



| | | | |
|---|-----------|--|--|
| A. MEMORIA GENERAL | 3 | | |
| A.1.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES | 3 | | |
| A.2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO | 4 | | |
| A.2.1.- LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO..... | 4 | | |
| A.2.1.1.- ENCUADRE TERRITORIAL..... | 4 | | |
| A.2.1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO..... | 4 | | |
| A.2.1.3.- APROVECHAMIENTO ACTUAL O POTENCIAL AGRÍCOLA, FORESTAL, Y OTROS..... | 6 | | |
| A.2.1.4.- USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..... | 6 | | |
| A.2.1.5.- ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES..... | 6 | | |
| A.2.1.6.- VALORES DE CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, NATURALES, HISTÓRICAS Y CULTURALES..... | 6 | | |
| A.2.1.7.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN: CONDICIONES ECONÓMICAS, SOCIALES Y LAS PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA..... | 7 | | |
| A.2.1.8.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS SECTORES ECONÓMICOS..... | 7 | | |
| A.2.1.9.- RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS: LA HACIENDA LOCAL, PRESUPUESTOS MUNICIPALES, ENDEUDAMIENTO E INVERSIONES PÚBLICAS NO MUNICIPALES..... | 8 | | |
| A.2.1.10.- IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL HÁBITAT RURAL..... | 8 | | |
| A.2.2.- LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO..... | 8 | | |
| A.2.2.1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA..... | 8 | | |
| A.2.2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD..... | 8 | | |
| A.2.2.3.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN EN EJECUCIÓN..... | 8 | | |
| A.2.2.4.- CONDICIONES QUE DERIVAN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ÁMBITO REGIONAL Y SUBREGIONAL..... | 9 | | |
| A.2.2.5.- DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO..... | 9 | | |
| A.2.2.6.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS..... | 9 | | |
| A.2.2.7.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA Y LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL..... | 9 | | |
| A.2.3.- LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN..... | 10 | | |
| A.2.3.1.- EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO..... | 10 | | |
| A.2.3.2.- LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ÁREAS DE CRECIMIENTO DIFERENCIADAS..... | 10 | | |
| A.2.3.3.- LOS USOS URBANOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN..... | 10 | | |
| A.2.3.4.- MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS URBANAS..... | 10 | | |
| A.2.3.5.- ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE LA EDIFICACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS..... | 11 | | |
| A.2.3.6.- ELEMENTOS Y SECTORES DE INTERÉS POR SUS VALORES ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS, CULTURALES O AMBIENTALES..... | 11 | | |
| A.2.3.7.- SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES. CON LA EVALUACIÓN DE SUS CAPACIDADES Y SUS CARENCIAS Y DE SU LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON LA POBLACIÓN A QUE DEBE SERVIR..... | 11 | | |
| A.2.3.8.- ANÁLISIS SOBRE LA VIVIENDA EN RELACIÓN A CAPACIDAD ACTUAL Y DEMANDA..... | 11 | | |
| A.2.3.9.- LAS CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA EXISTENTE, DEL TRÁFICO Y DE LOS APARCAMIENTOS..... | 11 | | |
| A.2.3.10.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO, ENERGÍA, TELEFONÍA)..... | 12 | | |
| A.2.3.11.- PLANES Y PREVISIONES DE LAS ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS..... | 12 | | |
| A.2.4.- VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA..... | 12 | | |
| A.2.4.1.- CONCLUSIONES GLOBALES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA..... | 12 | | |
| A.2.4.2.- DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO..... | 12 | | |
| A.2.4.3.- TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO..... | 12 | | |
| A.2.4.4.- CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO..... | 12 | | |
| A.2.4.5.- PREVISIONES GLOBALES DE POBLACIÓN Y POR GRUPOS SIGNIFICATIVOS CON RELACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA..... | 12 | | |
| A.2.4.6.-TENDENCIAS DE LAS DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL..... | 12 | | |
| A.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | 13 | | |
| A.3.1.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES..... | 13 | | |
| A.3.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS..... | 13 | | |
| A.3.2.1.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:..... | 13 | | |
| A.3.2.2.- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:..... | 13 | | |
| A.3.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, LOS DISTINTOS USOS CARACTERÍSTICOS, EL EQUIPAMIENTO, EL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS; ASÍ COMO LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS Y LA PROGRAMACIÓN ESTABLECIDA..... | 14 | | |
| A.3.3.1.- SUELO URBANO:..... | 14 | | |
| A.3.3.2.- SUELO URBANIZABLE:..... | 14 | | |
| A.3.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE:..... | 14 | | |
| A.3.3.4.- RESERVAS PARA DOTACIONES Y USOS CARACTERÍSTICOS..... | 14 | | |
| A.3.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS PROPUESTOS COMO SUELO NO URBANIZABLE..... | 15 | | |
| A.3.4.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA..... | 15 | | |
| A.3.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL..... | 15 | | |
| A.3.4.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL..... | 15 | | |
| A.3.4.4.- SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO..... | 15 | | |
| A.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS..... | 15 | | |
| A.3.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA CIUDAD CONSOLIDADA Y PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD EXISTENTE..... | 15 | | |



| | |
|--|----|
| A.3.7.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS, Y JUSTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN A APLICAR A LOS DIFERENTES USOS Y TIPOLOGÍAS..... | 16 |
| A.3.8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA..... | 16 |
| A.3.9.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO..... | 16 |
| A.3.10.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES, MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES..... | 16 |
| A.3.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES, EXPRESANDO LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN CASO DE PROPUESTAS DE ACTUACIÓN..... | 16 |
| A.3.12.- JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES DEL ART.17 DE LA LOUA Y EN SU CASO, DE LAS EXENCIONES PARA SECTORES DEL URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE CONFORME AL APARTADO 2 DEL MISMO..... | 16 |
| A.3.13.- JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS EN LOS TERRENOS CON USOS PÚBLICOS EXISTENTES..... | 16 |
| A.3.14.- ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES CON ARREGLO A LOS CUALES DEBA PROCEDERSE A LA EVALUACIÓN CONTINUA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN, ASÍ COMO DE LAS CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN..... | 16 |
| A.3.15.- LA PROGRAMACIÓN Y LA EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS, CONTENIENDO UNA RELACIÓN DE LAS ACCIONES FUNDAMENTALES PREVISTAS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL..... | 16 |

A.4.- MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA 17



A. MEMORIA GENERAL

A.1.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2.002, de 17 de Diciembre, en su disposición transitoria segunda, dice que "...transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial".

La razón fundamental que justifica la necesidad y conveniencia de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque es la creación de un instrumento de planeamiento acorde a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Normativa urbanística vigente y utilizada para la elaboración del P.G.O.U de Terque:

a) Estatal

-Artículo 47 de la Constitución Española.

-Ley 6/1.998, del Estado, de Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-Ley 4/2.000 de 23 de Junio.

-Texto Refundido del Estado sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992 (aún vigente en determinados preceptos según establece la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1.998)

b) Autonómica

-Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

-Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

-Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de Andalucía.

-Ley 13/2.005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

-Decreto 150/2003 por el que se determinan los municipios de relevancia territorial a los efectos de lo previsto en la Ley 7/2002.

-Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

-Decreto 202/2003 por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002.

-Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria novena de la LOUA)

-Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio - Reglamento de Planeamiento.

-Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto - Reglamento de Gestión Urbanística.

-Real Decreto 2.187/1.978 de 23 de Junio - Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) Planeamiento sobre el que se basa el P.G.O.U. de Terque

-Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado en 1.979.

-Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobada en Septiembre 1.998.

-Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en Marzo de 2000.

-Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente en Marzo del 2002.

-Normas subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial.

-Plan especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Almería.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Terque se adaptará a las necesidades del municipio partiendo de los siguientes criterios y objetivos generales:

-Se adecuará a los planes de ordenación del territorio que afecten al municipio.

-Se tendrá muy en cuenta la correcta funcionalidad y puesta en valor de la edificación existente, atendiendo a su cualificación, requisamiento y en su caso remodelación, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

-La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

-La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y complementando su ordenación estructural.

-Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural del territorio.

-Se asegurará la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte abastecimiento de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

-Se preservarán del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los siguientes terrenos:

1.- Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad.

2.- Los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio.

3.- Aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a la LOUA y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados.

4.- Aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.

5.- Aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

-Se mantendrán en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

-Se atenderán las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio.

-Se garantizará la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

-Se procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos.

-La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

-Se propiciará la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

-Se evitarán los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

-Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en el centro histórico, así como de los elementos o espacio urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

-Se estudiarán las previsiones de crecimiento de la población para un plazo mínimo de diez años.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Terque se adaptará a las necesidades del municipio partiendo de los siguientes criterios y objetivos específicos:

-Establecer las líneas de crecimiento urbano de Terque. Propuesta de crecimiento urbano de Terque en dirección Norte.

-Establecer áreas de protección alrededor de los edificios singulares, propiciando la creación de espacios verdes vinculados a ellos.

