



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

ADAPTACION PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

BENTARIQUE (ALMERIA)

REF.: 21-4028T1208-02

SIAM - PLAN



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BENTARIQUE

ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN
Sección de Asesoramiento Urbanístico
Área de Asistencia a Municipios
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

FECHA: MAYO 2022



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

I.- MEMORIA GENERAL.

ÍNDICE.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.

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

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

2.5.- CUADRO RESUMEN.

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

2.7.- CONCLUSIÓN.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

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

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

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

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

- **Se pueden formular Adaptaciones Parciales a la LOUA de los PDSU vigentes, de acuerdo a la DT 2ª LOUA.**

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

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

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

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

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

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

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

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de alineaciones, favoreciendo de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS
Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

Artículo 102.

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

Artículo 103.

1. *El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.*
 - b) *Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.*
 - c) *Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.*
2. *El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:*
 - a) *Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.*
 - b) *Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

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

1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:
 - a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
 - b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.
 - c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.
2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:
 - a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

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

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

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

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
2. Información al público por 1 mes.
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

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

Límites territoriales	Al Norte: Santa Cruz Al Este: Terque Al Sur: Huécija Al Oeste: Íllar	
Superficie del término municipal (SIMA)	11,33 Km ²	
Nº de habitantes (INE 2020)	238	
Densidad de población (hab/km2)	21,00	
Evolución demográfica (2000-2020)	-24,92%	
Núcleos de población (SIMA 2020)	1	
Población en diseminado (SIMA 2020)	3	
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2020)	6	
Nº de viviendas familiares (SIMA 2011)	126	
Usos del terreno	Cultivos leñosos: 114 Ha Naranja: 81 Ha Almendra: 9 Ha	Cultivos herbáceos: 11 Ha Judía verde: 3 Ha



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

En 1989, el Parlamento de Andalucía declaró Sierra Nevada como Parque Natural debido a las singularidades de su flora, fauna, geomorfología y paisaje, donde se incluye la localidad, desde el margen norte del Río Andarax hasta el límite septentrional del Término Municipal. Posteriormente, el Parlamento autonómico propuso la declaración de Parque Nacional de la zona núcleo, que no afecta al municipio. Ambos forman parte, desde 2007, de la figura de gestión Espacio Natural de Sierra Nevada. Es, a su vez, Zona de Especial Conservación (ES6140004) y Zona de Especial Protección para las Aves (ES6140004) y, en consecuencia, espacio protegido Red Natura 2000. Además está adherido a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETs), y Reserva de la Biosfera. Por último, está adherido a la Lista Verde de Áreas Protegidas y Conservadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza.

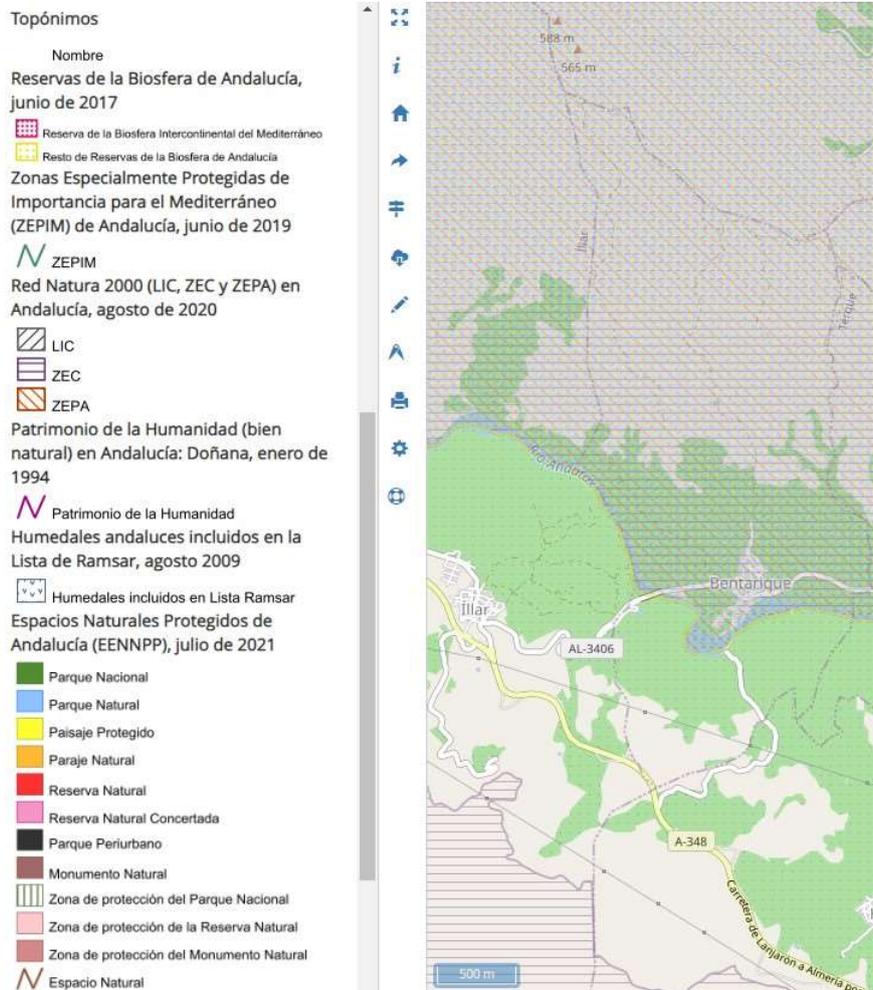


Figura 1: Espacios naturales del municipio de Bentarique. Fuente: Visor RE-DIAM.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

Por otro lado, el monte público solo se adentra levemente en el límite oeste y norte, correspondiéndose con los montes AL-300063-AY y AL-300047-AY, respectivamente.

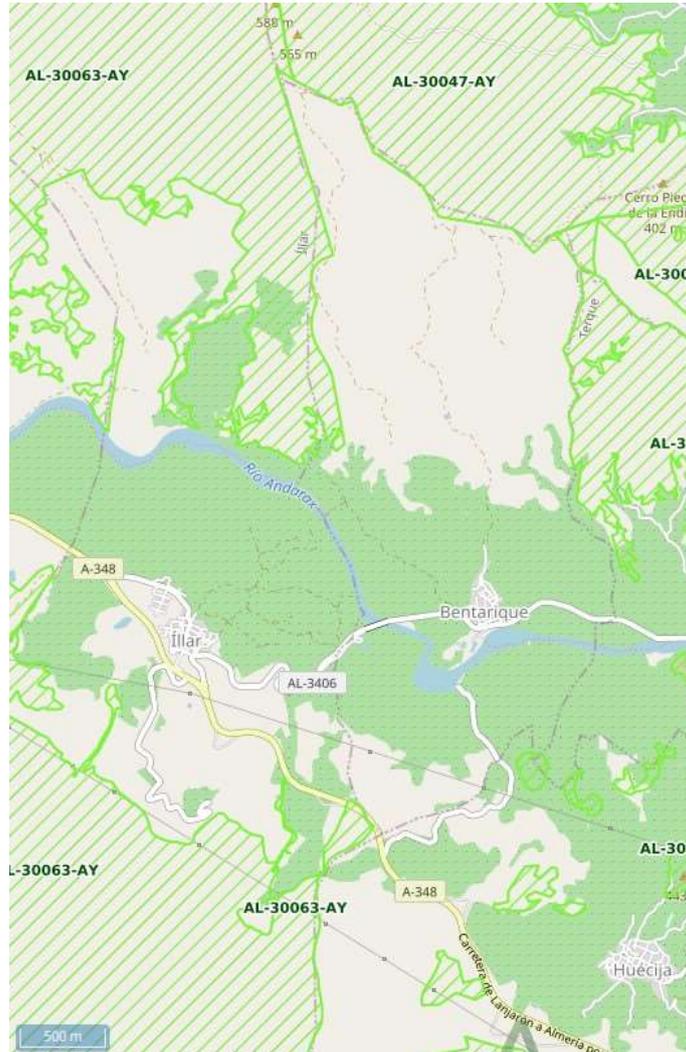


Figura 2: Monte público en el municipio de Bentarique. Fuente: Visor REDIAM.

1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.

Se encuentran regidas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y D 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Según la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Bentarique (con fecha de resolución de 9 de febrero de 2005), se pueden situar:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

Nº	Código	Denominación	Longitud Aproximada (m)	Anchura Legal (m)	Orientación
1	04028001	Cordel de la Chanata	2.013,43	18,805	Sur-Norte
2	04028002	Vereda de la Solaneta	2.766,98	10,445	Oeste-Este-Norte
3	04028003	Vereda del Peñón Rodado	747,11	10,445	Oeste-Noreste
4	04028501	Abrevadero de la Balsa de la Chanata	Sin superficie conocida		
Total			5.527,52		

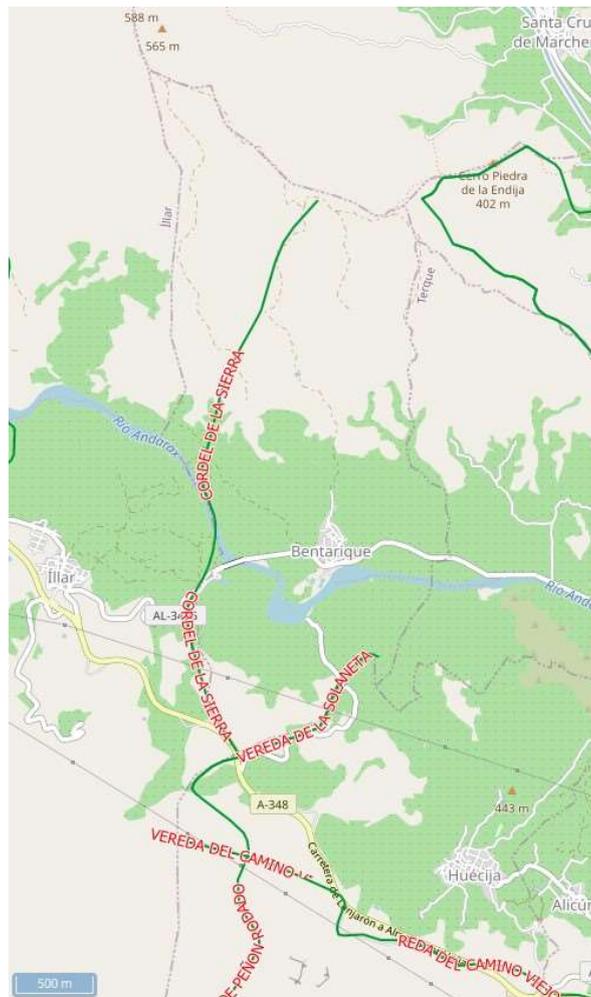


Figura 3: Vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Bentarique. Fuente: Visor REDIAM.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

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

El documento aprobado no ha experimentado modificaciones desde su aprobación, quedando la cartografía del mismo muy desfasada con respecto a la realidad del municipio.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano, se tomó como base la cartografía catastral del año 1979, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una cartografía de delimitación del suelo urbano de Bentarique que se configura con un núcleo central ordenado tomando como referencia las edificaciones existentes a fecha de su redacción.

