación se ha realizado conforme a lo indicado en una alegación formulada, estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 7.122.- m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 812.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 3.161.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 7**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre C/ Príncipe Felipe y límite del suelo urbano. Su delimitación y ordenación se ha realizado teniendo en cuenta lo indicado en una alegación formulada estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 6.180.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue suelo para sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.261.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.501.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 8**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre Avda. de Murcia y límite del suelo urbano. Su ordenación se ha realizado teniendo en cuenta lo indicado en una alegación formulada, estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 8.819.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una caseta agrícola.

Con su gestión se consigue suelo para un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 918.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 4.264.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 9**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre Avda. de Murcia, etapas primera y segunda del plan parcial "El Chinarral", valla del colegio Santiago Apóstol y calle Príncipe Felipe. Su superficie es de 14.888.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave agrícola.

Con su gestión se consigue suelo para sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 3.253.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.- m<sup>2</sup>

Red viaria: 5.248.- m<sup>2</sup>

**U.A. - 10**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre el colegio, la calle San Isidro y la parcela de la edificación

aislada existente. Su superficie es de 2.950.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue, un aparcamiento junto al colegio, y red viaria, con una superficie de 1.700.-m<sup>2</sup>.

Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	3.450	2.142	62,09	3.704	1.308	37,91	1,07	0,66
2	6.142	3.282	53,44	5.738	2.860	46,56	0,93	0,50
3	3.925	1.580	40,25	3.160	2.345	59,75	0,81	0,33
4	4.740	2.030	42,83	3.981	2.710	57,17	0,84	0,36
5	7.643	3.312	43,33	6.608	4.331	56,67	0,86	0,37
6	7.122	3.089	43,37	6.086	4.033	56,63	0,85	0,37
7	6.180	2.358	38,16	4.536	3.822	61,84	0,73	0,28
8	8.819	3.577	40,56	7.154	5.242	59,44	0,81	0,33
9	14.888	6.327	42,50	12.654	8.561	57,50	0,85	0,36
10	2.950	1.250	42,37	2.500	1.700	57,63	0,85	0,36
TOTAL	65.859	28.947	43,95	56.121	36.912	56,05	0,85	

### **3.5.- Suelo urbanizable.**

#### **SECTORIZADO**

##### **DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

###### **UR-1**

De uso residencial, situado al Sureste del núcleo urbano. Se mantiene la primera y segunda etapa del Plan Parcial "El Chinarral" aprobado definitivamente el 26-03-85. Su superficie es de 61.521.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **DE NUEVA DEFINICIÓN**

###### **UR-2**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926.- m<sup>2</sup>, que representa el 23,84 % de la superficie del sector

###### **UR-3**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.-m<sup>2</sup> de la carretera N-344, es de 137.291.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.-m<sup>2</sup>, un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 12.609.-m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 3.797.-m<sup>2</sup>. En total representa el 24,88% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales.

###### **UR-LOS LISOS CENTRO**

De uso residencial, situado al Sur del núcleo urbano. Su superficie es de 272.408.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 18.608.-m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 20.890.-m<sup>2</sup>. En total representa el 14,50% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

### **3.6.- Sistema general de equipamientos (SGEp).**

Junto al sector UR-Los Lisos Centro, se proyecta un sistema general de equipamiento de 3.623 m<sup>2</sup> para agruparlos con los que genera el sector.

**4.- CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN****SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado UC.....	122.080.-m <sup>2</sup>	64,96 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA).....	<u>65.859.-m<sup>2</sup></u>	<u>35,04 %</u>
<b>Total suelo urbano delimitado.....</b>	<b>187.939.-m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

- Cumplimiento artº 62 b) L.S.R.M. :

$2/3 \text{ s}/187.939.-\text{m}^2 = 125.292.-\text{m}^2 > 122.080.-\text{m}^2$  no cumple.

**VIVIENDAS****1.- Necesidades:**

Población actual año 2.000..... 696 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Índice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020.