-Rehabilitación de los edificios de interés histórico-cultural, así como establecer una catalogación inicial de aquellos elementos y edificios de importancia histórica y cultural.

-Restauración de los elementos de importancia cultural-sentimental potenciándolos como nuevos hitos urbanísticos.

-Mejoras en la accesibilidad tanto rodada como peatonal del casco urbano, acorde a la normativa vigente.

-Establecer un área de protección a ambos lados del río Andarax mediante la creación de un amplio cinturón verde longitudinal a su paso por el término municipal que proteja el paisaje y el entorno de construcciones colindantes.

-Nueva proyección del pueblo hacia el sector turístico convirtiéndolo en un centro de hospedaje para senderistas, alquiler de viviendas rurales y casas-cueva.

-Consolidación de vacíos intersticiales en la actual delimitación de suelo urbano del municipio.

-Conservar el aspecto rural del pueblo, potenciando el mantenimiento de la tipología arquitectónica autóctona del lugar.

-Proyección de una nueva carretera que conecte la actual AL 608 con el área Norte de futuro crecimiento, rodeando el núcleo urbano junto al Mirador del Calvario.

-Establecer un área de crecimiento por encima de la carretera principal con una densidad inferior a la del resto del pueblo.

-Ampliación de la actual zona deportiva mediante la colocación de un mayor número de pistas polideportivas. Alrededor de esta zona se proyectará un parque que servirá de protección de futuras construcciones colindantes.

- Protección de las Eras como elemento singular.



A.2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Este apartado contiene una síntesis de la información urbanística desarrollada, referida básicamente a las condiciones geográficas y socioeconómicas, a las previsiones y requerimientos derivados de las políticas sectoriales que condicionan el territorio objeto de ordenación; de igual modo se analizará, en este apartado, la ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio y las previsiones de los Planes Territoriales aprobados o en curso de aprobación. El análisis y diagnóstico se extenderá igualmente a todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de las problemáticas urbanísticas y el establecimiento de las determinaciones del Plan General. En todo caso, la información urbanística elaborada para la confección de este documento contemplará los siguientes aspectos:

A.2.1.- LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO.

Aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio y, en particular, los siguientes:

A.2.1.1.- ENCUADRE TERRITORIAL.

Terque es un municipio de la provincia de Almería situado en las estribaciones de Sierra Nevada, ladera sureste y en las estribaciones de la Sierra de Gádor ladera norte, en la cuenca del Río Andarax. El municipio de Terque tiene una extensión total de 15,72 km² y se encuentra a una altitud media de 450 metros sobre el nivel del mar. Los límites geográficos son: al Norte, Alsodux, Alhabia y Bentarique; al Este, Alhama de Almería, al Oeste, Alicún Serón, y al Sur, Enix.

A.2.1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A.2.1.2.1.- Características Geológicas:

El ámbito de estudio se encuadra en los materiales pertenecientes a las Cordilleras Béticas o Zona Bética.

Dentro de las Cordilleras Béticas se distinguen dos zonas; las Zonas Internas, las cuales se sitúan en los bordes de la placa europea y africana y las Zonas Externas que se caracterizan por una cobertera plegada en la que llegan a desarrollarse mantos de corrimiento y que se ubican en la zona de separación entre ambas placas. La zona de estudio esta incluida en la Zona Interna.

El término municipal, esta ocupado por la estribación septentrional de la Sierra de Gádor, la cual está constituida por rocas pertenecientes a varios mantos alpujárrides dentro de la zona bética. Esta sierra esta limitada al norte por el valle del Río Andarax que lo separa de Sierra Nevada y que constituye una cuenca Neógena originada en una etapa disténsica post-orogénica.

Según el Mapa Geológico (IGME, 1.977), se pueden distinguir los siguientes mantos:

ALPUJÁRRIDE

Dentro de este complejo encontramos los siguientes Mantos:

1.- Unidades del Manto de Lújar

Las rocas de estas Unidades constituyen la mayor parte de la Sierra de Gádor. Se pueden distinguir tres tipos de formaciones diferentes:

a) Formaciones de filitas y cuarcitas

Se trata de una formación muy homogénea, en la que alternan filitas muy poco recristalizadas, purpúreas y azuladas, con bancos de cuarcitas micáceas. Estos bancos son de escaso espesor. En la parte superior aparecen intercalaciones de calcoesquistos discontinuos. La potencia aflorante de esta formación suele ser de unos 100 m.

b) Calcoesquistos

Son esquistos calcáreos, amarillos marrones y rojizos con sericita, en capas finas a medias, a los que acompañan margas y argilitas. Las calizas a menudo presentan lechos delgados y discontinuos de material filítico. En la parte superior pueden aparecer algunas delgadas intercalaciones dolomíticas. La potencia de estos calcoesquistos es de unos 100 m.

c) Dolomías

Esta formación, en la que las rocas dolomíticas son su principal constituyente, está integrada por diferentes tipos de rocas:

Dolomías con meteorización de color marrón-roja en capas delgadas o masivas.
Dolomías grises claras a marrón grisáceas en capas delgadas.
Dolomías grises oscuras a negras, en capas de medianas a delgadas. Localmente muestran facies franciscana.
Calizas fosilíferas con estratificación fina a media, calizas margosas, margas, pizarras y argilitas.
La potencia de la formación dolomítica es de unos 400 m o quizá más.

d) Calizas y calizas margosas

Además de calizas, existen dolomías, calizas dolomíticas, calizas margosas, bandeadas y tableadas de color gris oscuro con estratos finos de margas rojizas, margas yesíferas, filitas y argilitas. La parte superior de esta formación tiene varias intercalaciones de dolomías claras. Las rocas margosas dan al paisaje un característico matiz amarillo-naranja. La potencia observada por estas calizas superiores es de 200 m o quizá más.

2.- Unidades del Manto de Murtas

Se pueden distinguir las siguientes formaciones:

a) Micaesquistos

Consiste en cuarcitas esquistosas gris-marrones y micaesquistos. La mayor parte de las láminas son relativamente ricas en cuarzo, con laminillas de mica incolora, biotita y grafito con una esquistosidad bien desarrollada. Se ha encontrado calcita (a menudo rica en hierro) entre los cristales de cuarzo de la matriz y en menas. A esta formación, que aflora con unos 50 m de potencia, se le suele dar una edad Cámbrico-Paleozoica.

b) Filitas y cuarcitas

Esta formación consiste en filitas, cuarcitas, argilitas y pelitas; tiene una tonalidad azulada, morada y a veces verdusca; localmente pueden tener tonalidades rojizas. En algunos sitios se ha encontrado yeso. Las filitas muestran una esquistosidad bien desarrollada. La formación llega a aflorar con una potencia de 200 m.

c) Carbonatadas

Casi todos los tipos de litologías que se han distinguido en las Unidades del Manto de Lújar pueden recorrerse también aquí. Sin embargo, la mayoría de los miembros están muy pobremente desarrollados.

En la mayoría de los sitios las rocas carbonatadas consisten en dolomías muy brechoides, y en menor proporción calizas, con tonalidades marrones, negras, amarillas anaranjadas. Localmente se ha encontrado dolomías negras con "facies franciscana", así como calizas amarillentas con "piritas". La potencia es de unos 60 -100 m.

NEOGENO CUATERNARIO

1.- Mioceno superior

Se presenta con numerosas facies correspondientes a la situación paleográfica que ocupaban en cada momento.

Se pueden distinguir varias formaciones del Mioceno superior:

Formaciones calcareníticas infralitoral o litoral del borde Sur de la Sierra de Gádor. Se trata de unos 100 m de calizas de tonos medios, calizas dolomíticas amarillas y calizas arenosas fosilíferas.

Formación de calcarenitas conglomeráticas de la Sierra de Gádor.

Formación de alternancia de margas arenosas y calcarenitas, a veces con secuencias turbidíticas, de plataforma, del borde oriental de Sierra de Gádor.

Formación margosa en "facies profunda", con secuencias turbidíticas arenosas del valle del Río Andarax.

Formación conglomerática continental (deltaica, fluvial, etc.).

Formación detrítico-margosa o arenosa, con intercalaciones de yeso.



Formación de margas y calizas de algas, onecifoles o poronocifoles del borde oriental de la Sierra de Gádor.

2.- Plioceno y Cuaternario

Durante el Pleistoceno tenemos sedimentos continentales de tipo torrencial, de aspecto semejante a los pliocenos deltaicos. Posteriormente se instalan diversos glaciares, cuya situación estaba condicionada por el levantamiento suave de ciertas alineaciones montañosas; finalmente se instaló la actual red fluvial.

Se encuentran las siguientes formaciones:

Plioceno continental. Se trata de unos 100 - 200 m. de arcillas rojizas, limos e intercalaciones conglomeráticas que corresponden a un episodio fluvial.

Plioceno deltaico. Alteraciones de conglomerado, arena y limos. Esta formación alcanza gran potencia, entre 400 y 500 m.

Pleistoceno. Aparece una formación de unos 40 m de conglomerados con cantos angulosos, heterométricos y poligénicos, en una matriz arcillo-arenosa.