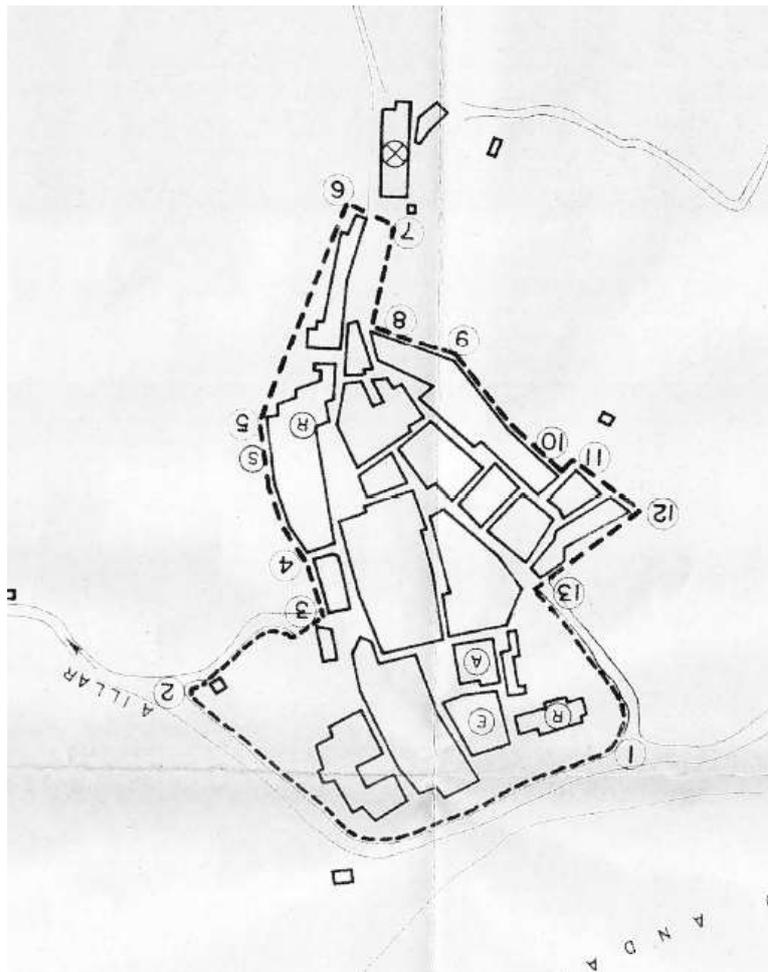


Figura 4: Plano de propuesta del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1979.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación inicial publicada en el BOP nº 174 de 11 de septiembre de 2006, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE BENTARIQUE

- PDSU de Bentarique (Ap. def. 7 de marzo de 1979 (BOP. 07.04.1979)).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Almería. (Aprobadas Definitivamente según Resolución de fecha 31 de Agosto de 1987, publicada en BOJA nº 80 de fecha 25 de septiembre de 1987), en adelante NN.SS.PP., que se aplicarán de carácter complementario en el suelo no urbanizable.
- Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, en adelante PEPMF. Aprobado definitivamente con fecha 25 de abril de 1987, y publicado en el BOJA de fecha 12 de marzo de 2007.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, en adelante PORN. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA nº 155, de 9 de agosto de 2011).
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada, en adelante PRUG. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA nº 155, de 9 de agosto de 2011).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado la DSU actual, empleándose para su trazado la descripción de la líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de las alineaciones en ciertas bolsas de suelo urbano no consolidado.
- Ampliación del suelo urbano para incluir:
 - Al sureste, una franja de terreno de 20 metros de profundidad (coincidiendo con la profundidad máxima edificable establecida en las ordenanzas) que da frente a vial urbano por el que transcurren todos los servicios básicos. Por lo que interesa al ayuntamiento incorporarlo al suelo urbano.
 - Al noreste, una franja de terreno destinada a la ampliación del viario existente.
 - Se da la circunstancia que la calle Doctor Pérez Andrés, acceso principal al núcleo de población, no fue incluida en suelo urbano en el PDSU de 1979, así como tampoco lo fueron los terrenos ubicados al norte de la misma. Sin embargo, sí que se incluyó en suelo urbano su lateral sur, a pesar de contar únicamente con una pequeña edificación que justificara dicha decisión. Hecho que se puede corroborar con las ortofotografías históricas disponibles en el visor REDIAM.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481



Figura 5: Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-1983. Fuente: Visor REDIAM.

En la actualidad, dicho frente sur se encuentra ocupado por una edificación, cuya construcción se paralizó tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Ésta cuenta con todos los servicios urbanos básicos salvo el saneamiento, que no discurre por el vial citado anteriormente.

No obstante, la relevancia que tiene dicho vial, como acceso principal a la población, y la accesibilidad que aporta a ambos laterales, evidencian la integración en la malla urbana del núcleo de población, tanto de la citada calle como del ámbito que se encuentra situado al norte del mismo.

En la misma línea, de realizarse en un futuro las obras de infraestructuras necesarias para dotar a la calle Doctor Pérez Andrés de saneamiento al lateral que forma parte del suelo urbano, se le estaría reconociendo *de facto* la condición de solar y por tanto, de suelo urbano consolidado al frente norte. Por lo que, de no incluirse a dicho lateral en la delimitación de suelo urbano, se establecería un perjuicio tanto a los propietarios de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

ese área, que no podrían edificar y a los del frente sur, que tendrían que afrontar en solitario los costes de la infraestructura al encontrarse en la situación de suelo urbano no consolidado.

Debido a ello, se considera al área (con una profundidad de 20 metros desde el límite norte de la calle en cuestión, así como la parcela al sur) como suelo urbano no consolidado sujeto “[...] a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.”. (Artículo 45.2. B) b)).

De este modo, la ausencia de saneamiento se resolverá mediante un proyecto de obras ordinario que dote de esta infraestructura a ambos frentes de vial, que será realizada por quien sea legalmente pertinente.

- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.

Como criterio general de la delimitación de suelo urbano se ha establecido la delimitación actual, empleando para su trazado la descripción del trazado de la línea delimitadora contenida en el PDSU vigente, siendo ésta la siguiente:

Puntos:

- Punto 1.- Confluencia camino Terque a Íllar con C/ General Mola.
- Punto 2.- Confluencia camino Terque a Íllar con camino exterior del cementerio.
- Punto 3.- Confluencia C7 Zacatín con camino exterior del cementerio.
- Línea 3-6.- Límite exterior viviendas con fachada a C/ Luchana, Plza. José Antonio y C/ Granada.
- Punto 7.- Final C/ Granada.
- Punto 8.- Finca n.º 42 de la C/ Queipo de Llano.
- Línea 8-13.- Límite exterior de edificaciones con fachada a C/ Queipo de Llano.

Como apoyo para identificación de los puntos descritos, destacando el cambio de nombre de muchos viales, se ha empleado la ortofoto histórica del año 1977, fecha en la que se redactó la cartografía del PDSU y que permite identificar con bastante exactitud las referencias indicadas.

Se propone la utilización de la figura del sistema general para incluir el suelo estrictamente ocupado por los equipamientos y espacios libres de titularidad municipal que se han construido sobre suelo no urbanizable, permitiendo de esta forma que sus futuras ampliaciones o reformas puedan ejecutarse directamente sin necesidad de más trámite que el proyecto de obras. Éstas no suponen la ampliación del suelo de uso residencial.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Para el suelo urbano no consolidado se contempla la ordenanza de casco tradicional.
- Se han establecido otras tres ordenanzas para el suelo residencial (unifamiliar adosada, unifamiliar aislada y edificación en manzana) que si bien no se aplican en ningún ámbito de este documento, se mantienen en previsión de posteriores instrumentos de planeamiento que puedan contemplarlas.
- Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
533706.35597782	4093471.92217396	533839.74954048	4093699.62321503
533720.71143779	4093465.50594363	533778.22837093	4093589.99940546
533732.80321763	4093457.26956817	533777.61255715	4093553.08080355
533721.24742894	4093451.23922124	533782.94238710	4093529.96023345
533722.72463216	4093446.12235544	533792.47248603	4093511.40436477
533765.36704798	4093397.55979826	533789.80331395	4093511.31595259
533778.46733028	4093385.42077492	533788.05659621	4093508.82696895
533783.31168791	4093379.95830469	533782.02553238	4093506.69035016
533789.22050080	4093371.88460087	533780.57677717	4093506.89300621
533794.23864705	4093365.08771348	533778.11978638	4093507.23450764
533801.25536236	4093360.13404978	533775.90218718	4093507.54158342
533810.94407762	4093357.68601830	533773.69464778	4093507.84726360
533817.61321570	4093357.59001707	533771.48710839	4093508.15294379
533829.95220734	4093358.49242867	533768.17665212	4093508.61134598
533880.98088929	4093374.94704025	533761.13819929	4093508.79697042
533892.12022065	4093378.18012391	533756.35893398	4093506.81013962
533937.03026551	4093388.77968322	533755.51930869	4093506.46109154
533943.27029878	4093392.47961730	533754.67968339	4093506.11204346
533966.17384891	4093406.61478036	533753.68410902	4093505.69816440
533974.30165027	4093406.07572570	533751.96140735	4093504.94763853
533988.46924112	4093407.43831205	533749.57532798	4093503.70507810
533989.17853806	4093407.61818841	533747.80362198	4093502.78245508
533981.19235739	4093420.29730962	533746.03191598	4093501.85983205
533955.97836896	4093460.32786100	533744.26020997	4093500.93720903
533949.72939036	4093470.12951976	533741.85416891	4093499.68425347
533948.16038884	4093473.11453244	533739.60224118	4093498.29861801
533942.45753043	4093481.04487188	533738.04044152	4093497.29020099
533937.71295703	4093487.67499820	533736.66118800	4093496.39964969
533933.94607717	4093492.75705250	533735.28193449	4093495.50909840
533933.94607717	4093492.75705250	533733.91825149	4093494.62860062
533972.26335908	4093514.35043274	533732.34662055	4093493.61795811
533941.78218513	4093547.61929624	533730.53959862	4093492.45954078
533931.08338856	4093553.94123850	533728.72071993	4093491.29352251
533924.98674356	4093561.04231094	533726.90184123	4093490.12750423
533922.89350674	4093563.81962127	533725.20271223	4093489.03825321
533921.57708228	4093565.91436145	533724.30503571	4093488.48063930



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
533916.68536907	4093574.01801118	533723.71406742	4093488.17801720
533914.80706026	4093577.16178721	533722.38764657	4093487.49878574
533913.18145339	4093579.90689438	533721.06122572	4093486.81955428
533896.96765446	4093608.14973872	533719.73480486	4093486.14032281
533894.18139634	4093613.10497646	533718.84960371	4093485.68703043
533886.51021681	4093618.78320325	533718.47777230	4093485.51932640
533881.22208733	4093621.58758046	533717.70136400	4093485.17730549
533877.89720661	4093623.34491624	533717.38652893	4093485.03861535
533873.80333598	4093625.52200448	533716.90185723	4093485.02866084
533863.47405182	4093633.01876301	533716.03401454	4093485.01083650
533859.67485173	4093635.68679759	533714.43064220	4093484.92701639
533857.87551003	4093636.83848730	533713.91209813	4093484.94115047
533853.71361038	4093639.06334347	533712.59862729	4093484.97695207
533847.29543467	4093640.46537210	533711.28515644	4093485.01275367
533858.46729786	4093672.85459411	533710.29339513	4093485.03978635
533861.12390606	4093676.98976043	533708.50443227	4093485.14197432
533861.19392346	4093678.43975646	533707.16378493	4093485.22339426
533862.77653191	4093685.34783147		

2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide con la edificación consolidada del casco urbano, las construcciones existentes y el suelo urbano no consolidado.