AÑO	3%
2.000	696
2.020	1.261

Necesidades máximas año 2.020:  $(1.261-696)/3,45 = 164$  viviendas

**2.- Número de viviendas resultantes de la revisión:**

- Según superficie construida media considerada para viviendas:  
colectivas (1a): 130 m<sup>2</sup>  
UR-2: 130 m<sup>2</sup>  
UR-3: 180 m<sup>2</sup>

**CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) (M2 CONSTRUIDOS)**

UA	RESIDENCIAL (M2)	INDUSTRIAL (M2)
1	3.704	
2	5.738	
3	3.160	
4	3.981	
5	6.608	
6	6.086	
7	4.536	
8	7.154	
9	2.500	
10	12.654	
<b>TOTAL</b>	<b>56.121</b>	

**CUANTIFICACIÓN DEL SUELO A URBANIZAR SECTORIZADO**

UR	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)
1	61.521	17.613
2	41.639	21.235
3	137.291	35.695
Los Lisos Centro	272.408	95.342
<b>TOTAL</b>	<b>512.859</b>	<b>169.885</b>

En USC: 56.121/130..... 431 viviendas  
 En UR-1 (EL CHINARRAL 1ª y 2ª etapa)..... 124 viviendas  
 En UR-2 21.235/130..... 163 viviendas  
 En UR-3 35.695/180..... 198 viviendas  
 En UR-Los Lisos Centro 93.042/130..... 715 viviendas  
Total.....1.631 viviendas > 164

CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL EN U Y UR  
P = Dominio público - Pr = dominio privado

SITUACIÓN USO Y DOMINIO DEL SGEp	IDENTIFICACIÓN	SGEL M2	SGEp M2	
			publico	privado
EN UC: DOCENTE	E - 3		5.348	
GUARDERÍA	E - 2		310	
SANITARIO	E - 4			
SOCIAL	E - 1		400	
RELIGIOSO	Epr - 1			416
PLAZA ARANAGA GOROSTIZA	V - 4	1.232		
PLAZA ANDRÉS BASTIDA	V - 3	580		
EN UA-1	V - 1	734		
EN UA-2	V - 2	816		
EN UA-4	V - 5	950		
EN UA-5	V - 5	1.348		
EN UA-6	V - 6	812		
EN UA-7	V - 6	1.261		
EN UA-8	V - 9	918		
EN UA-9	V - 7/V - 8	3.253		
UR-3	V - 9 /V-10/ E - 5	12.609	3.797	
UR-Los Lisos Centro	V-11/V-12 / E-6/ E-7	18.608	17.262	
S.G.Ep-junto Lisos Centro	E - 8		3.623	
<b>TOTAL</b>		<b>43.121</b>	<b>30.740</b>	<b>416</b>



**PREVISIÓN DE DOTACIONES**Población en colmatación en UC, USC y UR:  $696\ 1.631 \times 3,45 = 6.323$ 

	ESTÁNDAR		RESERVA SUELO (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
	M <sup>2</sup> SUELO/ HAB	(m <sup>2</sup> )		
EQUIPAMIENTOS En UC En UR-3 En Los Lisos Centro SGEq-junto Lisos Centro	7	44.261	6.058 3.797 17.262 <u>3.623</u> 30.740	Las necesidades se cubren con 30.740 m <sup>2</sup> en la Hoya del Campo y 13.521 m <sup>2</sup> en Abarán
S.G.E.L En UC En USC UR de nueva definición  En UR-3 En UR- Los Lisos Centro	5  20m <sup>2</sup> por 100m <sup>2</sup> de aprovechamiento residencial	13.054  <u>29.994</u> 43.048	1.812 10.092  12.609 <u>18.608</u> 43.121	

Número de viviendas por Ha :

EN USC ..... $431/6,58 = 65$  viv/haEN UR-2 ..... $163/4,16 = 39$  viv/haEN UR-3 ..... $198/13,72 = 14$  viv/haEn UR-Los Lisos Centro..... $715/27,60 = 26$  viv/ha