Pliocuaternario. Materiales difíciles de diferenciar entre conglomerados pliocenos y los pleistocenos.

Glaciares. Superficies labradas sobre depósitos pleistocenos, o bien depósitos de suave pendiente, que se sitúan a diversa altura, cortados por la red hidrográfica actual. Son conglomerados, arenas y arcillas encontrados en su parte superior.

Depósitos aluviales y terrazas. Ocupan el lecho del Río Andarax, Nacimiento y otras ramblas de menor importancia. Son preferentemente arenas, gravas y algunos bloques de material Alpujárride o Nevado-Filábride.

Derrubios de ladera. Al pie de escarpes a que han dado lugar las fallas que bordean la Sierra de Gádor y en algunas depresiones interiores de la sierra. Están constituidos fundamentalmente por bloques de calizas rodeadas de arcillas y limos arenosos.

Cuaternario indiferenciado. En el que se incluyen aluviones, tierras de labor, etc.

A.2.1.2.2.- Características Topográficas

El término municipal de Terque está dividido en dos unidades territoriales y se sitúa en la vertiente norte de la Sierra de Gádor, cuenca del río Andarax y se extiende hacia el norte penetrando en la vertiente sur de Sierra Nevada.

Hacia el Oeste nos encontramos con las estribaciones de Sierra Nevada y hacia el Este con Sierra Alhamilla.

El relieve, en su mayor parte es muy accidentado, pues está formado por el macizo de la mencionada sierra y sus estribaciones, donde abundan los paisajes de tipo "bad lands".

En el Norte del término municipal existe una pequeña franja que corresponde al valle del Río Andarax, donde predomina un relieve muy erosionado, alternando con los abancalamientos dedicados al cultivo de uva de mesa.

Las cotas del relieve están comprendidas entre los 300 - 400 metros del Río Andarax hasta los 1.443 metros del pico de Piorno. La altitud media es de 1.000 metros aproximadamente.

Aunque la naturaleza del sustrato rocoso, fundamentalmente calizo, debería condicionar una morfología típica definida como relieve cárstico, el relieve de la zona responde a una génesis estructural, con una serie de pliegues y una intensa red de fracturas en distintas direcciones. Solo en la parte alta de la sierra encontramos algunas dolomías diseminadas y escasos pliegues de gran tamaño, con una génesis kárstica.

Las zonas de sustrato poco compacto, tanto las filitas de la base de la sierra como el material post- manto del Valle del Andarax, presentan un relieve condicionado fundamentalmente por los procesos de erosión; se trata de un "bad lands" con cárcavas, en el mejor de los casos, surcos profundos.

El relieve en conjunto, es tortuoso, con grandes desniveles y una red de drenaje de densidad media, fuertemente encajada, que produce un paisaje quebrado.

A.2.1.2.3.- Encuadre Climático

El clima de la zona (estribaciones de la zona norte de la Sierra de Gádor) viene condicionado principalmente por:

-La Latitud. Situada en la parte sur de la provincia de Almería.

-La Longitud. Situada en la parte occidental de la provincia, por lo que se ve afectada en forma débil y ocasionalmente fuerte, por las depresiones del Atlántico Norte y Golfo de Cádiz. En cambio sí está muy afectada por el anticiclón de las Azores, lo que le confiere en gran medida la baja pluviosidad y una temperatura estable.

-La Altitud. Situada sobre el nivel del mar a los 275 – 1.500 m.

-Efecto pantalla de Sierra Nevada y Contraviesa, e incluso de la propia Sierra de Gádor, que debilitan los frentes húmedos provenientes del Atlántico.

-Proximidad de África.

-Insolación. Balance positivo al estar por debajo del Paralelo 43º.

La zona está afectada en mayor o menor medida por las masas de aire Subtropical Marítimo (cercanía a la costa); Subtropical Continental (sahariano) y Polar Marítimo, derivado de la situación de su latitud con respecto a los paralelos 65º, base de formación de masas de aire Ártico y Polar, y al 30º, base de formación de masas de aire Subtropical Marítimo y Subtropical Continental (sahariano).

Por otro lado por su longitud, le afecta principalmente al anticiclón de las Azores y en menor medida, las masas de aire húmedas atlánticas y del Golfo de Cádiz, que originan, estas últimas, acusadas condiciones de irregularidad y torrencialidad en el régimen pluviométrico.

Las precipitaciones se sitúan en torno a los 390 mm / año, correspondiendo la media de Almería a 355 mm / año.

La zona de estudio tiene un Régimen de temperatura México y un Régimen de humedad Xérico.

A.2.1.2.4.- Hidrología

La hidrología viene ligada fundamentalmente al clima de la zona y a su geomorfología. En la zona de estudio las aguas se presentan en superficie con carácter lineal (barrancos, arroyos, ramblas, etc.) no existiendo las de carácter puntual (manantiales, fuentes, etc.) salvo los aprovechamientos hidrogeológicos (sondeos), debido a la irregularidad de las precipitaciones tanto en cantidad como en su distribución. El Régimen pluvial de la zona origina cursos de agua superficiales estacionales, en régimen torrencial con prolongados estiajes.

La pluviosidad media de las dos zonas que componen el término municipal, se sitúan en unos 270 - 590 mm al año.

El cauce de entidad en la zona de estudio es el Río Andarax que divide al municipio en dos trozos y el Río Nacimiento, afluente del Andarax. El resto de los cauces que aparecen en la zona se corresponden con pequeñas avenidas en las ramblas cercanas que se dan en épocas de lluvias, destacando en la zona Sur del término el Barranco del Agua y Barranco de Bacilla y en la Norte el Barranco de García y de la Fuente.

El Río Andarax nace en la parte más occidental de Sierra Nevada y corre en dirección oeste- este, íntegramente por la provincia de Almería. En su recorrido por La Alpujarra desciende entre Sierra Nevada y la Sierra de Gádor. Por su parte izquierda recibe los principales afluentes: Barranco de las Navas, Río Chico y la Rambla de Tices. Por la derecha: Barranco de Cacán, Barranco del Portugués y la Rambla de Alcora.

En el municipio confluyen los Ríos Nacimiento y Andarax y ambos conforman una fértil vega donde abundan los cultivos de parrales y frutales de cítricos principalmente.

La red hidrográfica del río Andarax está jerarquizada, en una disposición semicircular, aunque el carácter de rambla de muchos de sus afluentes determina frecuentemente su disposición paralela. El rasgo más distintivo es su intermitencia. La pendiente, la desnudez de los suelos y la torrencialidad de las precipitaciones, determina su gran capacidad de erosión.

Durante una parte del año, aproximadamente entre Mayo y Septiembre, el cauce permanece totalmente seco. Además el caudal medio anual es extremadamente variable y en los últimos diez años osciló entre valores mínimos de 2,6 Hm3/año y máximos de 43,3 Hm3/año.



A.2.1.3.- APROVECHAMIENTO ACTUAL O POTENCIAL AGRÍCOLA, FORESTAL, Y OTROS.

A.2.1.3.1.- Agrícola

En el municipio de Terque confluyen los Ríos Nacimiento y Andarax y ambos conforman una fértil vega, con huertas familiares donde abundan los cultivos de parrales y frutales de cítricos principalmente.

El río Andarax, caracterizado por presentar un régimen pluvial subtropical de caudal irregular y profundo y prolongado estiaje, atraviesa el municipio de oeste a este dejando a ambos lados de su cauce huertas de cítricos, fundamentalmente naranjos.

En Terque son predominantes los cultivos leñosos ocupando una superficie de 176 Ha sobre los cultivos herbáceos que ocupan 22 Ha. Dentro de los cultivos leñosos, el principal cultivo es de regadío y se trata del viñedo de uva de mesa, ocupando una superficie de 110 Ha.

En cuanto a los cultivos herbáceos, los cuales ocupan un total de superficie de 22Ha, encontramos como principal cultivo de regadío la patata de media estación, que se extiende una superficie de 10Ha.

En la vega media del Andarax predominan los parrales, en las zonas altas y los naranjos, en las más bajas, mientras que en las vegas del bajo Nacimiento los cultivos de más implantación son la uva de mesa y los cítricos, además de los hortícolas.

A.2.1.3.2.- Forestal

Bioclimáticamente el área de estudio se encuentra en la Región Mediterránea, en la cual se reconocen seis Pisos Bioclimáticos, entendiéndose por tales cada uno de los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal. Así RIVAS MARTÍNEZ S. 1987, establece seis pisos para la Región Mediterránea, ocupando la zona de estudio los Pisos Termomediterráneo y Mesomediterráneo.

Las repoblaciones realizadas con especies arbóreas han sido fundamentalmente realizadas con distintas especies de resinosas (Pinus sylvestris, Pinus pinaster, Pinus halepensis).