Las Ordenanzas de Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada y Edificación en Manzana no se contemplan en este documento, pero se mantienen en previsión de futuros instrumentos de planeamiento.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

- Ayuntamiento.
- Consultorio.
- Colegio.
- Tanatorio.
- Biblioteca/ Guadalinfo.
- Cementerio.
- Barrilería.
- Nave municipal.
- Polideportivo.
- Piscina.
- Almacén.
- Cuevas.
- Reserva ornitológica.
- Pista de pádel.
- Molino/Restaurante.
- Depósitos de agua.
- Aperos agrícolas.
- Potabilizadora.
- Pozos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.5.-CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual:	42.388,28 m ²
Superficie propuesta:	46.514,33 m ²
Incremento:	9,73 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	28.432,96 m²
Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	4.191,25 m²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	30.812,04 m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	32.624,21 m²
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	5,88 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	72,69 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	70,14 %

Dotaciones

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	333,27 m²	0,72 %
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	1.407,43 m²	3,03 %
% total de suelo urbano destinado a dotaciones:	3,74 %	
Superficie de Sistema General de Equipamientos en suelo no urbanizable:	44.224,75 m²	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

El suelo urbano cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Cauces urbanos:

Existen diversos cauces que discurren entorno al suelo urbano, sin embargo su zona de servidumbre no afecta a la modificación del límite de suelo urbano.

- Espacios naturales:

Acorde a la información gráfica disponible en la cartografía de ordenación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, Zonificación de Sierra Nevada hoja 1044(3-1), la modificación del límite de suelo urbano afecta a las parcelas con las siguientes referencias catastrales:

04028A004000820000RU	04028A004000790000RU	04028A004000670000RK
04028A004000730000RX	04028A004000770000RS	04028A004000700000RK
04028A004000650000RM	04028A004000640000RF	04028A004900040000RB
04028A004000580000RP		

- Monte público:

Acorde a la información gráfica disponible en el visor de la REDIAM las alteraciones del límite de suelo urbano no afectan a ningún área de monte público.

- Vías Pecuarias:

Acorde a la información gráfica disponible en el visor de la REDIAM las alteraciones del límite de suelo urbano no afectan a ninguna vía pecuaria.

- Carretera provincial AL-3406 de la A-1075 en Alhabia a la A-348 en Íllar por Terque y Bentarique.

Las siguientes parcelas, derivado de la modificación de suelo urbano, ya que cumplen con las condiciones de suelo urbano, se internan en las diferentes zonas de protección de la citada carretera:

04028A004000580000RP	04028A004900040000RB	04028A004000640000RF
----------------------	----------------------	----------------------



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

- **Cementerio:**

La presente Adaptación Parcial se regula a través de la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, la cual establece que “su función se reduce a delimitar el suelo urbano del no urbanizable, imposibilitando las actuaciones de transformación urbanística [...]” y por otra parte establece que “tiene por objeto delimitar el perímetro de los terrenos del ámbito a que se refiere que, por contar con los servicios mínimos de urbanización o encontrarse en áreas consolidadas de la edificación, tengan la consideración de suelo urbano, quedando el resto clasificado como suelo no urbanizable.”.

De lo que se deduce que las únicas modificaciones del límite de suelo urbano, que puede recoger el presente documento, se producen por la obtención de la condición de suelo urbano por las causas tasadas en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. De este modo, en el caso que nos ocupa esta circunstancia ocurre en dos áreas concretas afectadas parcialmente por la segunda zona de afección del cementerio.

Por tanto se considera que, para la presente Adaptación parcial a la LOUA del PDSU de Bentarique, se reúnen los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 39 del Decreto 62/2012, de 13 de marzo, que modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001. En el cual se determina que:

“[...] siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, las zonas de protección previstas en las letras b) y c) del apartado anterior, podrán reducirse hasta un mínimo de 25 metros, permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud. [...]”

Por ello, se establecen las zonas de protección del cementerio en 25 metros desde el límite del mismo, condicionado a la obtención de informe favorable de evaluación de impacto en salud. De ello se desprende que la afección del cementerio no impacta sobre la modificación del límite de suelo urbano llevado a cabo en este documento.

- **Cultura:**

En el área delimitada como suelo urbano, la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía recoge dos bienes inmuebles. En primer lugar, la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (ref. Catastral 4036203WF3943N0001HP), que aparece como Iglesia parroquial. Así como, la vivienda 00007, con código 01040280007, que por la descripción de la Guía Digital, podría corresponderse con el bien situado en la Plaza San José n.º 8, con referencia catastral 3937203WF3933N0001TY. Ninguno de los dos aparece con la categoría de BIC.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.7.- CONCLUSIÓN.

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

En Almería para Bentarique a fecha de la firma digital.

Fdo.: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN

ARQUITECTO DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

II.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

II.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.
2. Además se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

2.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES

2.1.- Condiciones de las parcelas.

1.- Clasificación.

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

2.- Parcelas edificables.

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

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

3.- Parcelas no edificables .

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

4.- Excepciones.

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

2.2.- Vivienda exterior.

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto (al menos una pieza ha-



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

bitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

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

2.3.- Alineaciones oficiales.

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

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

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

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

2.4.- Alineaciones interiores.

1. En los casos en los que la forma de la manzana admita la construcción de un patio interior mancomunado la profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada por las siguientes determinaciones:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.

2. Si la profundidad ó lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc. de menos de 6 metros de ancho.
4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 metros.
5. Estas condiciones podrán ser ajustadas por las ordenanzas particulares que se establezcan.

2.5.- Fondo máximo edificable.

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

2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de más o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.
5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro más de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.
6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.
7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.
8. Se incluirán en el cómputo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).
11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1+Ático, es de diez metros y medio (10,50 metros).
12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.
13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.
14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+1+Ático no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

2.7.- Sótanos y semisótanos.

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

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

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.
2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.
3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.

4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

2.9.- Medianerías.

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

2.10.- Ocupación y volumen.

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

2.11.- Vuelos.

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.12.- Cubiertas.

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

2.13.- Fachadas. Composición y materiales.

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

2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 20 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno).
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.15.- Ocultación de servicios.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

- 1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)**
- 2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA (AS)**
- 3.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)**
- 4.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA (EM)**
- 6.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS (E)**
- 6.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES (EL)**
- 7.-CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)**1.1. Ámbito y delimitación.**

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

1.2. Condiciones de solares edificables

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

	ANCHO DE CALLES			
	Inferior a 9 metros	Igual a 9 e inferior a 14 metros	Igual a 14 e inferior a 20m	Igual o superior a 20 metros
Superficie mínima	60,00 m ²	80,00 m ²	100,00 m ²	120,00 m ²
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m	10,00 m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m	12,00 m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m	8,00 m

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

1.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

1.4. Alineaciones

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

1.5. Altura máxima

- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen más del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.
- Si en una alineación de calle no está edificado el 30 % de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

- a) En las calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
 - b) En calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+1+Ático) y 10,50m de altura.
3. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana.
4. La planta ático deberá estar retranqueada un mínimo de 2 metros, medidos desde la alineación a vial.
- a) En el espacio generado por el retranqueo no se podrán disponer instalaciones, escaleras, u otros elementos fijos o desmontables.
 - b) La alineación de la planta ático se considerará como fachada a efectos de la ubicación del casetón de escaleras de la cubierta, al que se refiere el punto 2.8.2. de las Ordenanzas Generales de Edificación.

1.6. Ocupación máxima de parcela.

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

1.7. Edificabilidad.

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

1.8. Composición de fachadas.

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.
2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

1.9. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Oficina.
 - e) Artesanal.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2. ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA (AS).**2.1. Ámbito y delimitación.**

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

2.2. Condiciones de solares edificables.

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

Superficie mínima	200,00 m ²
Longitud mínima de fachada	10,00 m
Fondo mínimo	10,00 m
Diámetro del círculo inscrito	10,00 m

2.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

2.4. Alineaciones.

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia mínima de dos metros de la alineación a vial y a los linderos públicos y privados.
2. Si se edificasen varias viviendas en una misma parcela, éstas tendrán una separación mínima de 4 metros entre ellas.

2.5. Retranqueos.

El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.

2.6. Altura y número de plantas.

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

2.7. Ocupación máxima de parcela.

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

2.8. Edificabilidad máxima.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.9. Constitución de complejos inmobiliarios.

Se admitirá la construcción de complejos inmobiliarios de unifamiliares aisladas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 1.000 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 150,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

2.10. Cuerpos salientes.

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

2.11. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Oficina.
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades.
 - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
 - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

- i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

2.12. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

3. ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).**3.1. Ámbito y delimitación.**

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

3.2. Condiciones de solares edificables.

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

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

3.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

3.4. Alineaciones.

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

3.5. Retranqueos

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

3.6. Altura y número de plantas.

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

3.7. Ocupación máxima de parcela.

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

3.8. Edificabilidad máxima.

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

3.9. Constitución de complejos inmobiliarios.

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

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

3.10. Cuerpos salientes.

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

3.11. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

3.12. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

4. ORDENANZA EDIFICACIÓN EN MANZANA (EM).**4.1. Ámbito y delimitación.**

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como EDIFICACIÓN EN MANZANA (EM), en los planos de ordenación.

4.2. Condiciones particulares de parcelación.

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

Superficie mínima	250,00 m ²
Longitud mínima de fachada	9,00m
Fondo mínimo	12,00m
Diámetro del círculo inscrito	9,00m

4.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

4.4. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes, estableciéndose el modelo de alineación a vial. En el interior de la parcela, la edificación adoptará una forma libre.

4.5. Retranqueos

Con carácter general los retranqueos a vial no están permitidos.

Excepcionalmente mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar retranqueos en dicho frente de manzana.

Las edificaciones deberán adosarse a la medianerías colindantes hasta la primera crujía o 3,00m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.

4.6. Altura y número de plantas.

Las alturas máximas de la edificación permitidas son las siguientes:

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

La planta ático deberá estar retranqueada un mínimo de 2 metros, medidos desde la alineación a vial.

- c) En el espacio generado por el retranqueo no se podrán disponer instalaciones, escaleras, u otros elementos fijos o desmontables.
- d) La alineación de la planta ático se considerará como fachada a efectos de la ubicación del casetón de escaleras de la cubierta, al que se refiere el punto 2.8.2. de las Ordenanzas Generales de Edificación.