## **5.- JUSTIFICACIONES**

- En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, se han relacionado y cuantificado los SGEL y SGEq diferenciando los de dominio público y privado: Con los datos numéricos obtenidos se observa lo siguiente:
  - La superficie del suelo urbano delimitado no cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M. se justifica el exceso de suelo delimitado debido a las necesidades planteadas en el Avance por los propietarios de la industria. Actualmente la mayor parte de estos terrenos están siendo utilizados para aparcamientos de la industria.
  - Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.
  - Se supera el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres (artº 98.b) de la L.S.R.M.).
  - Se supera el estándar que se establece de 7 m<sup>2</sup> de suelo por habitante para los equipamientos en 1.924 m<sup>2</sup>.
  - Se clasifica como suelo urbano sin consolidar la tercera etapa del Plan Parcial El Chinarral, al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada por los propietarios de los terrenos incluidos en dicha etapa. Los terrenos incluidos en la primera y segunda etapa del plan parcial se clasifican como suelo urbanizable sectorizado con las determinaciones al plan parcial aprobado.
- Equilibrio de aprovechamiento: se consideran dos zonas homogéneas a los efectos de definir los distintos aprovechamientos o edificabilidades que se les asignan. La situada al Norte de Avda. de Juan Carlos I, en terrenos comprendidos entre suelo urbano consolidado, se le asigna una edificabilidad próxima al 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A la situada al Sur de dicha avenida en la aplicación de suelo urbano se le asigna una edificabilidad próxima al 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dentro de cada área homogénea las diferencias de edificabilidad brutas (aprovechamiento) entre las distintas unidades de actuación no superan el 15 por ciento, conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M. A continuación se identifican las unidades de actuación dentro de cada área homogénea con sus datos numéricos:

AREA HOMOGENA AL NORTE DE AVDA. JUAN CARLOS I (RESIDENCIAL)								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
UA - 1	3.450	2.142	62,09	3.704	1.308	37,91	1,07	0,66
UA - 2	6.142	3.282	53,44	5.738	2.860	46,56	0,93	0,50
TOTAL	9.592	5.424	56,55	9.442	4.168	43,45	0,98	0,53

AREA HOMOGENA AL SUR DE AVDA. JUAN CARLOS I (RESIDENCIAL)								
Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
UA - 3	3.925	1.580	40,25	3.160	2.345	59,75	0,81	0,33
UA - 4	4.740	2.030	42,83	3.981	2.710	57,17	0,84	0,36
UA - 5	7.643	3.312	43,33	6.608	4.331	56,67	0,86	0,37
UA - 6	7.122	3.089	43,37	6.086	4.033	56,63	0,85	0,37
UA - 7	6.180	2.358	38,16	4.536	3.822	61,84	0,73	0,28
UA - 8	8.819	3.577	40,56	7.154	5.242	59,44	0,81	0,33
UA - 9	14.888	6.327	42,50	12.654	8.561	57,50	0,85	0,36
UA-10	2.950	1.250	42,37	2.500	1.700	57,63	0,85	0,36
TOTAL	56.267	23.523	41,81	46.679	32.744	58,19	0,83	0,35

## **VENTA DE LA AURORA**

### **1.- DIAGNOSIS**

La Venta de la Aurora es un pequeño núcleo de población situado a 8,8 km. de Abarán y a 500 m. de la Hoya del Campo, junto a la carretera nacional 344.

La población se encuentra diseminada concentrándose en tres pequeños núcleos entre la CN 344 y un camino asfaltado separado de la carretera unos 90 y 130 m. en una longitud de 400 m. Entre dichas concentraciones de la población se ubican dos industrias que actualmente desarrollan su actividad, una bodega y un almacén para la manipulación de frutas en fresco.