A.2.1.3.3.- Minero

En el Término municipal de Terque existen concedidos los siguientes aprovechamientos mineros, que se ilustran en su plano correspondiente de información 06 "Explotación minera":

-Concesión "Alba I" N° 39.820

-Concesión "Piconero" N° 39.772

-Cantera "Humbrion" N° 387

A.2.1.4.- USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En relación a los usos del suelo en el Término Municipal de Terque caben destacar los siguientes:

A.2.1.4.1.- Uso residencial:

Será el uso predominante del casco urbano de Terque. Este estará situado al norte del municipio presentando construcciones de baja altura y alta densidad edificatoria.

A.2.1.4.2.- Uso turístico:

Se encuentra localizado en el Cerro de la Cruz, donde el asentamiento de cuevas existentes que el Ayuntamiento pretende rehabilitar se incorporarán al turismo rural que en estos últimos años viene desarrollándose.

A.2.1.4.3.- Uso agrícola:

La principal zona de explotación agrícola se concentra en el área circundante del río Andarax a su paso por el casco urbano de Terque, dejando a ambos lados de su cauce huertas de cítricos, fundamentalmente naranjos.

A.2.1.4.4.- Uso forestal:

La mayor parte del término municipal se encuentra clasificada como uso forestal exceptuando las áreas de explotación agrícolas próximas al río Andarax.

A.2.1.5.- ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES.

Las características climáticas y topográficas del Término Municipal de Terque descritas en el apartado A.2.1.2, pueden dar lugar a que en determinadas épocas del año haya zonas con cierto riesgo de inundación, erosión ...etc.

Por consiguiente, en las zonas próximas al río Andarax será preciso analizar y justificar la posible afección que representa el cauce. En el apartado A.2.2.7.3 de la presente memoria se precisan las zonas de servidumbre y policía.

Asimismo será necesaria la adopción de medidas que pudiesen ser precisas para solucionarlo, como el posible desarrollo de un estudio de hidrológico.

A.2.1.6.- VALORES DE CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, NATURALES, HISTÓRICAS Y CULTURALES.

Debido al encuadre territorial en el que se enmarca el Término municipal de Terque, podemos distinguir los siguientes valores:

A.2.1.6.1.- Valores naturales:

Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección. Se pone de manifiesto que en el término municipal de Terque existe como única figura de protección establecida por la norma antes citada el Parque Natural de Sierra Nevada.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes Protegidos de la Provincia de Almería, aprobado mediante Resolución de 25/4/87 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, estableció en el término municipal de Terque las siguientes figuras de protección:

- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL: SIERRA DE GÁDOR (CS.11).

- PAISAJE AGRARIO SINGULAR: VEGAS DEL BAJO NACIMIENTO (AG.12).

- PAISAJE AGRARIO SINGULAR: VEGA MEDIA DEL ANDARAX (AG.13).

A.2.1.6.2.- Valores históricos y culturales:

Una vez realizadas las consultas correspondientes en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Almería y tras ser recibida la respuesta por parte de la citada Consejería se informa que consultando el inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Almería se ha comprobado que en el ámbito de estudio existe un yacimiento arqueológico: "Cerro de Marchena".

A.2.1.6.3.- Valores paisajísticos:

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación se ha constatado la existencia de Vías Pecuarias que afectan al municipio, así como la de Montes Públicos. La información recibida se recoge en los planos de información correspondientes, en las normas urbanísticas y en el Estudio de Impacto Ambiental.



El porcentaje de la población dedicada a la industria es de 17,72 %, bastante menor que el porcentaje que se dedica a los servicios (64,56 %) y mayor que el que se dedica a la agricultura (5,06 %). Es notable destacar que existe inversión tanto en la creación de nuevas industrias como en la ampliación de industrias ya existentes.

A.2.1.8.3.- Sector Servicios

El total de la población dedicada a los servicios es de 51 habitantes. El número de empleados que se dedican al sector de la construcción alcanza un valor de 10 habitantes, al comercio y a la hostelería se dedican 6 y 2 habitantes respectivamente.

Los principales parámetros demográficos y económicos del término municipal, que se recogen en el anejo "Medio Socioeconómico", se han obtenido del Instituto de Estadística de Andalucía (I.E.A.) y del Atlas de Andalucía editado por el Instituto de Cartografía de Andalucía.

A.2.1.8.4.- Sector Minería

En el término municipal de Terque existen concedidos los siguientes aprovechamientos mineros, que se ilustran en su plano correspondiente:

Concesión "Alba I" Nº 39.820.

Concesión "Piconero" Nº 39.772.

Cantera "Humbrion" Nº 387.

A.2.1.9.- RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS: LA HACIENDA LOCAL, PRESUPUESTOS MUNICIPALES, ENDEUDAMIENTO E INVERSIONES PÚBLICAS NO MUNICIPALES.

| PRESUPUESTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES. AÑO 2001 | |
|---|--------------|
| PRESUPUESTO LIQUIDADADO DE INGRESOS | 538.460€ |
| PRESUPUESTO LIQUIDADADO DE GASTOS | 541.929€ |
| INGRESOS POR HABITANTE | 1180,83€ |
| GASTOS POR HABITANTE | 1188,44€ |
| CATASTRO INMOBILIARIO. AÑO 2003 | |
| IBI. NÚMERO DE RECIBOS DE NATURALEZA URBANA | 208€ |
| IBI. NÚMERO DE RECIBOS DE NATURALEZA RÚSTICA | 359€ |
| NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES: SOLARES | 6€ |
| NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES: PARCELAS EDIFICADAS | 256€ |
| IRPF. AÑO 2003 | |
| NÚMERO DE DECLARACIONES | 161 |
| RENTAS DEL TRABAJO | 1.028.865,40 |
| RENTAS NETAS EN ESTIMACIÓN DIRECTA | 88.028,30 |
| RENTAS NETAS EN ESTIMACIÓN OBJETIVA | 187.128,60 |
| OTRO TIPO DE RENTAS | 62.740,70 |
| RENDA NETA MEDIA DECLARADA | 8.490,06 |
| IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. AÑO 2004 | |
| SITUACIONES DE ALTA EN ACTIVIDADES EMPRESARIALES | 22 |
| SITUACIONES DE ALTA EN ACTIVIDADES PROFESIONALES | 4 |
| SITUACIONES DE ALTA EN ACTIVIDADES ARTÍSTICAS | 0 |

A.2.1.10.- IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL HÁBITAT RURAL.

Las actividades agrícolas en el Término Municipal de Terque se caracterizan por el cultivo de regadío, predominan los naranjos, patata, ..entre otros, localizados a ambos lados del río Andarax.

| CULTIVOS LEÑOSOS. AÑO 2004 | |
|-------------------------------|-------------|
| SUPERFICIE | 215Ha |
| PRINCIPAL CULTIVO DE REGADÍO | UVA DE MESA |
| SUPERFICIE CULTIVO DE REGADÍO | 110Ha |
| PRINCIPAL CULTIVO DE SECANO | ALMENDRO |
| SUPERFICIE CULTIVO DE SECANO | 22Ha |

| CULTIVOS HERBÁCEOS. AÑO 2004 | | |
|-------------------------------|----------|-------|
| SUPERFICIE | 22Ha | |
| PRINCIPAL CULTIVO DE REGADÍO | PATATA | MEDIA |
| | ESTACION | |
| SUPERFICIE CULTIVO DE REGADÍO | 10Ha | |
| PRINCIPAL CULTIVO DE SECANO | - | |
| SUPERFICIE CULTIVO DE SECANO | - | |

A.2.2.- LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO.

En este apartado se analizan todos aquellos documentos de planeamiento que incidan de una u otra forma sobre el ámbito objeto de planeamiento, y en especial en:

A.2.2.1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Se inicia la historia del planeamiento de Terque en 1979 con la primera delimitación de Suelo Urbano. Ya obsoleta, sufre modificaciones en 1998 y posteriormente en el año 2000, dando paso a la existente hasta la actualidad con aprobación definitiva en el año 2002.

A nivel autonómico, queda reciente la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada por la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

A nivel estatal está vigente la Ley del Suelo y sus Reglamentos afectados.

A.2.2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.

Planeamiento sobre el que se basa el PGOU de Terque:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado en 1.979.
- Revisión del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1990/91.
- Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobada en Marzo de 1996.
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente en Octubre del 2.002.
- Normas subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial.
- Plan especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Almería.

A.2.2.3.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN EN EJECUCIÓN.

La nueva clasificación de suelo se ha realizado teniendo en cuenta la actual Delimitación de Suelo Urbano con objeto de agilizar el desarrollo y la gestión del suelo.

El mercado actual de vivienda de Terque cuenta en la actualidad con aproximadamente 169 viviendas familiares principales y 2 viviendas rehabilitadas.



A.2.2.4.- CONDICIONES QUE DERIVAN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ÁMBITO REGIONAL Y SUBREGIONAL.

El Término Municipal de Terque se encuentra afectado por el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA).

El Término Municipal de Terque se encuentra afectado por el Plan Especial de Medio Físico (PEMF) y catálogo de la provincia de Almería (Sierra Nevada y Sierra de Gádor).