4.7. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por las alineaciones exteriores e interiores y el fondo máximo edificable establecido.

4.8. Edificabilidad máxima.

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

4.9. Constitución de complejos inmobiliarios.

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

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

4.10. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Oficina.
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

4.11. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

5. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS**5.1. Condiciones generales de aplicación.**

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

5.2. Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

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

5.3. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

5.4. Sistema de ordenación

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

5.5. Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

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

5.6. Alineaciones y rasantes

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

5.7. Altura máxima

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

5.8. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

5.9. Ocupación

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

5.10. Edificabilidad

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

5.11. Condiciones de uso

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

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

6. Cuerpos salientes.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

7. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

7.1. Ámbito de aplicación y objetivos

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

7.2. Sistema de ordenación

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

7.3. Altura máxima

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

7.4. Ocupación

Se establece una ocupación máxima de 30 m² para instalaciones y/o construcciones necesarias para el correcto uso y funcionamiento del espacio libre (entre otras: casetas de mantenimiento, cuartos de instalaciones, aseos, kioscos, ambigús o similares).

7.5. Condiciones de uso

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

8. CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

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

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS.											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m ²)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS	
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	Nº de plantas/al- tura máxima	Altura mí- ma		
	<9	9≤a<14	≥14					Ancho de calle (m)			≤5,00
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+1+ Ático 10,50m	PB	Art. 1.10
AS	200,00			20,00	≥ 2,00m	≥ 2,00m	≥ 2,00m	PB+1 7,50 m		PB	Art. 2.11 Art. 2.12
AD	75,00			20,00m (desde lí- nea de edi- ficación)	2,00m	Libre	Libre (a partir de la prime- ra crujía o 3,00m desde lí- nea de edifica- ción).	PB+1 7,50 m		PB	Art. 3.11 Art. 3.12
EM	250			20,00 m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+1+ Ático 10,50m	PB	Art. 4.10 Art. 4.11



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

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

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL. (E. 1/5.000).**
- 2.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL.**
- 3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**
- 4.- RED DE SANEAMIENTO.**
- 5.- ALUMBRADO PÚBLICO.**
- 6.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA.**
- 7.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.**
- 8.- AFECCIONES POR CARRETERAS**

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

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.**

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

- 1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 1.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

II.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/2.000.

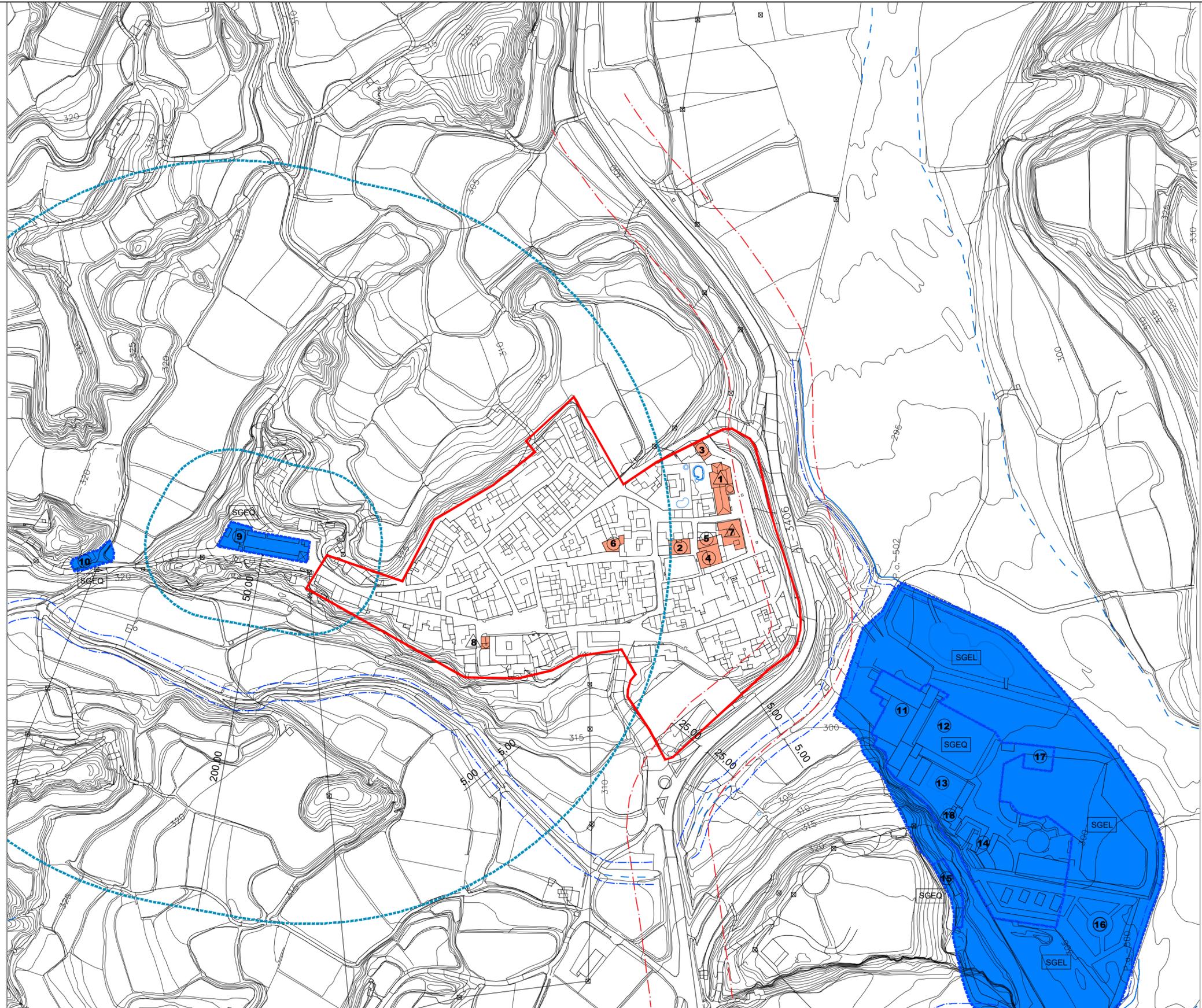
Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bentarique , CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=3330-4D4A-554D-6C4C-3766 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: ANTONIO MONTAÑEZ MARTIN en fecha 18/05/2022 10:26:42.



CLASE DE SUELO ——— DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE ■■■■ DOTACIONES EN SNU	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES SISTEMAS GENERALES ■ SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ■ SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO ■ SGIN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ■ EQUIPAMIENTOS EN SNU	DOTACIONES LOCALES ■ ESPACIOS VERDES ■ EQUIPAMIENTOS ○ USO PÚBLICO △ USO PRIVADO	RELACIÓN DE DOTACIONES 1 Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción 2 Ayuntamiento 3 Consultorio 4 Colegio 5 Tanatorio 6 Biblioteca/Guadalinfo 7 Hotel Rural 8 Ermita 9 Cementerio 10 Barrilería 11 Nave municipal 12 Polideportivo 13 Piscina 14 Almacén 15 Cuevas 16 Reserva ornitológica 17 Pista Pádel 18 Molino/Restaurante 19 Naves agrícolas 20 Depósito 21 Pozo 22 Potabilizadora	AFECCIONES - - - LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN ■■■■ AFECCIÓN DEL CEMENTERIO ——— ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE ■ VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDAR ▨ HUELLA HISTÓRICA DE VÍAS PECUARIAS	DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección de Ases. Urbanístico MUNICIPIO: BENTARIQUE PLANO: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SITUACIÓN ACTUAL ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN REFERENCIA: 21-4028T1208-02 FECHA: MAYO 2022 FICHERO: CAD ESCALA: 1/5000 DIBUJADO: ANMM Nº: 01
--	--	---	--	--	--

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bentarique . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=3330-4D4A-554D-6C4C-3766 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: ANTONIO MONTAÑEZ MARTIN en fecha 18/05/2022 10:26:42.



CLASE DE SUELO

—	DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE
- - - -	DOTACIONES EN SNU

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	V ESPACIOS VERDES
SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	E EQUIPAMIENTOS
SGIN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	○ USO PÚBLICO
 EQUIPAMIENTOS EN SNU	△ USO PRIVADO

RELACIÓN DE DOTACIONES

1 Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	7 Hotel Rural	13 Piscina	19 Naves agrícolas
2 Ayuntamiento	8 Ermita	14 Almacén	20 Depósito
3 Consultorio	9 Cementerio	15 Cuevas	21 Pozo
4 Colegio	10 Barrilería	16 Reserva ornitológica	22 Potabilizadora
5 Tanatorio	11 Nave municipal	17 Pista Pádel	
6 Biblioteca/Guadalinfo	12 Polideportivo	18 Molino/Restaurante	

AFECCIONES

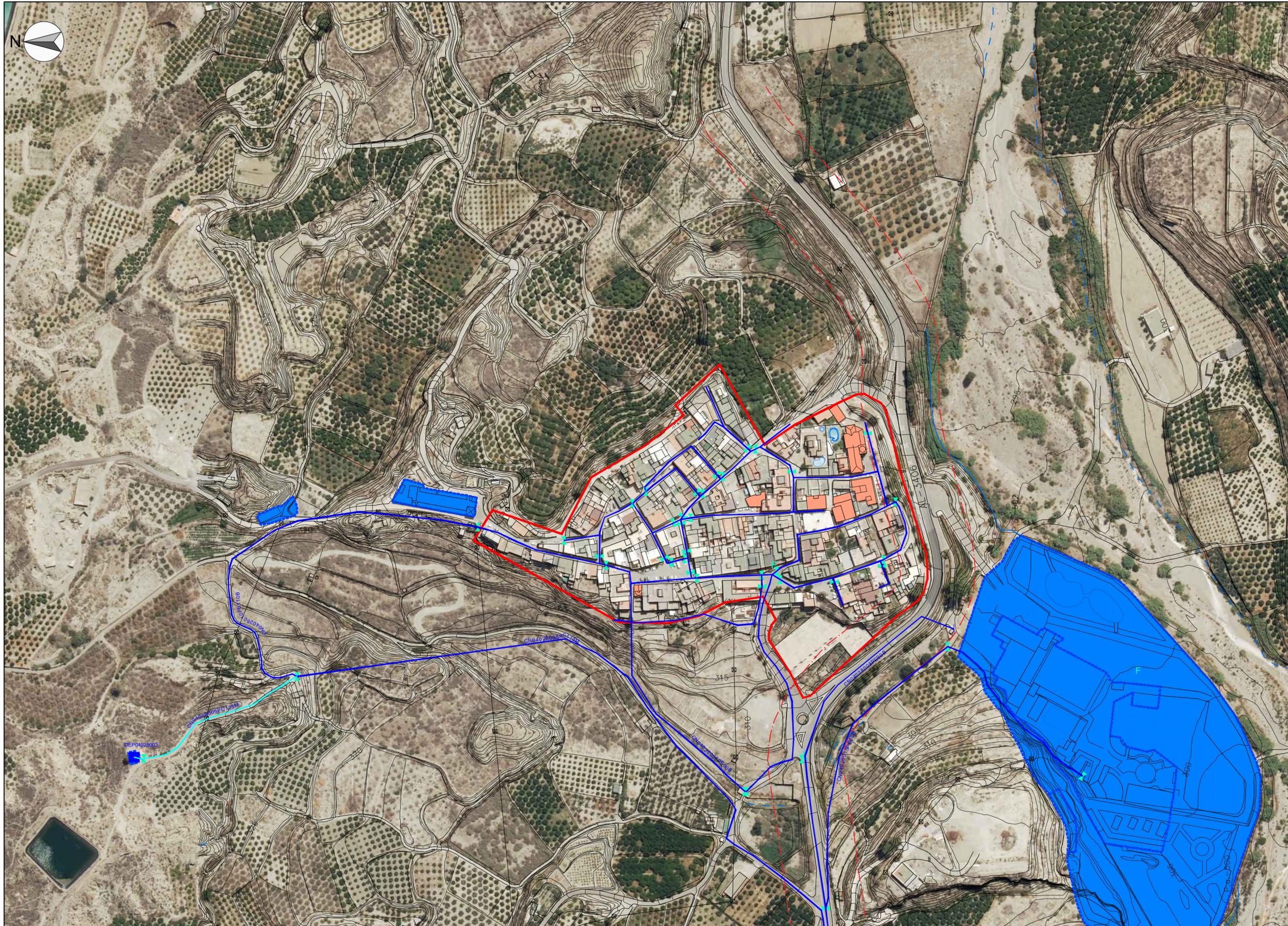
- - - -	LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN
- - - -	AFECCIÓN DEL CEMENTERIO
—	ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE
 	VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDAR
 	HUELLA HISTÓRICA DE VÍAS PECUARIAS