Las viviendas en su mayoría son unifamiliares adosadas tendiendo a formar manzanas cerradas; también hay algunas viviendas unifamiliares aisladas.

La población, según el censo de 1.996, es de 124 habitantes.

Las Normas que se revisan definen una ordenación que no tuvo en cuenta la realidad física existente en la zona, dejando fuera de ordenación la mayor parte de las edificaciones existentes.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Población diseminada.
- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Tipología de edificación distinta.
- Carencia de espacios libres
- Déficit de equipamientos

### **2.- ACTUACIONES**

#### **Carretera CN-344**

Se proyecta una línea de edificación en la travesía urbana a 12 m. del eje de la carretera, regularizando la separación que actualmente tienen las edificaciones respecto a dicho eje, entre 10,70 m. y 12,40 m.; y dos glorietas de entrada y salida al núcleo urbano, y una isleta entre el arcén de la carretera y la calle paralela a la carretera. La glorieta situada al Sur ya se ha realizado.

## **Dotaciones**

Los equipamientos que dispondrá estarán ubicados en Hoya del Campo y Abarán.

Los espacios libres se prevén en tres zonas, dos de ellas formando una placeta en los lugares donde hay una mayor concentración de la población que actúa como barrera en la separación de los usos residencial e industrial.

## **Suelo edificable**

Se ordena la zona más poblada. Respecto a las Normas vigentes se desclasifica de urbano la zona así calificada al otro margen Oeste de la CN-344

Se intenta dejar dentro de ordenación todas las edificaciones existentes, compatibilizando también sus usos. La ordenación se ajusta a la distribución espacial de la edificación.

Se zonifican parcelas para servicios públicos, en reserva de suelo para dichas dotaciones.

Se da prioridad al uso industrial en las manzanas donde se ubican las industrias, calificándolas para este uso.

La ordenación proyectada en la zona Sur de la UA – 1, se ha realizado teniendo en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento.

## **3.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

### **3.1.- Límite del suelo urbano.**

Al Norte: Última calle existente y traseras de edificaciones existentes.

Al Sur: Calle de nuevo trazado, traseras de edificaciones existentes hasta carretera y línea paralela a calle de nuevo trazado a 25 m.

Al Este: Camino asfaltado.

Al Oeste: Eje de carretera nacional 344 y traseras de edificaciones existentes.

**3.2.- Suelo urbano consolidado (UC).**

Se respeta la trama existente completándola con manzanas cerradas.

**3.3.- Suelo urbano sin consolidar (USC).**

Son los espacios existentes entre las tres concentraciones de población dentro del suelo urbano. Se ordena con manzanas cerradas edificables y con los sistemas generales de espacios libres.

Su gestión se realizará mediante dos unidades de actuación UA-1 y UA-2

**3.4.- Unidades de actuación (UA).**

Se delimitan dos unidades de actuación para la gestión del suelo sin consolidar, la UA-1 y UA-2.

**U.A. - 1**

De uso residencial, delimitada en la zona Norte del suelo urbano, entre las traseras de las edificaciones existentes, el camino, la nave industrial y la carretera N-344. Su superficie es de 8.063 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Incluye una piscina con una edificación anexa.

Con su gestión se obtendrá una reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies.

Sistema general de espacios libres: 1.475.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.369 .-m<sup>2</sup>

**U.A. - 2**

De uso residencial, delimitada en la zona sur del suelo urbano, entre calles proyectadas, camino, limite de suelo urbano, traseras de edificaciones y carretera CN-344. Su superficie es de 8.433.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una pequeña almacén tipo caseta agrícola de reciente construcción.