A.2.2.5.- DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

El Título III de la LOUA comprende:

Capítulo I: Los patrimonios públicos del suelo (art.69 a 76)

Capítulo II: Derecho de superficie(art.77)

Capítulo III: Derechos de tanteo y retracto(art.78 a84)

Según artículo 69.1 de la LOUA:

La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir, y ejercer la titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades :

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las administraciones titulares de patrimonios públicos del suelo deberán llevar un registro del mismo, y su gestión asegurar el cumplimiento de las finalidades anteriormente descritas.

A.2.2.6.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS.

Actualmente, no existe una previsión de inversión pública alguna que influya en el desarrollo urbano.

A.2.2.7.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA Y LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales a las que hay que remitirse.

La legislación sectorial analizada en la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque es:

- Ley 43/2003 de Montes.
- Ley 25/88 de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado, por sus características, las carreteras se clasifican en Autopistas, Autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: para vías de la Red de Carreteras de Andalucía:

* De titularidad Autonómica: Junta de Andalucía

* De titularidad Provincial: Diputación Provincial.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: Ministerio de Medio Ambiente.

- Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas, modificada por la Ley 54/80 de 5 de Noviembre.

- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 2/1992, de 15 de Junio, de la Ley Forestal de Andalucía.

- Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

A.2.2.7.1.- Carreteras de Titularidad: Junta de Andalucía

La Red de Carreteras Autonómica y Metropolitana le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

En los planos de Ordenación se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/01 y la zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/01.

De acuerdo con el art. 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

En el tramo de la carretera ALP-608, (nueva nomenclatura AL-3431) señalado en el plano de Ordenación del Núcleo Urbano de Terque, se indica la distancia de no edificabilidad (25 m.).

A.2.2.7.2.- Carreteras de Titularidad: Diputación Provincial

La red de Carreteras Provinciales le será de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.

En el tramo de la carretera ALP-608, (nueva nomenclatura AL-3431) señalado en el plano de Ordenación del Núcleo Urbano de Terque, se indica la distancia de no edificabilidad (25 m.).

A.2.2.7.3.- Ley de Aguas y Prescripciones de la Comisaría de Aguas

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio (BOE nº 176, de 24-07-01) por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En su artículo 4, se define el Álveo ò cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el art. 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el art. 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Art. 6 a) Zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

Art. 6 b) Zona de policía de cien (100) metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (art. 11 y Disposición adicional quinta).

El Art. 9 de la Ley 6/98, de 13 de Diciembre, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (precepto que es legislación básica. Disposición Final Única del mismo cuerpo legal) establece expresamente que *"..... los terrenos con sujeción a limitaciones ó servidumbre para la protección del Dominio Público tiene la condición de Suelo No Urbanizable"*.

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

Para el desarrollo urbanístico del sector es preciso analizar si realmente es ó no inundable y obtener la autorización procedente del organismo competente, bien para considerar que no es inundable, bien para evitar la inundabilidad.

Asimismo, se consideran las Prescripciones de la Comisaría de Aguas del Sur relativo a Planes de Urbanización, y que se adjunta al final del presente apartado.

El principal curso de agua existente que afecta al municipio de Terque es el río Andarax.

A.2.2.7.4.- Vías Pecuarias

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

De acuerdo a la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias (art. 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (art. 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (art. 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen. Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.



Las Vías Pecuarias se han clasificado en el presente PGOU como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. El municipio de Terque está afectado por cinco Vías Pecuarias y tres abrevaderos. En los planos de información se identifican cada una de ellas. Asimismo en el artículo C2.4.10.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Terque, se adjunta la información facilitada por la Consejería de medio ambiente de las mismas.

A.2.2.7.5.- Zonas de protección arqueológicas y bienes culturales a proteger

En los planos de información se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico Andaluz, así como a los Reglamentos que la desarrollan, sin que puedan demolerse ó ejecutar obra, sin la previa autorización de los organismos competentes.

A.2.2.7.6.- Protección Medioambiental

Se estará conforme a la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y a la Ley 6/2001, de 8 de mayo, modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 29 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental respecto al Estudio de Impacto Ambiental. Dicho documento se tramita simultáneamente con el presente P.G.O.U. y cuyas determinaciones han sido tenidas en cuenta en este último.

Estas normas regularán de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

A.2.2.7.7.- Protección Sanitaria

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril de Sanidad Mortuoria. De acuerdo con la Disposición transitoria quinta y los artículos 39.1 y 40, que establecen dos zonas de protección: una zona ajardinada de 50 metros de anchura, libre de toda construcción y una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

A.2.3.- LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN.

En este apartado se analizarán los siguientes aspectos:

A.2.3.1.- EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

Posiblemente el primer asentamiento cultural de Terque se remonte a la Prehistoria, cuyo solar poblado de cuevas milenarias se halla en el entorno que encontraron los ocupantes de Los Millares en el 2.500 a. C., herederos de la cultura neolítica.

Pero antes que Terque fue Marchena, un cerro que por su importancia estratégica será testigo directo y emplazamiento de sucesivas culturas a lo largo de los siglos. La primera referencia que tenemos es de época romana, el topónimo de Marchena es una forma derivada del antropónimo Marcius, el cual tenía su villa en el cerro, probablemente en la época de Augusto, estando Hispania romanizada.

En la Edad Media, Marchena es musulmana (Marshana) y se inscribe dentro de la actividad colonizadora y fundación en el territorio de Urs al-Yaman de unos 20 castillos (Urs al-Yaman es el nombre generalizado de la comarca desde Pechina en el siglo IX, se traduce por Urci de los Yemeníes, o tierra dada a los yemeníes), configurándose Marchena con el tiempo como la fortaleza más importante de la zona.

A partir del siglo XIII, al formarse el sultanato nazarí, Marchena dará nombre a una Taha (nueva unidad administrativa en que los sultanes nazaríes dividieron todo el territorio alpujarreño). Diez lugares componían dicha Taha y se gobernaban desde la fortaleza, la cual domina la comarca, las entradas y salidas de la Alpujarra a la Taha de Alboloduy, Gérgal y al valle de Pechina. Estos diez lugares eran: Zodun (Alsodux), al-Jabiya (Alhabia), Terque, Banu Tariq (Bentarique), Huécija, al-Aliya (Illar), al-Hammam (Alhama), Estançihun (Instinción), Rágol y Alicún.

En este período pertenece al señorío de Cárdenas, cuyo señor es Don Gutierre de Cárdenas y Chacón, al cual le conceden la Taha de Marchena en 1494 los Reyes Católicos, como recompensa por su ayuda prestada durante la Reconquista. Al destruirse la fortaleza de Marchena con el terremoto de 1522, los habitantes tienen que repartirse entre Huécija y Terque, así la pequeña alquería musulmana crece con la nueva población y cambia su fisonomía. Fue el señorío nazarí de los Nayaes, hijos y nietos del rey Yusuf IV Abenalmal, llamados Infantes de Almería, como Aben Cehin y Yahya al-Nayar, último señor. El hisn (castillo) de Marchena se componía de tres rellanos sucesivos con material cerámico abundante y variado, datándose algunos en el siglo XII. La cima corresponde al castillo propiamente dicho, y un

recinto lo circunscribía con cinco torres cuadrangulares. Entre los vestigios que aparecen hay varios aljibes y un trozo de muralla.

En las laderas se hallaban los cementerios donde se han encontrado lápidas de mármol con letra cufica, las cuales serán motivo de leyenda entre los lugareños porque aún se sigue hablando del «libro de Mahoma». Terque, a la vera de Marchena, se va configurando como pueblo, y tras la rendición de Baza y las Capitulaciones de Almería en 1489 comenzará su Historia Moderna.

Terque adquiere la categoría de Villa junto a Huécija, y el resto son lugares; se puebla de hijosdalgo y surgen construcciones de nuevo cuño que aún sobreviven, como las casas de los Santiesteban, los Paniagua y los Porras.

La iglesia parroquial, dedicada a Santiago Apóstol, está edificada a finales del siglo XVI, sobre las ruinas de la anterior, que ardió durante la rebelión de los moriscos. Es de estilo mudéjar y del tipo de iglesia que tiene diferenciada la capilla mayor por un arco toral de la nave, cuya cubierta de madera es una estructura de limas desprovista de adornos.

A.2.3.2.- LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ÁREAS DE CRECIMIENTO DIFERENCIADAS.

Actualmente Terque se encuentra limitado por el norte por el Parque Natural de Sierra Nevada y por el sur con el río Andarax. De esta forma, el crecimiento del casco urbano aparece limitado.

En la morfología de su trama urbana aún quedan huellas que recuerdan su pasado árabe, con callejuelas estrechas y empinadas que desembocan en plazoletas. El blanco de sus fachadas encaladas adquiere protagonismo y contrasta con la gama de ocres, marrones y verdes de su entorno serrano.

El municipio no cuenta con infraestructuras básicas suficientes para un desarrollo del mismo, pues solo posee un consultorio médico y una biblioteca pública. Carece de centros de enseñanza básica, secundaria, centros de educación para adultos y centros de salud.