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO: **BENTARIQUE**

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

PLANO: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SITUACIÓN ACTUAL	Nº: 02
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022
FICHERO: CAD	DIBUJADO: ANMM



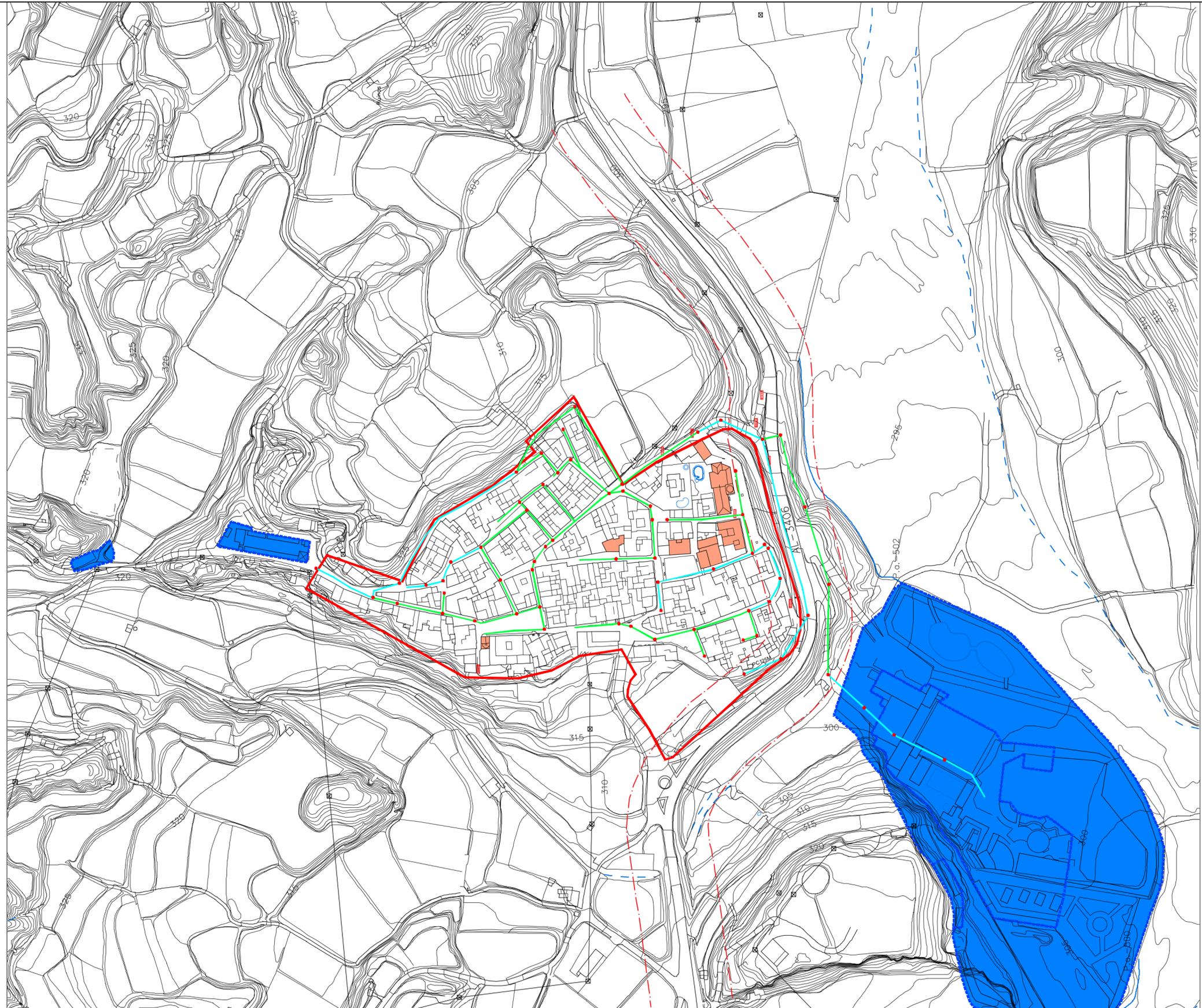
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
— DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	— CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO
— EQUIPAMIENTOS EN SNU	SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	■ DEPÓSITO
	SGIN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	★ POTABILIZACIÓN
	■ EQUIPAMIENTOS EN SNU	★ CAPTACIÓN
		★ HIDRANTE
		F FUENTE
		★ CÁMARA DE DESCARGA
		V VÁLVULA

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
BENTARIQUE

**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE
 A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

PLANO DE INFORMACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		Nº 03
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN		ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022	FICHERO: CAD
		DIBUJADO: ANMM



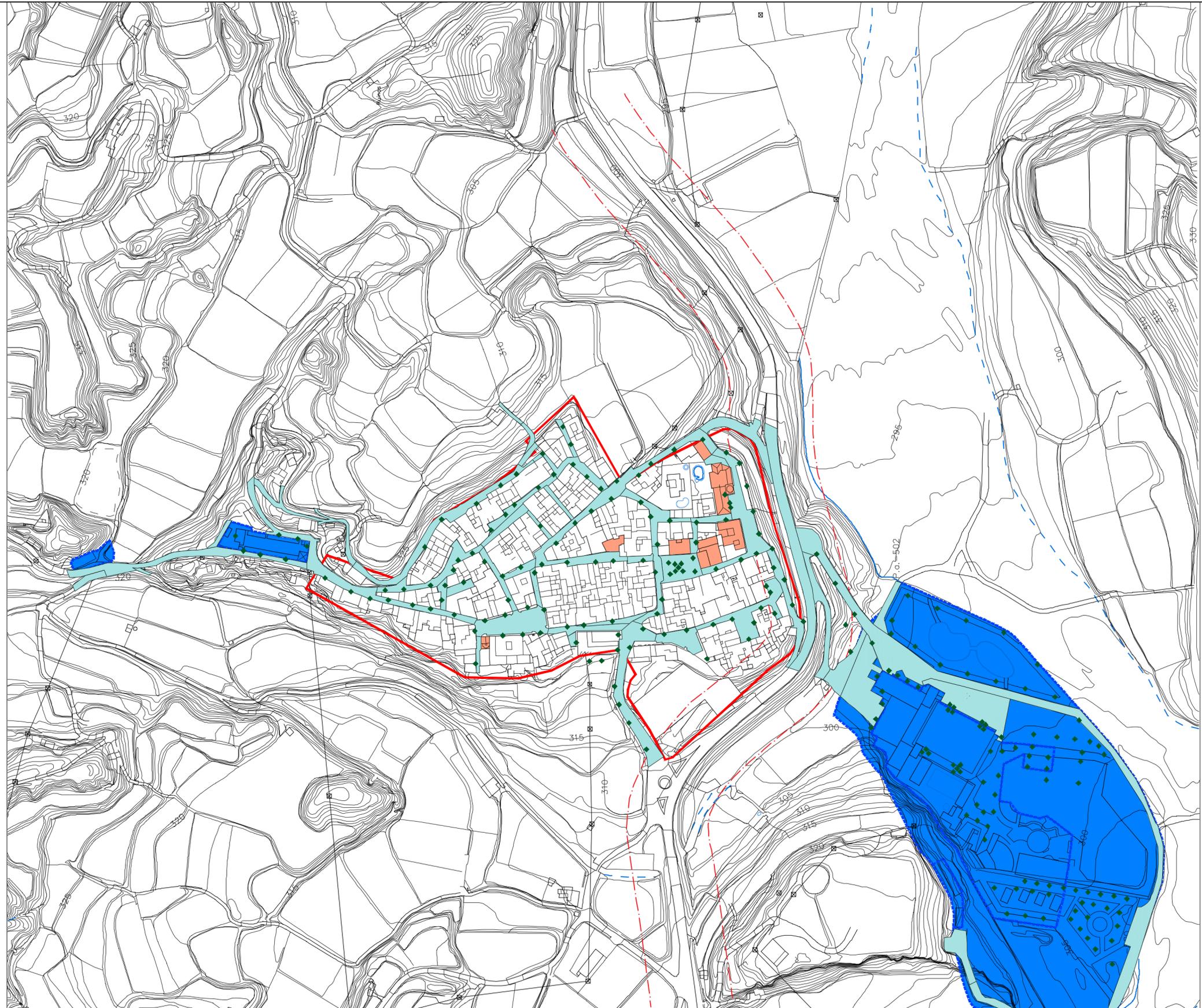
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	RED DE SANEAMIENTO
EQUIPAMIENTOS EN SNU	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	POZO DE SANEAMIENTO
	EQUIPAMIENTOS EN SNU	E.D.A.R.