Con su gestión se obtendrá una reserva de suelo para sistema general de espacios libres y reserva de suelo para servicios públicos de infraestructura y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.452.-m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.-m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.756.-m<sup>2</sup>

Nº	SUP. (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN		EDIF. TOTAL (M <sup>2</sup> )	CESIONES		EDIF. BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	PARAM. REF. OCUP. M2/M2 X EDF. BRUTA M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
U.A 1	8.063	4.159	51,58	6.513	3.904	48,42	0,81	0,42
U.A 2	8.433	4.165	49,39	7.604	4.268	50,61	0,90	0,44
TOTAL	16.496	8.324	50,46	14.117	8.172	49,54	0,86	0,43

**4.- CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN****SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado UC.....	35.709.-m <sup>2</sup>	68,40 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA).....	16.496.-m <sup>2</sup>	31,60 %
<b>Total suelo urbano delimitado.....</b>	<b>52.205.-m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

- Cumplimiento artº 62 b) L.S.R.M.:

$$2/3 \text{ s}/52.205.-\text{m}^2 = 34.803.-\text{m}^2 < 35.709.-\text{m}^2 \text{ cumple}$$

**VIVIENDAS****1.- Necesidades:**

Población actual año 2.000..... 124 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Indice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020).

AÑO	3%
2.000	124
2.020	224

Necesidades máximas año 2.020 :  $(224-124) / 3,45 = 29$  viviendas

**2.- Número de viviendas resultantes de la revisión:**

Según superficie construida media considerada para viviendas:

colectivas (1a): 130 m<sup>2</sup>

aisladas (1b): 180 m<sup>2</sup>

aisladas (1c): 250 m<sup>2</sup>



## CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) (M2 CONSTRUIDOS)

UA	RESIDENCIAL (M2)	INDUSTRIAL (M2)
1	6.513	
2	7.604	
TOTAL	14.117	

En UC : (1.400x1,2)/180..... 9 viviendas

En USC: 14.117/130..... 108 viviendas

Total..... 117 viviendas > 29

## CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL

P = Dominio público - Pr = dominio privado

Situación.	IDENTIFICACIÓN	SGEL	SGEq	
			Publico	privado
EN UA-1	V-1/V-2	1.475		
EN UA-2	V-3/V-4	1.452		
TOTAL		2.927		

**PREVISIÓN DE DOTACIONES**

Población en colmatación:  $124 + 117 \times 3,45 = 527$

	ESTÁNDAR		RESERVA SUELO (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
	M <sup>2</sup> SUELO/ HAB	(m <sup>2</sup> )		
EQUIPAMIENTOS	7	3.689		Las necesidades se cubren en el núcleo de Abarán.
VERDE	5	2.635	2.927	

Superficie construida por vivienda :..... 130 m<sup>2</sup>

Número de viviendas :  $14.117/130 = 108$  viviendas

Número de viviendas por Ha :  $108/1,73 = 62$  viv/ha

## **5.- JUSTIFICACIONES**

La ordenación proyectada y su zonificación, se ha realizado teniendo en cuenta la situación, características y tipología de las edificaciones existentes.

El verde privado se ha proyectado para mantener las terrazas de algunas edificaciones, construcciones (piscinas) existentes, así como para la diferenciación de usos.

En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN se ha cuantificado los sistemas generales de espacios libres obtenidos.

Con los datos numéricos obtenidos se observa lo siguiente:

- La superficie del suelo urbano delimitado no cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M. Se justifica el exceso de suelo delimitado, de 583 m<sup>2</sup>; debido a lo diseminada que se encuentra la edificación existente en este núcleo de población.
- Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.
- Se supera el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres (artº 98.b) de la L.S.R.M.).
- Los equipamientos se establecen en Hoya del Campo y Abarán
- Las unidades de actuación delimitadas quedan equilibradas conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M.

## **SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL.**

### **1.- DIAGNOSIS**

En el término municipal existen tres agregados de edificación que quedarían fuera de ordenación con la aplicación de la normativa del suelo no urbanizable. Estos agregados rurales tradicionales, con las Normas vigentes quedan en suelo no urbanizable

Con la normativa actual es imposible la reedificación de estos agregados y conviene una actuación para evitar su degradación y abandono. En algunos casos esta actuación permitirá además la legalización de consolidaciones o construcciones sin licencia que se han producido en los ámbitos de estos núcleos rurales.