En el municipio de Terque existen 169 viviendas familiares principales y no existen viviendas destinadas a la venta ni para alquiler.

Dentro del casco urbano hay tres áreas consolidadas diferenciadas, la correspondiente al Casco Antiguo (**CA**), la zona de ensanche, denominada en los planos **EN** y la zona de las Casas-Cueva (**Cu**). Las condiciones particulares de estas zonas se describen en las normas urbanísticas.

A.2.3.3.- LOS USOS URBANOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

El uso principal del casco urbano será el residencial, exceptuando las edificaciones destinadas a equipamientos municipales como es el caso del ayuntamiento, salón social, teatro, consultorio entre otros.

La edificación predominante será de planta baja más una altura exceptuando otras con mayor número de plantas.

A.2.3.4.- MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS URBANAS.

La tipología propia de edificación será la de viviendas entre medianeras, de planta baja más una o dos alturas. con cubierta plana.

Las viviendas que constituyen el núcleo de población de Terque se caracterizan por tener un plano de fachada uniforme con textura y composición con acabado de revoco en color blanco y esquina zócalo, recercado de ventanas y puerta en otros colores en las viviendas de mayor edad.

Las edificaciones más características de la zona están constituidas a base de muros de piedra y mortero de cal. Las cubiertas son planas de launa o cemento, con aleros de piedra o ladrillo. Un número importante de vivienda presenta un patio andaluz, centros con una altura superior e iluminaciones y ventilación. En las zonas de nuevo crecimiento del núcleo la densidad de la edificación es inferior a la del centro antiguo.

Cabe destacar la zonas de cuevas, zonas consideradas como las áreas con agrupaciones de vivienda-cueva excavada en el terreno, contando con accesos y espacios libres delanteros y/o superiores, comunes o no, donde se producen ocupaciones de suelo por usos tales como corrales, huertos o dependencias edificadas asociadas a la vivienda-cueva, generalmente cocinas y aseos.



A.2.3.5.- ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE LA EDIFICACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS.

El estado de conservación de las viviendas es bueno en general exceptuando edificaciones abandonadas que se intercalan por el centro del pueblo. No se identifica un área de degradación claramente delimitada.

A.2.3.6.- ELEMENTOS Y SECTORES DE INTERÉS POR SUS VALORES ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS, CULTURALES O AMBIENTALES.

Terque tiene un patrimonio histórico o artístico destacable. El patrimonio arquitectónico del municipio lo constituyen los edificios de interés local ubicados en el núcleo urbano de Terque y edificios inscritos en el Catálogo General Del Patrimonio Histórico.

Conviene señalar y poner en valor estos bienes y algunos elementos que destacan en la escena urbana y configuran hitos referenciales para la comunidad social.

El objetivo primordial es que no desaparezcan, y que no los afecte el entorno.

Se ha confeccionado un catálogo municipal donde figura a través de una ficha cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones históricas artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTORICO:

La Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol y Capilla de la Virgen de la Aurora.

Vivienda 1, Plaza de las Adelfas, 3.

Vivienda 2, C/ Real, 17.

Vivienda 3, C/ Porras, 2.

Vivienda 4, Poeta Villaespesa, 1.

Vivienda 5, Plaza de la Constitución, 4.

Vivienda 6, C/ Real, 26.

Vivienda 7, C/ Plaza de las Adelfas, 1.

Vivienda 8, Plaza de la Constitución, 7.

Vivienda 9, C/ Lepanto, 5.

Vivienda 10, C/ Porras, 6.

EDIFICIOS NO PROTEGIDOS QUE SE PRETENDEN PROTEGER:

En las siguientes edificaciones se mantendrán las constantes morfológicas y tipologías de las fachadas de todas y cada una de las edificaciones, manteniendo las jambas y recercados de puertas y ventanas, zócalos, cornisas y revocos de huecos de piedra.

Las actuaciones en las fachadas serán enfoscadas y pintadas en su color originario y la carpintería de puertas y ventanas al exterior será de madera.

Vivienda 11, Plaza de la Constitución, 2.

Vivienda 12, Plaza de la Constitución, 3.

Vivienda 13, C/ Real 22.

Vivienda 14, C/ Real 30.

Vivienda 15, C/ Lepanto 4.

Vivienda 16, C/ Real 24.

Vivienda 17, C/ Real 20.

Vivienda 18, Plaza de las Adelfas ,6

Vivienda 19, Plaza de las Adelfas,5

Vivienda 20, C/Real, 21

Vivienda 21, C/Lepanto, 6

Vivienda 22, Plaza de las Adelfas, 2.

Viviendas Cuevas en entorno de Cerro de la Cruz y de Cerro de la Virgen.

A.2.3.7.- SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES. CON LA EVALUACIÓN DE SUS CAPACIDADES Y SUS CARENCIAS Y DE SU LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON LA POBLACIÓN A QUE DEBE SERVIR.

Terque, en la actualidad, cuenta con un sistema de dotaciones públicas constituido por: un parque infantil, una pista polideportiva, una piscina, un consultorio, un teatro, un cementerio, una residencia de ancianos, un centro social, una lonja y cocheras.

Asimismo, caben destacar como sistemas generales de espacios libres las siguientes zonas:

- Parque mirador del Calvario
- Mirador Cerro de la Cruz.
- Parque del Consultorio.

Dichas dotaciones de equipamientos y espacios libres del núcleo urbano, se cuantifican en el artículo C1.4.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Además para el crecimiento previsto, el Plan General de Terque, garantiza el estándar mínimo de 5m²/habitante establecido en la LOUA para sistemas generales de espacios libres.

Asimismo, el Plan General garantiza las reservas de dotaciones tales como jardines, centros docentes, sanitarios, deportivo, comercial, social y aparcamientos, garantizando la accesibilidad y funcionalidad de los mismos.

A.2.3.8.- ANÁLISIS SOBRE LA VIVIENDA EN RELACIÓN A CAPACIDAD ACTUAL Y DEMANDA.

En los últimos años, no se ha dado en el término municipal de Terque un incremento notable del número de viviendas.

Actualmente existe demanda de ampliación de suelo urbanizable para un uso residencial de carácter estival, con tipologías residenciales y características rurales.

A.2.3.9.- LAS CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA EXISTENTE, DEL TRÁFICO Y DE LOS APARCAMIENTOS.

El Término Municipal de Terque está atravesado por la vía provincial ALP-608. Es la vía principal de comunicación y de acceso al casco urbano de Terque. Esta carretera pasa por el flanco sur del pueblo, paralelo al río Andarax, permitiendo el acceso principal al núcleo urbano.

Dentro del casco urbano aparece un sistema viario secundario, sin existencia de zonas de aparcamiento habilitadas para tal. Actualmente existen calles rodado-peatonales demasiado estrechas, lo que incomoda ambas circulaciones.



A.2.3.10.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO, ENERGÍA, TELEFONÍA).

| INFRAESTRUCTURAS Y Nº DE HABITANTES | ESTADO ACTUAL | | PROPUESTA DE AMPLIACIÓN O DISMINUCIÓN DEL ESTADO ACTUAL | | PROPUESTA TOTAL PGOU | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|---|--|---|----------------|
| Nº DE HABITANTES | 464 hab. | | 230 hab. | | TOTAL: 464+230 = 694 Hab. | |
| ABASTECIMIENTO | Nº DEPOSITOS: (0,25 m3/hab-día) | 1x500 m3 | AMPLIACION DEPOSITOS: (230 hab.x 0,25 m3/hab-día) | 1 x 500 m3 | CAPACIDAD NECESARIA:0,25 m3/hab-día x 694hab.=173,50 m3 | TOTAL= 173,5m3 |
| SANEAMIENTO | DEPURADORA: | EDAR de Alhama | NUEVA DEPURADORA 230 hab. | | DEPURADORA PARA 694 hab. | |
| ELECTRICIDAD | CENTRO DE TRANSFORMACION: | 1 | NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACION PARA 230 hab. | CENTRO DE TRANSFORMACION PARA 694 hab. (1000 Kva.) | | |
| | CAPACIDAD DE LA LINEA: | 25 Kva. | | | | |

A.2.3.11.- PLANES Y PREVISIONES DE LAS ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

La previsión del Ayuntamiento será la de ampliar y mejorar el sistema de infraestructuras deficiente actualmente en colaboración con las Empresas Suministradoras que estimen oportuno.

A.2.4.- VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA.

A.2.4.1.- CONCLUSIONES GLOBALES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En los apartados anteriores se han señalado aspectos significativos de la problemática urbanística de Terque.

Como valoración y diagnóstico cabe concluir:

- El crecimiento del casco urbano de Terque se está desarrollando de manera desordenada denotando la ausencia de un sistema estructurante racional y claro que organice la trama urbana más reciente del pueblo.
- Necesidad de mejorar y ampliar los equipamientos, tras el análisis de los existentes en el pueblo y el crecimiento propuesto.
- La ausencia de espacios verdes habilitados para tal efecto conlleva a la habilitación de nuevas áreas.
- Las afecciones del plan especial del medio físico y los yacimientos arqueológicos limitarán el crecimiento del casco urbano.