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
BENTARIQUE

**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE
 A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

PLANO: PLANO DE INFORMACIÓN RED DE SANEAMIENTO	Nº: 04
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022
FICHERO: CAD	DIBUJADO: ANMM



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	BÁCULO DE ALUMBRADO PÚBLICO
EQUIPAMIENTOS EN SNU	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	RED ELÉCTRICA EXISTENTE EN TRAZADO AÉREO
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	TORRETA A.T.
	EQUIPAMIENTOS EN SNU	SEMÁFORO
		PAVIMENTADO

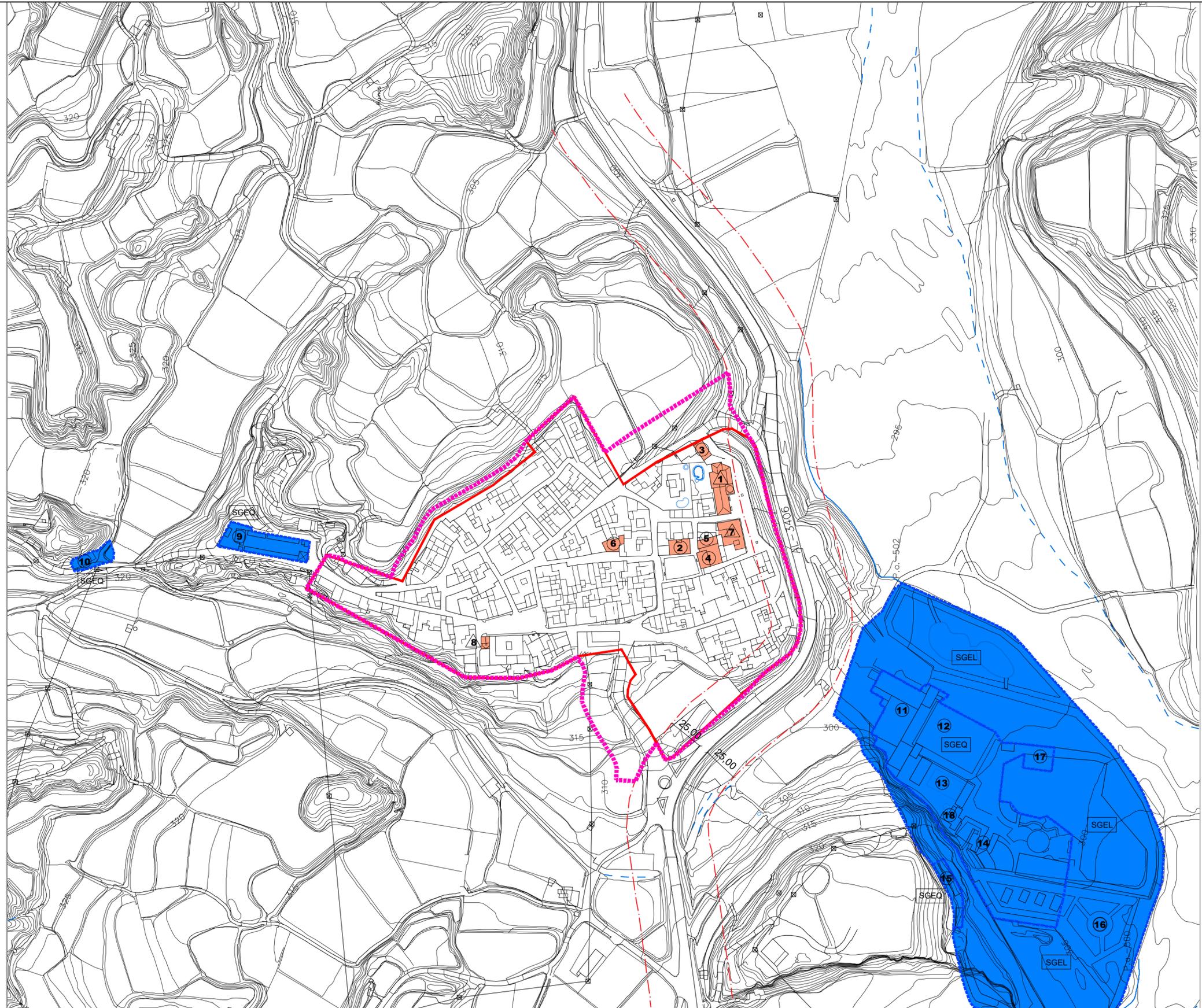
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
BENTARIQUE

**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE
 A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

PLANO: PLANO DE INFORMACIÓN RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	Nº: 05
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022
FICHERO: CAD	DIBUJADO: ANMM

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bentarique . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=3330-4D4A-554D-6C4C-3766 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: ANTONIO MONTAÑEZ MARTIN en fecha 18/05/2022 10:26:42.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA
	EQUIPAMIENTOS EN SNU

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES	
SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS VERDES
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTOS EN SNU	USO PRIVADO

RELACIÓN DE DOTACIONES	
Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	Hotel Rural
Ayuntamiento	Hermita
Consultorio	Cementerio
Colegio	Barrilería
Tanatorio	Nave municipal
Biblioteca/Guadalinfo	Polideportivo

AFECCIONES	
	LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN
	AFECCIÓN DEL CEMENTERIO
	ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE
	VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDAR
	HUELLA HISTÓRICA DE VÍAS PECUARIAS

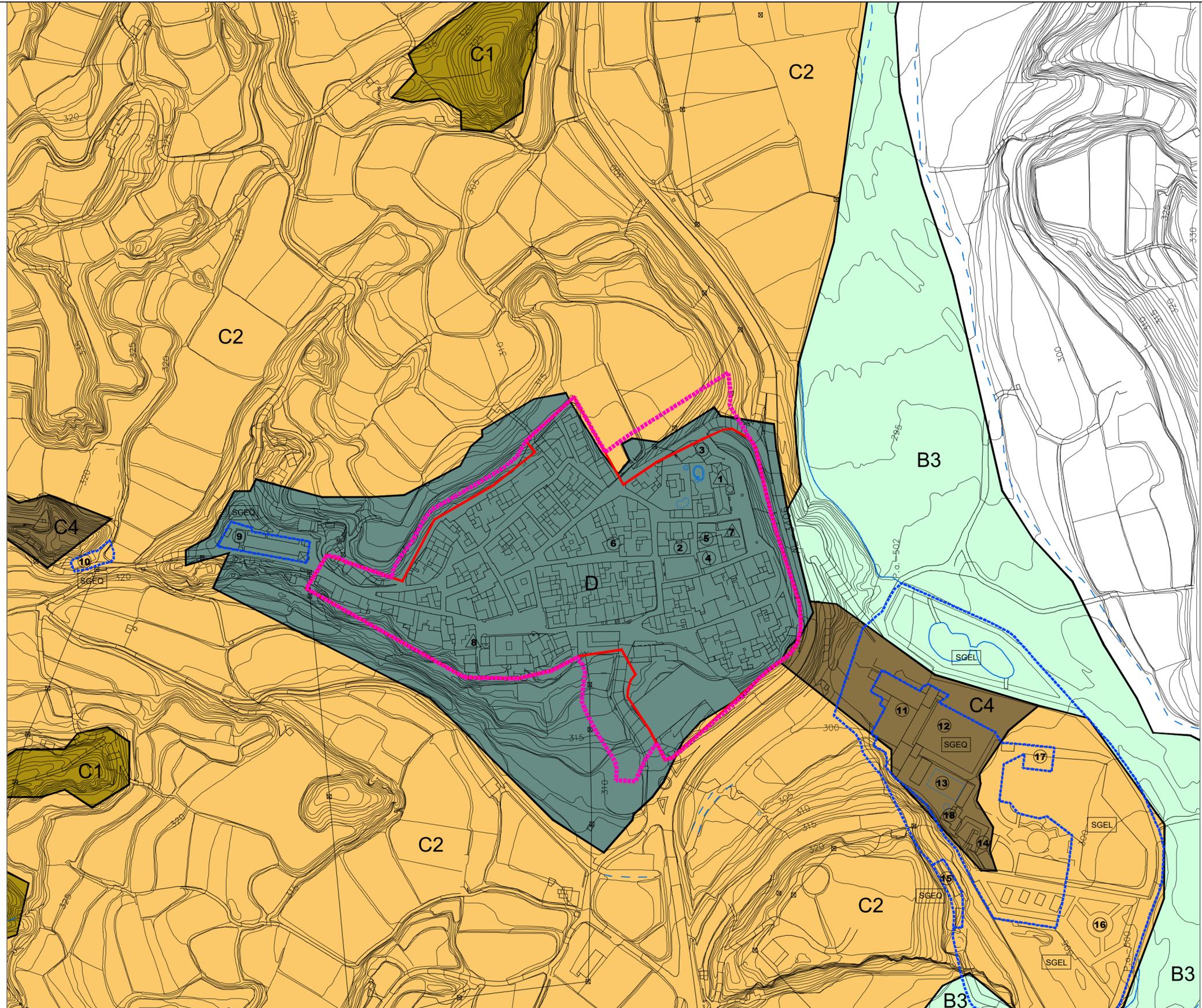
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO: **BENTARIQUE**

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

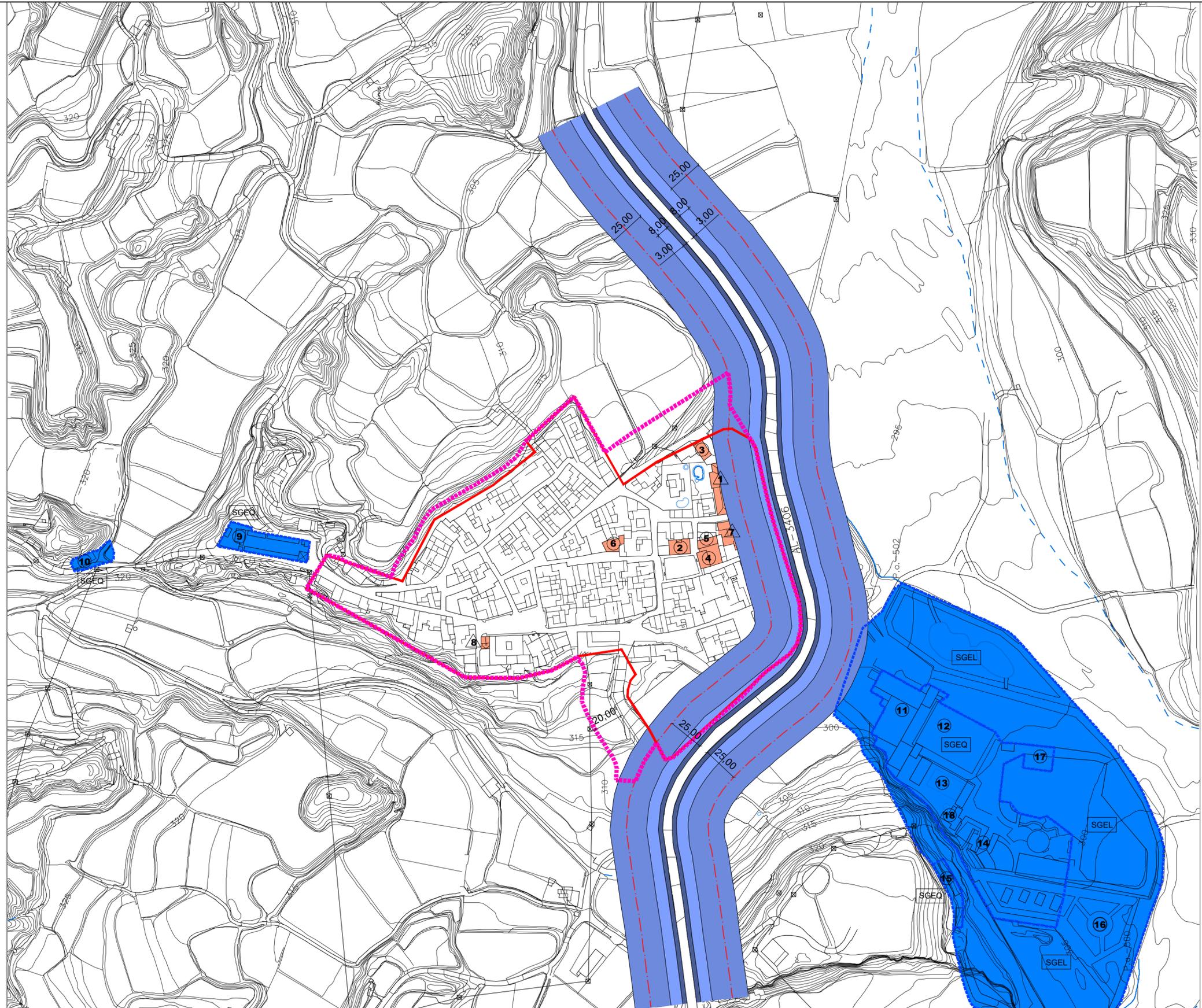
PLANO: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SITUACIÓN ACTUAL Y NUEVA	Nº: 06
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022
FICHERO: CAD	DIBUJADO: ANMM

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bentarique . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=3330-4D4A-554D-6C4C-3766 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: ANTONIO MONTAÑEZ MARTIN en fecha 18/05/2022 10:26:42.