### **2.- ACTUACIONES**

Los agregados rurales tradicionales mas significativos se clasifican como suelo urbano y se delimitan en cartografía 1/5.000, ampliada a escala 1/2.000.

Se les da una normativa acorde con las características del agregado para permitir la rehabilitación y revitalización de estos asentamientos tradicionales vinculados al sector primario. Se introducen pues una nueva figura de suelo urbano de agregado rural (UAR).

### **3.- DESARROLLO**

El suelo UAR que se delimita permitiendo su estructuración entorno al viario principal del asentamiento.

El viario en que se apoya la ordenación definida en los planos se irá consolidando y urbanizando con el avance de las construcciones que se realicen, conforme se exige en la normativa de aplicación.

Los asentamientos que se han considerado para su delimitación como UAR son los que se relacionan en apartado siguiente.

#### **4.- CUANTIFICACIÓN**

##### **AUR:**

Los agregados rurales que se delimitan, son los que se relacionan a continuación con indicación de la superficie delimitada en hectáreas:

Hoya de D. García	0,65 Has
Cabezo Negro	1,01 Has
La Maraña	0,76 Has
<b>TOTAL SUELO UAR</b>	<b>2,42 Has</b>

Los tres suelos delimitados cumplen los requisitos señalados en el artículo 63.4 de la LSRM pues se corresponden con agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido por el topónimo correspondiente y están especialmente vinculados a las actividades del sector primario.

En el caso de la Hoya de D. García y de La Maraña, se cumple la condición de consolidación de los 2/3. En el caso del Cabezo Negro, los terrenos delimitados dan fachada a calle urbanizada.

## **SUELO NO URBANIZABLE.**

### **1.- DIAGNOSIS**

En la gran extensión del término municipal (115,38 Km<sup>2</sup>) el suelo rústico ocupa la mayor parte de su superficie, predominando el regadío y el terreno de monte sobre el de secano. Dentro de los montes existe una importante extensión (unos 53 km<sup>2</sup>) de monte público con protección específica por pertenecer al Espacio Natural Sierra de la Pila y Sierra del Oro.

La L.S.R.M. con la protección del suelo no urbanizable, ha venido a agudizar la problemática de las construcciones ilegales en este suelo, contradiciendo la tradición edificatoria en la sierra y campo de Abarán.

Por todo el término municipal hay espacios y lugares que han de protegerse adecuadamente por sus valores agrícolas.

En algunas áreas el valor agrícola de secano se superpone con el interés paisajístico y ambiental.

Otros espacios del territorio merecen protección por sus riquezas naturales.

### **2.- ACTUACIONES**

En general se mantiene la calificación del suelo no urbanizable de las Normas vigentes, pero matizando en las normas de aplicación aquellas cuestiones que han supuesto problemática en su aplicación, como las excepciones por interés social y por uso agrícola, la parcela mínima para las excepciones, etc.

Además, dentro de la calificación básica se establecen categorías de protección para la protección de infraestructuras.

La nueva delimitación de zonas, que en parte conserva la de las Normas vigentes, contempla la delimitación real de los actuales regadíos conforme al criterio establecido para la distinción del riego tradicional, de los nuevos regadíos.

Con la denominación de secano se han englobado los suelos que hay que proteger bien por su valor agropecuario, bien por sus valores paisajísticos o ambientales, bien por sus riquezas naturales.

Para cuidar la preservación de este suelo del desarrollo urbanístico se da una nueva definición de núcleo de población, acorde con las características edificatorias que se dan en el término municipal.

### **3.- DESARROLLO**

Con la aplicación de la normativa que se da para cada zona y categorías que se establecen en el suelo no urbanizable se garantiza su preservación del proceso urbanizador.