A.2.4.2.- DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO.

- Reordenación racional y coherente con la trama urbana actual.
- Ausencia de dotaciones y equipamiento en especial de centros docentes.
- Problemas de accesibilidad, predominio de calles estrechas con un solo carril de circulación.

A.2.4.3.- TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO.

- Continuación de la trama urbana existente a partir de la definición de un sistema general viario estructurante.
- Definición de una red viaria secundaria de lenguaje racional.

A.2.4.4.- CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO.

- Ampliación del suelo urbano con viviendas independientes y densidad inferior a la del casco antiguo.
- Crecimiento urbano soportado por la proyección de un nuevo sistema de dotaciones que compense las carencias del municipio existentes actualmente.

A.2.4.5.- PREVISIONES GLOBALES DE POBLACIÓN Y POR GRUPOS SIGNIFICATIVOS CON RELACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.

- La nueva población prevista vendrá clasificada en dos grupos distintos: de un lado, el grupo turístico, de origen extranjero que se establece como residencia permanente en muchos municipios de la provincia; por otra parte, el grupo formado por gente autóctona o vinculada a Terque que establecería en él su segunda residencia.

A.2.4.6.-TENDENCIAS DE LAS DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL.

Como exponíamos en el apartado anterior, las tendencias principales de las demandas de viviendas será el turístico para extranjeros, sin restarle importancia a las futuras segundas residencias de población vinculada a Terque.



A.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002, de 17 de diciembre) establece que el primero de Enero de 2007 todos los municipios andaluces deben tener aprobados sus Planes generales de Ordenación Urbanística.

La función del PGOU viene expresada en la citada ley: ordenar la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio. El PGOU es la herramienta adecuada para el correcto desarrollo del municipio.

El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo, como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal.

La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

A continuación, se describen y justifican las características de la propuesta general que establece el Plan, propuesta que incluye: la ordenación del territorio elegida, justificación de los sistemas generales propuestos, la clasificación del suelo y sus categorías, delimitación de las áreas de reparto, medidas de protección medio ambiental....etc.

A.3.1.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

EL Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Es el marco de referencia de los planes generales.

Se tiene presente el modelo de ciudad que propone el POTA: diversificado, compacto y funcional, así como la rehabilitación física y sostenible del territorio en lo relativo a la clasificación del suelo.

Se plantea un desarrollo urbano sostenible, que comprenda un desarrollo económico a la vez que la protección medioambiental. Se trata de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.

El Plan territorial propuesto tiene como objetivo primordial un crecimiento homogéneo a partir del núcleo lineal existente de forma que se cree un área más compacta que la actual que resulta excesivamente lineal.

Para la redacción de este documento se ha tratado de atender a los criterios generales que establece el Art.9 de la LOUA, y que se reproduce a continuación:

El modelo territorial propuesto asegura:

- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del territorio.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
- Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes la ciudad consolidada, salvo en las zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

-Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

-Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

-Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico histórico.

-Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

-Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

A.3.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS.

Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo comprenden las reservas precisas para:

A.3.2.1.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

En el Término Municipal de Terque se han previsto los espacios libres siguientes:

- Creación de parques, tales como el mirador Cerro de la Cruz, el Parque mirador del Calvario y el Parque del consultorio.
- Consolidación mediante la creación de espacios verdes de servicio al municipio localizados en los actuales vacíos intersticiales de la actual delimitación de suelo urbano.
- Áreas de protección a lo largo de la carretera ALP-608 y mejora de la misma, coincidente con la entrada al casco urbano.
- Previsión de zonas verdes acordes a las dimensiones de la propuesta de crecimiento de suelo urbanizable, asegurando los mínimos requeridos por la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El total de estos espacios libres previstos para asumir los nuevos desarrollos, cumplen con el estándar mínimo de 5m²/hab. que establece la LOUA.

A.3.2.2.- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:

Se pretende definir los sistemas generales viario y de equipamientos, de modo que se articule el actual suelo desarrollado y el que ahora se clasifica. Para ello se proponen:

- Mejoras en la accesibilidad tanto rodada como peatonal del casco urbano, acorde a la normativa vigente.
- Mejora de la ALP-608 que, paralela al río Andarax, recorra la zona sur del casco urbano y por la que se accede al mismo, creando un amplio vial y un espacio verde de huertas y jardines que evite un mayor crecimiento del pueblo hacia la zona del río.
- Proyección de una carretera que enlaza con la ALP-608 y comunica la zona sur con los nuevos desarrollos urbanísticos de la zona norte del Término Municipal.
- Creación de un parque en el cerro de la Cruz, fomentando la implantación de espacios libres de recreo y ocio, para preservar el entorno y cuevas existentes que el Ayuntamiento pretende rehabilitar para su incorporación al turismo rural.
- Aquí se podrán gestionar actividades para los senderistas así como actuar de oficina de turismo del municipio.



A.3.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, LOS DISTINTOS USOS CARACTERÍSTICOS, EL EQUIPAMIENTO, EL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS; ASÍ COMO LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS Y LA PROGRAMACIÓN ESTABLECIDA.

Se establece una clasificación del suelo como división del territorio a planificar por el planeamiento general en compartimentos estancos, clases del suelo, a efectos de señalar las posibilidades de desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos en cada uno de ellos y para la aplicación a cada uno de ellos de un régimen urbanístico diferente, establecido por la legislación (estatal en lo básico y urbanística autonómica en el resto) y concretado por el propio planeamiento. De esta forma, encontramos en el término de Terque, con una extensión total de 1.625,60 Ha.

A.3.3.1.- SUELO URBANO:

Se adscriben a esta clase de suelo 17,44 Ha.

La delimitación de suelo urbano se ha hecho con los criterios siguientes que establece el artículo 45 de la LOUA:

-Forman parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a 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.

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

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

Se establece una categorización de suelo urbano en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A.3.3.1.1.- Suelo urbano consolidado

Se adscriben a esta clase de suelo 17,08 Ha.

Está integrado por los terrenos que cumple con los criterios expuestos y cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares.

A.3.3.1.2.- Suelo urbano no consolidado

Se adscriben a esta clase de suelo 0,36 Ha, que comprenden dos áreas de reparto, y que se constituyen por los terrenos que concurren en alguna de estas circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir o por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

A.3.3.2.- SUELO URBANIZABLE:

Se adscriben a esta clase de suelo 15,84 Ha.

Se establece una categorización de suelo urbanizable a partir del artículo 47 la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A.3.3.2.1.- Suelo urbanizable sectorizado:

Se adscriben a esta clase de suelo 5,94 Ha, que comprenden tres área de reparto.

Se incluyen en esta clasificación de suelo los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles. En este caso se han delimitado tres sectores. Uno de ellos al norte del término municipal, otro al Este junto a la ALP-608 y otro al Oeste junto al sistema viario propuesto de comunicación con la zona norte.

A.3.3.2.2.- Suelo urbanizable no sectorizado:

Se adscriben a esta clase de suelo 9,90 Ha, que comprenden tres área de reparto.

A.3.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE:

Se adscriben a esta clase de suelo 1.592,32 Ha.

La delimitación de suelo no urbanizable se ha hecho con los criterios siguientes que establece el artículo 46 de la LOUA:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas la del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de seguridad pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

A.3.3.4.- RESERVAS PARA DOTACIONES Y USOS CARACTERÍSTICOS.

En la propuesta del PGOU de Terque, se proponen como usos globales, que requieren ulteriormente su concreción en el instrumento de planeamiento de desarrollo, en su caso, Plan Parcial, los siguientes:

Las 0.36 Ha de suelo urbano no consolidado tendrán uso característico residencial, estableciendo como reservas para dotaciones y espacios libres entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

En los sectores de suelo urbano no consolidado, se fija la densidad máxima en 30 viv/Ha y la edificabilidad en 0.30 m²/m²s.

De las 5,94 Ha de suelo urbanizable sectorizado, 4,47 Ha tendrán uso característico residencial, estableciendo como reservas para dotaciones entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

En los sectores de suelo urbanizable con uso característico residencial, se fija la densidad máxima en 20 viv/Ha y la edificabilidad en 0.30 m²/m²s.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dotará al término municipal de Terque de suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de



protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

A.3.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS PROPUESTOS COMO SUELO NO URBANIZABLE.

En el artículo 46 de la LOUA se establecen las cuatro categorías siguientes:

A.3.4.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Se clasifican en esta categoría 1.570,33 Ha, como los terrenos que:

- Tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - Presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Los terrenos del término municipal de Terque, comprendidos como espacios protegidos por el plan especial del medio físico (Sierra de Gador, Vega Media del Andarax, Vegas del Bajo Nacimiento), los montes públicos, zonas propuestas como LICs (Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla, Sierra Nevada, Sierras de Gádor y Enix) y yacimientos arqueológicos forman parte de esta clasificación de suelo.

A.3.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Se clasifican en esta categoría los terrenos que:

- Son merecedores de algún régimen especial de protección, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 - Sean objeto por los Planes de Ordenación del territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- de montes públicos por tener cierto valor e interés natural y paisajístico.

A.3.4.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Se clasifican como suelo no urbanizable de carácter natural o rural 7,22 Ha, como los terrenos del término municipal de Terque que no están contemplados en ninguna de las clasificaciones de suelo no urbanizable anteriormente descritas, ni clasificados como suelo urbano o urbanizable.

A.3.4.4.- SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Se clasifican como suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado 14,77 Ha, como los terrenos que:

- Constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas la del municipio, proceda preservar.
- Los terrenos del término municipal de Terque, comprendidos como uso agrícola y no estén comprendidos en ninguna de las tres categorías descritas anteriormente.

Resumiendo, la propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo:

| | | | | |
|--|----------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORIAS | URBANO | CONSOLIDADO | 17,08 Has | 17,44 Has |
| | | NO CONSOLIDADO | 0,36 Has | |
| | URBANIZABLE | ORDENADO | - | 15,84 Has |
| | | SECTORIZADO | 5,94 Has | |
| | | NO SECTORIZADO | 9,90 Has | |
| | NO URBANIZABLE | I.- LEGISLACIÓN ESPECÍFICA | 1.570,33 Has | 1.592,32 Has |
| | | II.- PLANIFICACIÓN TERRITORIAL | - | |
| | | III.- RURAL O NATURAL | 7,22 Has | |
| IV.- DISEMINADO | | 14,77 Has | | |

| | |
|---|---------------------|
| SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL EN Has. | 1.625,60 Has |
|---|---------------------|

A.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según la propia naturaleza del suelo No Urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas y la formación de núcleos de población. Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52 de las Ley 7/2.002, concretamente, como consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

A.3.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA CIUDAD CONSOLIDADA Y PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD EXISTENTE.

El crecimiento planteado en el término municipal de Terque es un crecimiento controlado y homogéneo que evita la creación de núcleos diseminados.

Se trata de ampliar el núcleo urbano atendiendo a las necesidades de la población y al crecimiento previsto. Para ello se proponen tres sectores de suelo urbano no consolidado que dan continuidad a la trama urbana y contribuirán a la definitiva consolidación del núcleo urbano.

Además, la propuesta contiene tres sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno al norte del término municipal, el otro al oeste que contiene el sistema general viario propuesto y un tercer sector al noreste del núcleo urbano.

Se propone también un sistema general de espacios libres vinculado a un sistema general de dotaciones en la zona de entrada al núcleo urbano y otro en el cerro de la Cruz vinculado a las casas cuevas que actualmente se están rehabilitando.

Todas estas clasificaciones aseguran la necesaria coherencia, tanto al nivel de estructura urbana entre el suelo urbano y los sectores de nuevo desarrollo, como a nivel de integración de la nueva edificación con las preexistencias de carácter edificatorio, paisajístico, usos agrarios, etc.



A.3.7.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS, Y JUSTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN A APLICAR A LOS DIFERENTES USOS Y TIPOLOGÍAS.

El término municipal de Terque, se compone de cuatro áreas de reparto:

-Área de reparto 1, comprende un sector, de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado de uso característico residencial, situados próximos al núcleo urbano de Terque, y aprovechamiento medio de 0,30 m2/m2.

-Área de reparto 2, comprende un sector, clasificado como suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial y situado el Este del núcleo urbano, junto a la carretera ALP-608 y aprovechamiento medio de 0,20 m2/m2.

-Área de reparto 3, comprende un sector de suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado de uso característico terciario, situados al Oeste del Término Municipal y aprovechamiento medio de 0,30 m2/m2.

-Área de reparto 4, comprende un sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso característico industrial, situado al Este y aprovechamiento medio de 0,30 m2/m2.

El cálculo de los aprovechamientos medios, así como la justificación de los distintos coeficientes de ponderación, vendrán reflejados en las distintas fichas de los sectores y en la normativa, apartado C.2.3.6.

A.3.8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La Ley 1/2006, de 16 de Mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, su artículo 10.1.A) b) queda modificado como sigue:

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

En el presente documento, se ha considerado la obligación de reservar viviendas de protección pública en los sectores con uso residencial, tal como establece el citado artículo.

Además, se han previsto dos sectores de baja densidad, por debajo de las 15 viviendas por hectárea, con la tipología de vivienda unifamiliar.

A.3.9.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

El Plan General de Terque no propone ninguna medida de intervención en el mercado como áreas para patrimonio público de suelo, de gestión integrada, o de tanteo y retracto.

A.3.10.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES, MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

En el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque se ha realizado un Estudio de Impacto Ambiental que se incluye en el apartado E.

Se han identificado y valorado los impactos ambientales, además de tener presente y aplicar las medidas correctoras tendentes a reducir los impactos negativos hallados.

A.3.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES, EXPRESANDO LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN CASO DE PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.

El apartado A.2.1.5 de la presente memoria se refiere a los posibles riesgos naturales que pueden darse en Terque debido a la climatología y características topográficas del municipio.

A.3.12.- JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES DEL ART.17 DE LA LOUA Y EN SU CASO, DE LAS EXENCIONES PARA SECTORES DEL URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE CONFORME AL APARTADO 2 DEL MISMO.

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación. Las reservas para dotaciones se establecen con proporciones y características adecuadas a las necesidades colectivas del sector, y cumplen los estándares mínimos regulados en el artículo 17 de la LOUA.

Los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable el cumplimiento de las reservas de dotaciones podrá eximirse parcialmente de dichas dotaciones.(art.17.2)

A.3.13.- JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS EN LOS TERRENOS CON USOS PÚBLICOS EXISTENTES.

Se propone la proyección de un equipamiento ocio-recreativo junto al cinturón verde de protección del río Andarax. Aquí se podrán gestionar actividades para los senderistas, así como actuar de oficina de turismo del municipio. Dentro de este complejo se ubicarán usos hosteleros a modo de merendero, área infantil, zona de aparcamientos,... aprovechando el bar, pistas polideportivas la piscina municipal que existe actualmente.

Se proponen áreas de espacios ajardinados alrededor de edificios singulares, así como la rehabilitación y puesta en valor de las edificaciones de interés histórico-cultural así como de las casas-cueva situadas en el cerro del mirador de la Cruz.

A.3.14.- ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES CON ARREGLO A LOS CUALES DEBA PROCEDERSE A LA EVALUACIÓN CONTINUA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN, ASÍ COMO DE LAS CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Terque tiene una previsión de vigencia hasta su revisión de 8 años. Las modificaciones o revisiones del Plan se harán de acuerdo a los artículos 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para asegurar la correcta ejecución del Plan, según el artículo 89 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

A.3.15.- LA PROGRAMACIÓN Y LA EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS, CONTENIENDO UNA RELACIÓN DE LAS ACCIONES FUNDAMENTALES PREVISTAS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

De acuerdo con el artículo 63 de la LOUA, con motivo de la obtención de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización. Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacerse la reserva en su favor:

El propietario de terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terreno, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e indirectamente.

La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora, sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.



El Ayuntamiento de Terque, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias podrá suscribir con cualquier persona, pública o privada, sea o no propietario del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento, así como convenios urbanísticos de gestión, (artículos 30 y 95 de la LOUA)

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de las organización correspondiente al sistema de actuación: SEIS meses.
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: DIECIOCHO meses.
- Cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: DOCE meses a contar desde la aprobación definitiva de la compensación o reparcelación.
- Ejecución de la urbanización: En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano TREINTA Y SEIS meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En Sectores de Suelo Urbanizable CUARENTA Y OCHO meses desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de TREINTA Y SEIS MESES (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a DIEZ AÑOS contados desde la aprobación definitiva del mismo.
- Edificación: SEIS años para la solicitud de la licencia a contar desde los plazos anteriores
- Utilización de las obras de edificación: DOS años desde la concesión de la licencia.

Mediante estos instrumentos se asegura la viabilidad del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque.

A.4.- MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Terque, una vez presentado el Avance del Plan General, se procedió a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, estableciendo un plazo para que los ciudadanos analizaran el documento y formularan sugerencias al respecto.

Una vez concluido este plazo, se analizaron dichas sugerencias, y se procedió a la redacción del presente documento de Plan General para su aprobación inicial.

Durante el proceso de redacción del presente documento, se ha solicitado a todos los Organismos con competencia sobre algún aspecto en el municipio, información que ha sido tenida en cuenta en este documento para obtener la mayor coordinación administrativa posible.

Análogamente, por parte del ayuntamiento se han tenido reuniones con agentes institucionales ,sociales y económicos para informarles y recibir sugerencias sobre la formulación del PGOU.

En la actualidad, no existen en el municipio de Terque acuerdos ni convenios de planeamiento aprobados.

En resumen, hasta el presente momento de tramitación del PGOU, se estima que se han llevado a cabo todas las actuaciones posibles para propiciar la participación pública en el mismo.