AFECCIONES		RED NATURA 2000		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
A. ZONAS DE RESERVA		B. ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL.		C. ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN	
	A - HUMEDALES Y TURBERAS DEL PADUL		B1 - ARBOLADO AUTÓCTONO Y MATORRAL DE INTERÉS ECOLÓGICO		C1 - ÁREAS DE MATORRAL SERIAL
	D - ZONAS EXCLUIDAS DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL		B2 - ARBOLADO NATURALIZADO		C2 - CULTIVOS AGRÍCOLAS
	D - ÁREAS EXCLUIDAS DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL		B3 - ZONAS CON VEGETACIÓN DE MEDIOS HIGRÓFILOS		C3 - ÁREA DE ESQUÍ ALPINO
	D - ÁREAS EXCLUIDAS DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL		B4 - ZONA DE AMORTIGUACIÓN DEL ÁREA DE ESQUÍ ALPINO		C4 - ÁREAS TRANSFORMADAS
			LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (LIC)		DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE
			ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)		DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA
			ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA)		EQUIPAMIENTOS EN SNU

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección de Ases. Urbanístico		MUNICIPIO: BENTARIQUE	PLANO: PLANO DE INFORMACIÓN ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	Nº: 07
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000	DIBUJADO: ANMM
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022	FICHERO: CAD		



AFECCIONES		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
ZONAS DE PROTECCIÓN CARRETERA			
	LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN		DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE
	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE		DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA
	ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL		EQUIPAMIENTOS EN SNU
	ZONA DE AFECTACIÓN		

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
BENTARIQUE

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE
 A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

PLANO DE INFORMACIÓN AFECCIONES POR CARRETERAS		Nº: 08
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN		ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022	FICHERO: CAD
		DIBUJADO: ANMM



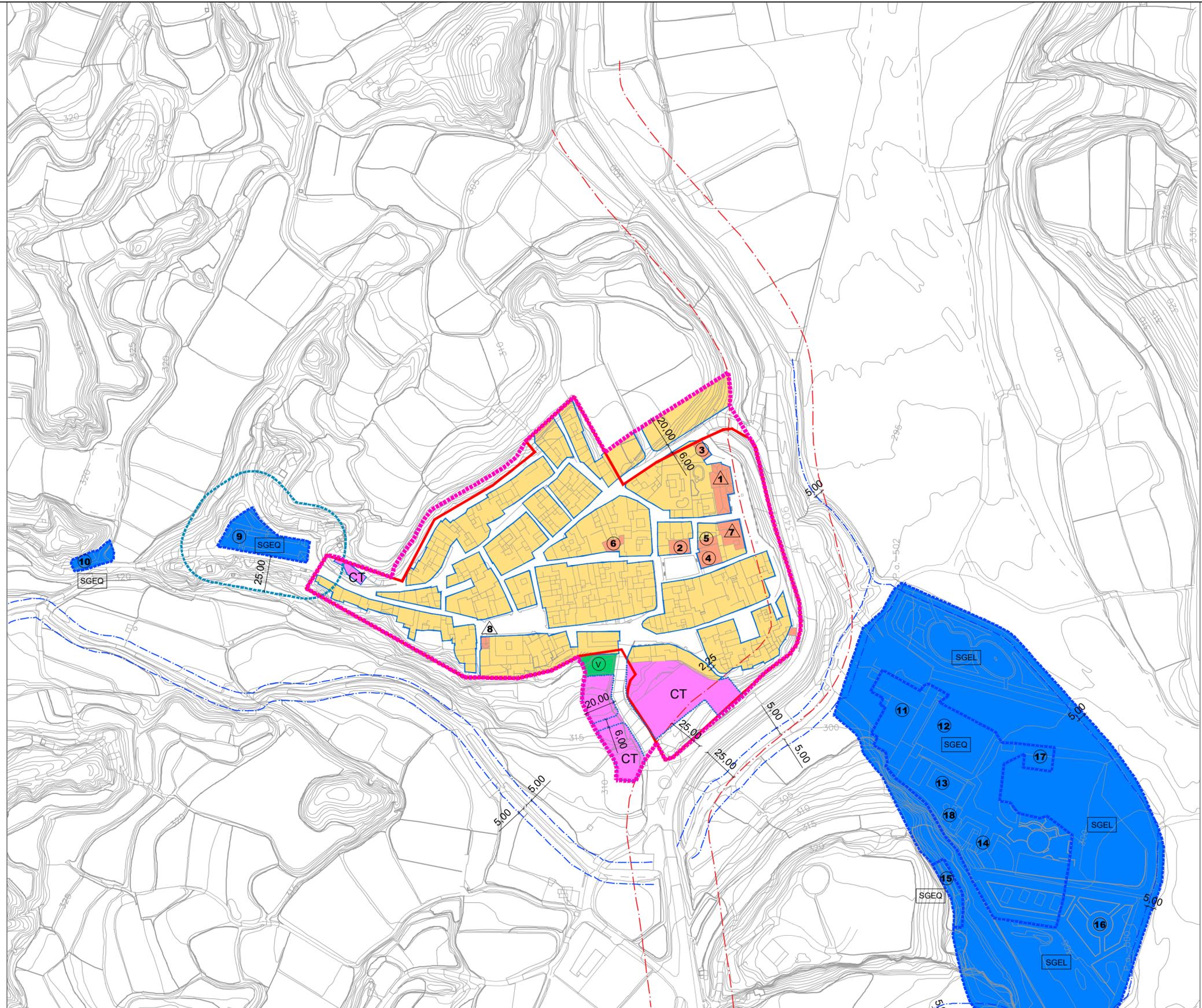
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bentarique . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=3330-4D4A-554D-6C4C-3766 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: ANTONIO MONTAÑEZ MARTIN en fecha 18/05/2022 10:26:42.



CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	
CLASE DE SUELO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO
	DOTACIONES EN SNU
AFECCIONES	
	LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN
	AFECCIÓN DEL CEMENTERIO

ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	ANCHO DE CALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	RETRANQUEO DE ALINEACIÓN A BORDE DE CALZADA
	SOPORTAL O PASAJE

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES			
SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES		
	SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS VERDES
	SSEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO
	SGIN SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS		USO PÚBLICO
	EQUIPAMIENTOS EN SNU		USO PRIVADO

RELACIÓN DE DOTACIONES			
	1 Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción		7 Hotel Rural
	2 Ayuntamiento		8 Ermita
	3 Consultorio		9 Cementerio
	4 Colegio		10 Barrería
	5 Tanatorio		11 Nave municipal
	6 Biblioteca/Guadalinfo		12 Polideportivo
	13 Piscina		14 Almacén
	15 Cuevas		16 Reserva ornitológica
	17 Pista Pádel		18 Molino/Restaurante

ORDENANZAS	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
	CASCO TRADICIONAL (CT)
	UNIFAMILIAR AISLADA (AS)
	UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CT)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CT) A ORDENAR POR ESTUDIO DE DETALLE

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO: **BENTARIQUE**
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTARIQUE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

PLANO: PLANO DE ORDENACIÓN DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	Nº: 01
ARQUITECTO: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN	ESCALA: 1/2000
REFERENCIA: 21-4028T1208-02	FECHA: MAYO 2022
FICHERO: CAD	DIBUJADO: ANMM