Se establecen las siguientes calificaciones o zonas por sus usos genéricos predominantes:

NURT	Regadío Tradicional
NUNR	Nuevos Regadíos
NUI	Inadecuado
NUS	Secano
NUP	Protección Especial

### **4.- CUANTIFICACIÓN**

Las superficies en Km<sup>2</sup> de las distintas zonas y subzonas definidas son las siguientes:

NURT	6,07
NUNR	12,20
NUS	18,44
NUP	55,64
NUI	13,82
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>106,17</b>

## **SUELO URBANIZABLE.**

### **1.- DIAGNOSIS**

Se mantiene mayoría de actuaciones previstas en las actuales Normas.

No se ha desarrollado ningún suelo apto para urbanizar previsto en las Normas

El suelo apto para urbanizar en la zona del Campo de Fútbol contiene varias industrias, algunas de ellas se han instalado por el procedimiento de interés social.

Con la ejecución de la Autovía se ha potenciado la demanda del suelo industrial en la zona del Barranco Molax, existiendo varias industrias implantadas en la zona de forma ilegal y otras mediante el procedimiento de interés social

### **2.- ACTUACIONES**

Se han incorporado actuaciones en el suelo urbanizable sectorizado, todas ellas suficientemente descritas en el apartado correspondiente a cada núcleo urbano.

En el suelo urbanizable sectorizado se recoge las siguientes actuaciones:

#### **PLANEAMIENTO INCORPORADO**

##### **UR-1**

##### **(P.P. El Chinarral)**

“El Chinarral”. Se mantienen la primera y segunda etapa de las previstas en el plan parcial, al sur del núcleo de la Hoya del Campo. Su superficie es de 61.521.- m<sup>2</sup>, y su edificabilidad de 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **NUEVA DEFINICIÓN**

##### **UR-2**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926.- m<sup>2</sup>, que representa el 23,84 % de la superficie del sector

### **UR-3**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.-m<sup>2</sup> de la carretera N-344, es de 137.291.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.-m<sup>2</sup> , un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 12.609.-m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 3.797.-m<sup>2</sup>. En total representa el 24,88 % de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

### **UR-LOS LISOS CENTRO**

De uso residencial, situado al Sur del núcleo urbano. Su superficie es de 272.408.-m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 18.608.-m<sup>2</sup> , y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 20.890.-m<sup>2</sup>. En total representa el 14,50% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

En el suelo urbanizable sin sectorizar se recogen las siguientes actuaciones

### **UBLE “Bajo Solana”**

Ubicado en el paraje Bajo Solana al Sur de suelo urbano de Abarán, de uso residencial. Su superficie es de 7,10 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,7503 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **UBLE “El Campillo”**

Ubicado al Norte del núcleo urbano de Abarán, entre calle Pizarro y UA-1, de uso residencial. Su superficie es de 1,66 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **UBLE “Loma del Zapatero”**

Ubicado en el paraje denominado Loma del Zapatero, paralelo a la carretera de Abarán a su Estación, de uso industrial. Su superficie es de 36,35 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **UBLE “Las Colonias ”**

Ubicado a ambos lados del Campo de Fútbol, frente al UBLE “Loma del Zapatero” y con fachada a carretera de Abarán a su Estación, de uso industrial. Su superficie es de 13,26 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “Las Cañicas”**

Ubicado entre la carretera de la estación y carretera CN-301, lo constituye un suelo que carece de cualquier tipo de interés para su protección, de uso residencial. Su superficie es de 69,66 Has y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “Loma Zapatero - Casa Alcántara”**

Ubicado en los parajes “Loma del Zapatero” y “Casa de Alcántara”, de uso residencial, se delimita teniendo en cuenta la cantidad de viviendas de segunda residencia diseminados por la zona que hace que prime el interés urbanístico respecto al protegido agrícola. Su superficie es de 153,28 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “Casa Peña”**

Ubicado entre carretera M-513, UBLE San José Artesano 2, suelo urbano de San José Artesano, carretera N-301, UBLE “Casa Alcántara” y UBLE “Loma del Zapatero - Casa Alcántara”. Su uso es residencial. Se delimita al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada dentro del periodo de exposición pública. Su superficie es de 54,65 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “San José Artesano - 1”**

Ubicado al Norte del suelo urbano, entre CN-301 y colegio Barranco Molax, de uso residencial. Su superficie es de 6,39 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario. Se fija, además del SGV, un viario obligatorio a respetar en el desarrollo de la ordenación.

**UBLE “San José Artesano - 2”**

Ubicado al Oeste de calle Sevilla, de uso residencial. Su superficie es de 3,82 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario. Se fija, además del SGV, un viario obligatorio a respetar en el desarrollo de la ordenación.

**UBLE “Barranco Molax”**

Ubicado entre CN-301, límite del Término Municipal, carretera de Abarán a su estación y Autovía. Su superficie es de 178,55 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “La Asomada”**

Ubicado al Norte y Sur de carretera de la Estación, abarca las edificaciones de uso residencial existentes en dicho paraje, de uso residencial. Su superficie es de 50,92 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “El Rulete”**

Ubicado entre la autovía, carretera de la Hoya del Campo, Rambla del Moro y ferrocarril, de uso residencial. Su superficie es de 178,81 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE “Hoya del Campo”**

Ubicado al Suelo del suelo urbano, de uso residencial. Su superficie es de 7,27 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La principal actuación en suelo urbanizable sin sectorizar corresponde al sector industrial del paraje Barranco Molax, entre la carretera nacional 301 y la autovía, y entre autovía y límite del término municipal a la margen derecha de la carretera de la estación. Las infraestructuras en que se apoya son: Viaria carretera de Abarán a su estación MU-402; Saneamiento, con red en carretera; Abastecimiento, con red en carretera y depósito en San José Artesano; Electrificación, línea que atraviesa la zona, que habrán de complementarla en la forma que indique Iberdrola

**3.- DESARROLLO**

El PP “El Chinarral” fue aprobado definitivamente el 26.03.85. En su plan de etapas se establecían dos cuatrienales para el polígono I y una cuatrienal para el polígono II. Al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada por los propietarios de la tercera etapa (polígono II) para clasificar el suelo incluido en la otra etapa como urbano. Se mantienen las consideraciones del plan parcial para la primera y segunda etapa (polígono I), por ello, al haber caducado el plan de etapas previsto en el plan parcial, se procede a su actualización de acuerdo con lo indicado en la resolución 3018 de 11.06.99, en la forma siguiente:

Etapas I y II. Comprende el polígono I. Se fija un plazo de 12 meses para la finalización de las obras de urbanización.

**4.- CUANTIFICACIÓN****SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Características numéricas.**

	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UR – 1 “El Chinarral”	Residencial Aprobado y en desarrollo Las etapas 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	61.521	0,286
UR-1	Residencial	41.639	0,51
UR-3	Residencial	137.291	0,26
UR-Los Lisos Centro	Residencial	272.408	0,35

**SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR (HAS)**

## UBLES RESIDENCIALES

DENOMINACIÓN	HAS
BAJO SOLANA	7,10
EL CAMPILLO	1,66
LAS CAÑAICAS	69,66
LOMA ZAPATERO – CASA ALCÁNTARA	153,28
CASA PEÑA	54,65
SAN JOSÉ ARTESANO – 1	6,39
SAN JOSÉ ARTESANO – 2	3,82
LA ASOMADA	50,92
EL RULETE	178,81
HOYA DEL CAMPO	7,27
<b>TOTAL</b>	<b>533,56</b>

**UBLES INDUSTRIALES**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>HAS</b>
LOMA DEL ZAPATERO	36,35
LAS COLONIAS	13,26
BARRANCO MOLAX	178,55
<b>TOTAL</b>	<b>228,16</b>

<b>TOTAL UBLES</b>	<b>761,72 HAS</b>
--------------------	-------------------