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

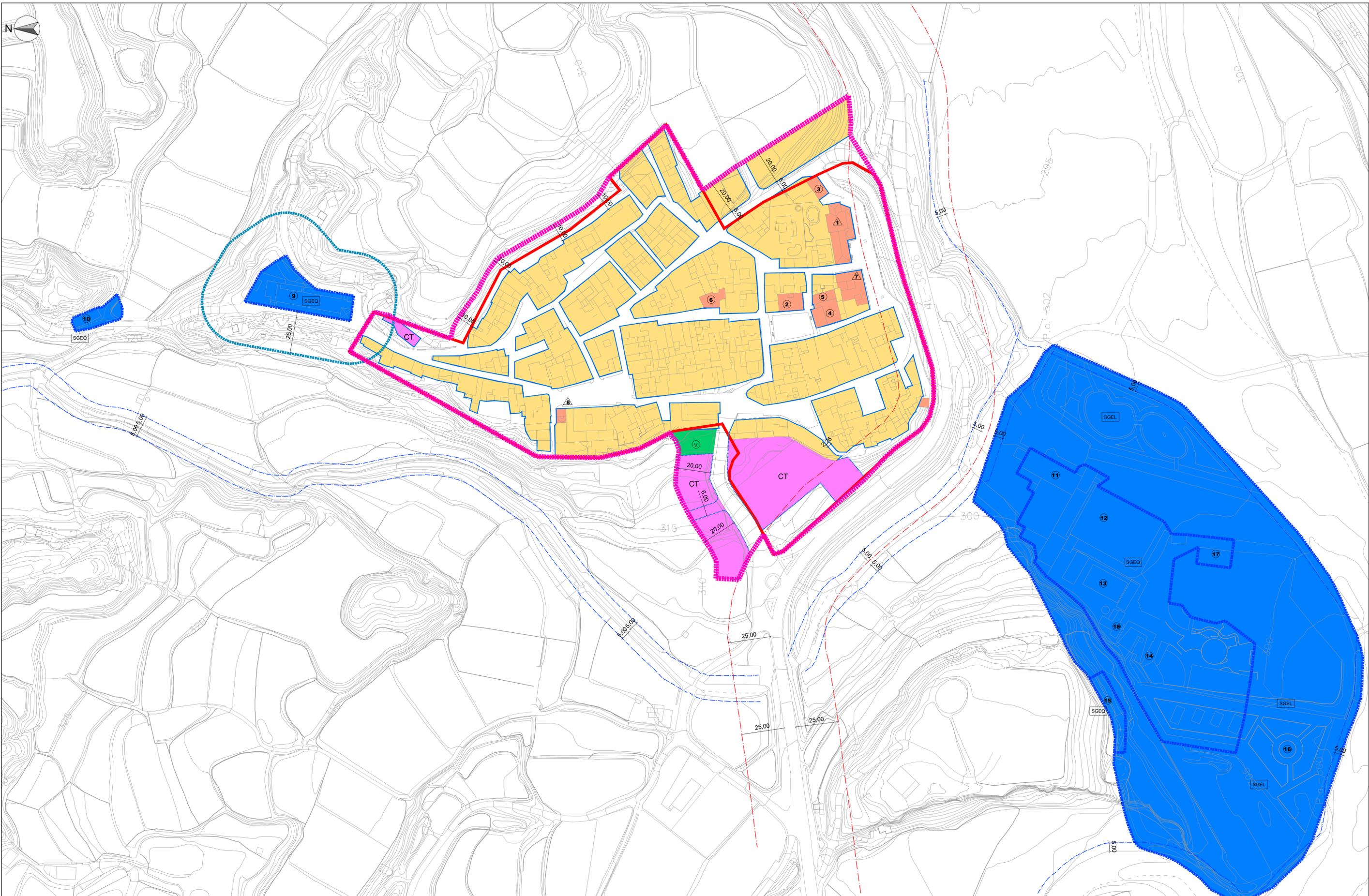


ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

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



CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	AFECCIONES	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES	RELACION DE DOTACIONES	ORDENANZAS DE APLICACION	
CLASE DE SUELO ■■■■■ DELIMITACION SUELO URBANO ■■■■■ DOTACIONES EN SNU	- - - LIMITE ZONA DE NO EDIFICACION ■■■■■ AFECCION DEL CEMENTERIO - - - ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE ■■■■■ VIAS PECUARIAS SIN DESLINDAR ■■■■■ HUELLA HISTORICA DE VIAS PECUARIAS	- - - ALINEACION A VIAL O ESPACIO PUBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO - - - ALINEACION A VIAL O ESPACIO PUBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - - - ANCHO DE CALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - - - RETRANQUEO DE ALINEACION A BORDE DE CALZADA - - - SOPORTAL O PASAJE	SISTEMAS GENERALES ■■■■■ SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL) ■■■■■ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE) ■■■■■ SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS (SGIN) ■■■■■ EQUIPAMIENTOS EN SNU	DOTACIONES LOCALES ■■■■■ ESPACIOS VERDES (V) ■■■■■ EQUIPAMIENTO (E) ○ USO PUBLICO △ USO PRIVADO	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción Ayuntamiento Consultorio Colegio Tanatorio Biblioteca/Guadalinfo Hotel Rural Ermita Cementerio Barriera Nave municipal Polideportivo Piscina Almacén Cuevas Reserva ornitológica Pista Pádel Molino/Restaurante	ORDENANZAS DE APLICACION ■■■■■ CASCO TRADICIONAL (CT) ■■■■■ UNIDAMILAR AISLADA (AS) ■■■■■ UNIDAMILAR ADOSADA (AD) ■■■■■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CT) ■■■■■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CT) A ORDENAR POR ESTUDIO DE DETALLE

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Relaciones y Marketing
 Servicio de Asesoría a Municipios
 Sección de Ases. Urbanístico

MUNICIPIO: BENTRIQUE
 HOJA 1 DE 1
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BENTRIQUE A LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

REFERENCIA: 21-40281/208-02
 FECHA: MAYO 2022
 ARCHIVO: CAD
 DISEÑO: ANMM

Nº: 01
 ESCALA: 1/1000



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado las DSU actuales, empleándose para su trazado la descripción de la líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de las alineaciones en ciertas bolsas de suelo urbano no consolidado.
- Ampliación del suelo urbano para incluir:
 - Al sureste, una franja de terreno de 20 metros de profundidad (coincidiendo con la profundidad máxima edificable establecida en las ordenanzas) que da frente a vial urbano por el que transcurren todos los servicios básicos. Por lo que interesa al ayuntamiento incorporarlo al suelo urbano.
 - Al noreste, una franja de terreno destinada a la ampliación del viario existente.
 - Se da la circunstancia que la calle Doctor Pérez Andrés, acceso principal al núcleo de población, no fue incluida en suelo urbano en el PDSU de 1979, así como tampoco lo fueron los terrenos ubicados al norte de la misma. Sin embargo, sí que se incluyó en suelo urbano su lateral sur, a pesar de contar únicamente con una pequeña edificación que justificara dicha decisión. Hecho que se puede corroborar con las ortofotografías históricas disponibles en el visor REDIAM.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481



Figura 6: Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-1983. Fuente: Visor REDIAM.

En la actualidad, dicho frente sur se encuentra ocupado por una edificación, cuya construcción se paralizó tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Ésta cuenta con todos los servicios urbanos básicos salvo el saneamiento, que no discurre por el vial citado anteriormente.

No obstante, la relevancia que tiene dicho vial, como acceso principal a la población, y la accesibilidad que aporta a ambos laterales, evidencian la integración en la malla urbana del núcleo de población, tanto de la citada calle como del ámbito que se encuentra situado al norte del mismo.

En la misma línea, de realizarse en un futuro las obras de infraestructuras necesarias para dotar a la calle Doctor Pérez Andrés de saneamiento al lateral que forma parte del suelo urbano, se le estaría reconociendo *de facto* la condición de solar y por tanto, de suelo urbano consolidado al frente norte. Por lo que, de no incluirse a dicho lateral en la delimitación de suelo urbano, se establecería un perjuicio tanto a los propietarios de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

ese área, que no podrían edificar y a los del frente sur, que tendrían que afrontar en solitario los costes de la infraestructura al encontrarse en la situación de suelo urbano no consolidado.

Debido a ello, se considera al área (con una profundidad de 20 metros desde el límite norte de la calle en cuestión, así como la parcela al sur) como suelo urbano no consolidado sujeto “[...] a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.”. (Artículo 45.2. B) b)).

De este modo, la ausencia de saneamiento se resolverá mediante un proyecto de obras ordinario que dote de esta infraestructura a ambos frentes de vial, que será realizada por quien sea legalmente pertinente.

- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
533706.35597782	4093471.92217396	533839.74954048	4093699.62321503
533720.71143779	4093465.50594363	533778.22837093	4093589.99940546
533732.80321763	4093457.26956817	533777.61255715	4093553.08080355
533721.24742894	4093451.23922124	533782.94238710	4093529.96023345
533722.72463216	4093446.12235544	533792.47248603	4093511.40436477
533765.36704798	4093397.55979826	533789.80331395	4093511.31595259
533778.46733028	4093385.42077492	533788.05659621	4093508.82696895
533783.31168791	4093379.95830469	533782.02553238	4093506.69035016
533789.22050080	4093371.88460087	533780.57677717	4093506.89300621
533794.23864705	4093365.08771348	533778.11978638	4093507.23450764
533801.25536236	4093360.13404978	533775.90218718	4093507.54158342
533810.94407762	4093357.68601830	533773.69464778	4093507.84726360
533817.61321570	4093357.59001707	533771.48710839	4093508.15294379
533829.95220734	4093358.49242867	533768.17665212	4093508.61134598
533880.98088929	4093374.94704025	533761.13819929	4093508.79697042
533892.12022065	4093378.18012391	533756.35893398	4093506.81013962
533937.03026551	4093388.77968322	533755.51930869	4093506.46109154
533943.27029878	4093392.47961730	533754.67968339	4093506.11204346
533966.17384891	4093406.61478036	533753.68410902	4093505.69816440
533974.30165027	4093406.07572570	533751.96140735	4093504.94763853
533988.46924112	4093407.43831205	533749.57532798	4093503.70507810
533989.17853806	4093407.61818841	533747.80362198	4093502.78245508
533981.19235739	4093420.29730962	533746.03191598	4093501.85983205
533955.97836896	4093460.32786100	533744.26020997	4093500.93720903
533949.72939036	4093470.12951976	533741.85416891	4093499.68425347
533948.16038884	4093473.11453244	533739.60224118	4093498.29861801
533942.45753043	4093481.04487188	533738.04044152	4093497.29020099
533937.71295703	4093487.67499820	533736.66118800	4093496.39964969
533933.94607717	4093492.75705250	533735.28193449	4093495.50909840
533933.94607717	4093492.75705250	533733.91825149	4093494.62860062
533972.26335908	4093514.35043274	533732.34662055	4093493.61795811
533941.78218513	4093547.61929624	533730.53959862	4093492.45954078
533931.08338856	4093553.94123850	533728.72071993	4093491.29352251
533924.98674356	4093561.04231094	533726.90184123	4093490.12750423
533922.89350674	4093563.81962127	533725.20271223	4093489.03825321
533921.57708228	4093565.91436145	533724.30503571	4093488.48063930



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
533916.68536907	4093574.01801118	533723.71406742	4093488.17801720
533914.80706026	4093577.16178721	533722.38764657	4093487.49878574
533913.18145339	4093579.90689438	533721.06122572	4093486.81955428
533896.96765446	4093608.14973872	533719.73480486	4093486.14032281
533894.18139634	4093613.10497646	533718.84960371	4093485.68703043
533886.51021681	4093618.78320325	533718.47777230	4093485.51932640
533881.22208733	4093621.58758046	533717.70136400	4093485.17730549
533877.89720661	4093623.34491624	533717.38652893	4093485.03861535
533873.80333598	4093625.52200448	533716.90185723	4093485.02866084
533863.47405182	4093633.01876301	533716.03401454	4093485.01083650
533859.67485173	4093635.68679759	533714.43064220	4093484.92701639
533857.87551003	4093636.83848730	533713.91209813	4093484.94115047
533853.71361038	4093639.06334347	533712.59862729	4093484.97695207
533847.29543467	4093640.46537210	533711.28515644	4093485.01275367
533858.46729786	4093672.85459411	533710.29339513	4093485.03978635
533861.12390606	4093676.98976043	533708.50443227	4093485.14197432
533861.19392346	4093678.43975646	533707.16378493	4093485.22339426
533862.77653191	4093685.34783147		

3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide con la edificación consolidada del casco urbano, las construcciones existentes y el suelo urbano no consolidado.

Las Ordenanzas de Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada y Edificación en Manzana no se contemplan en este documento, pero se mantienen en previsión de futuros instrumentos de planeamiento.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

4.-CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual:	42.388,28 m ²
Superficie propuesta:	46.514,33 m ²
Incremento:	9,73 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	28.432,96 m²
Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	4.191,25 m²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	30.812,04 m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	32.624,21 m²
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	5,88 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	72,69 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	70,14 %

Dotaciones

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	333,27 m²	0,72 %
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	1.407,43 m²	3,03 %
% total de suelo urbano destinado a dotaciones:	3,74 %	
Superficie de Sistema General de Equipamientos en suelo no urbanizable:	44.224,75 m²	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 2022/D51613/590-598/00481

6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

En Almería para Bentarique a fecha de la firma digital.

Fdo.: ANTONIO MONTAÑEZ MARTÍN

ARQUITECTO DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO