



ADAPTACION PARCIAL PGOU ALBOX

(OCTUBRE-2.008)

Otinsa
CONSULTORES

OBISPO ORBERA, 55
Tlf.: 950 281 104
www.otinsa.es

04001 - ALMERIA
FAX: 950 270 262
otinsa@otinsa.es



AYUNTAMIENTO ALBOX

INDICE

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
1.1. Concepto de adaptación parcial.....	3
1.2. Contenido y Alcance de la adaptación parcial.....	3
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.	4
2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio.....	5
2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.....	5
2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.	5
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.....	5
3.1. Clasificación y categorías del suelo.	5
3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.....	8
3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	8
3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.	11
3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	12
3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de protección.	12
3.7. Previsiones generales de programación y gestión.....	15
3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.	15
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	15
ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	16
CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	16
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....	16
Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.....	16
CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	16
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.	16
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.....	17
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente.....	17

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS..... 18

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.	18
Artículo 7. Identificación de la Ordenación Estructural.	18
Artículo 8. La Clasificación y categorías del suelo (OE).	18
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.	20
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).	20
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).	20
Artículo 12. Suelo Urbanizable no sectorizado.	21
Artículo 13. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).	21
Artículo 14. Elementos y espacios de especial valor (OE).	21
Artículo 15. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)	22

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 22

Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.	22
---	----

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 22

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.	22
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	22
PRIMERA Alcance del planeamiento aprobado (PA).	22
SEGUNDA Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.	23
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	23
UNICA Artículos del planeamiento general derogados.	23

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. Concepto de adaptación parcial.

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Albox a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002, de 17 de Diciembre y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el PGOU de Albox, aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, el 4 de marzo de 1983.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y Alcance de la adaptación parcial.

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a la disposición transitoria única de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007. De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, tampoco será exigible en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A). c). c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del termino municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido de especial protección por su singular valor

arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas precisiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3 del Decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura del planeamiento general vigente.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general,

tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales desde el periodo de vigencia del PGOU, y que afectando al suelo no urbanizable deban ser integradas por imperativo legal en el planeamiento urbanístico.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio.

El planeamiento vigente en el municipio está integrado por el Plan General de Ordenación Urbana de Albox, las diversas Modificaciones Puntuales que se han aprobado tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable y los Planeamientos de Desarrollo que han contado con la aprobación definitiva en el transcurso de la vigencia de las Normas.

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

El desarrollo del planeamiento urbanístico en el periodo de vigencia del actual PGOU ha consistido en la aprobación definitiva de la ordenación de cinco sectores.

En el suelo urbanizable residencial se han aprobado definitivamente cuatro sectores, presentando cada uno de ellos un grado distinto de desarrollo:

El sector S-1 cuenta con aprobación definitiva y se encuentra parcialmente urbanizado.

El sector S-7.2., resultado de una modificación puntual que partió el sector 7 original, uniendo esta parte segregada con una bolsa de suelo

urbano y generando dos bolsas de suelo urbanizable a ambos lados del mismo, se encuentra pendiente del desarrollo de la urbanización.

Finalmente, los sectores S-6 y S-9, están pendientes de la reparcelación y posterior urbanización de los mismos.

En el suelo urbanizable industrial se ha aprobado definitivamente el sector SI-1, que se encuentra totalmente urbanizado y casi edificado en su totalidad.

El resto de los sectores se encuentran sin desarrollar.

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

- Vías Pecuarias
- Areas de protección arqueológica
- Autovía. Sistema General. de comunicación.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Albox.

3.1. Clasificación y categorías del suelo.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A los efectos previstos en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones precisadas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.
 - Los terrenos incluidos en sectores delimitados en el plano de ordenación de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Este es el caso del sector SI-1, cuyo estado actual se ha descrito en el apartado 2.2. de esta Memoria.
 - Los terrenos incluidos como sistemas generales de suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.
- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de suelo urbano que por sus características y

requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no cumplen las condiciones de consolidado.

Son zonas de suelo urbano, que aún estando ordenado pormenorizado carecen de los servicios y urbanización suficiente, así como los grandes ámbitos de suelo urbano no ordenado pormenorizado y sin urbanizar que suponen grandes vacíos en el núcleo urbano.

- c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2 de esta Memoria, relativos al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores S-1, S-6, S-7.2 y S-9 delimitados en el plano de ordenación de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

- d) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores S-2, S-3, S-4, S-5, S-7.1, S-7.3, S-8, S-10, S-11, S-12 y S-13, delimitados en el plano de ordenación Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

- e) Se asimilan al suelo urbanizable no sectorizado los ámbitos que recoge el planeamiento vigente con urbanizables no programados en su categoría de residencial e industrial

Lo constituyen los ocho ámbitos comprendidos entre el U.N.S -1 y el U.N.S-9.

- f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, y manteniendo las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación de Clasificación y Categorías en el Suelo no Urbanizable se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: SNUEP Vías Pecuarias, SNU del Sistema Viario, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base a la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria Justificativa y de Ordenación de PGOU vigente.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNUEP Paisajística, SNU de Protección Viaria, SNU de Espacios Libres, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de carácter natural o rural: SNU de Prevención Cautelar, SNU de Usos preferentemente Agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c en relación con el 46.1.f ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Habitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, pro lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria Justificativa y de Ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección en la categoría correspondiente a SNUEP de vías pecuarias, sistemas viarios y ámbitos de protección arqueológica.

- g) Las parcelaciones urbanísticas así como todas las irregularidades urbanísticas de urbanización, construcción, edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo que no se han podido ser incorporadas al actual modelo urbano, estén o no inventariadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, conservarán la clasificación establecidas en el planeamiento general vigente.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, para los sectores con ordenación aprobada definitivamente contenidos en el apartado 2.2 de esta Memoria, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose por tanto, las determinaciones del planeamiento aprobado.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes

Con ello se entiende que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Estos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

En el cuadro de parques, jardines y espacios libres públicos que se acompaña quedan identificados los sistemas generales pertenecientes al ámbito estructural:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		
CLASE DE SUELO	IDENTIFICACION EN PLANOS	SUPERFICIE (M2)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SG-1	1.395
	SG-2	451
	SG-3	2.908
	SG-4	1.576
	SG-5	746
	SG-6	5.938
	SG-7	2.189
	SG-8	1.005
	SG-9	259
	SG-10	773
	SG-11	494
	SG-12	201
	SG-13	136
	SG-14	40.489
TOTAL	58.560	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SG-15	4.291
	SG-16	4.651
	SG-17	3.304
	SG-18	649
	SG-19	1.239
	SG-20	2.242
TOTAL	16.376	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	SG-21	5.232
	SG-22	6.185
	TOTAL	11.417
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SG-23	4.111
	SG-24	4.249
	TOTAL	8.360
SUELO NO URBANIZABLE	SG-25	1.292
	SG-26	742
	SG-27	3.056
	SG-28	6.100
	SG-29	64.467
	TOTAL	75.657
TOTAL ESPACIOS LIBRES		170.370



El conjunto de los espacios libres con una superficie de 134.298 m² comporta un estándar de 10,46m²s por habitante (12.844 habitantes) en el documento actual, superior a los umbrales legales mínimos de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

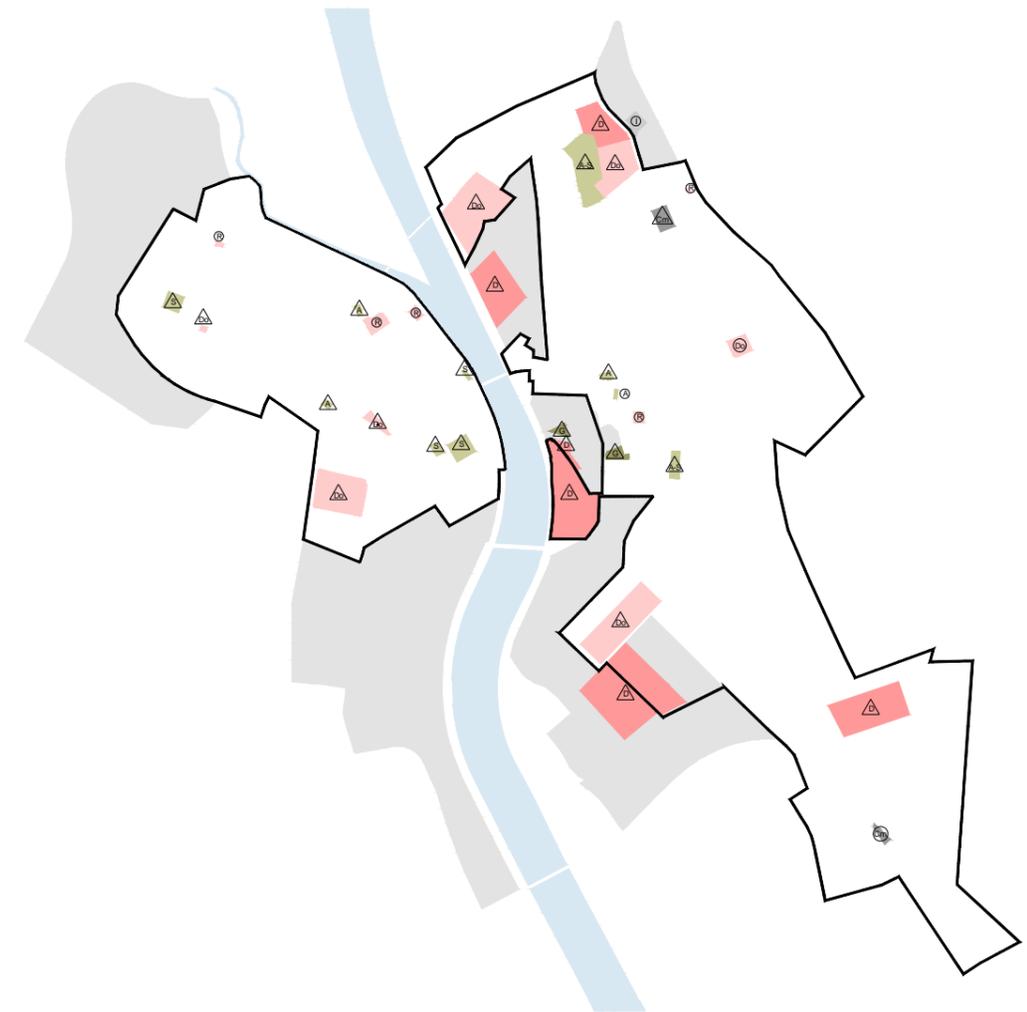
Con el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado la proyección poblacional en función del nº de viviendas programadas que se alcanzaría sería el siguiente: 2.962 x 2,6 hab/Viv = 7.701 hb.

Con la colmatación del suelo no consolidado la población aumentaría en base a la siguiente hipótesis: tomaremos como aprovechamiento medio la media aritmética ponderada de las distintas zonas y tendríamos un coeficiente de 1, 47 m²t/m²s. Con lo que se alcanzaría una población de 19.773 hb. Más.

Supondrían 40.318 hbs con un ratio de 5,96 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante.

Los Sistemas Generales de Equipamientos (Infraestructuras, servicios, dotaciones, etc.) son los cuantificados en el siguiente cuadro:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS		
CLASE DE SUELO	USOS	SUPERFICIE (M2)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	DEPORTIVO	36.772
	DOCENTE	41.770
	RELIGIOSO	2.637
	ASISTENCIAL-SANITARIO	8.880
	ADMINISTRATIVO	979
	SOCIAL	3.913
	COMERCIAL	2.195
	TOTAL	97.146
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	DEPORTIVO	22.040
	VIALES	22.419
	TOTAL	44.459
TOTAL EQUIPAMIENTOS		141.604



3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

El artículo 10.1. de la LOUA y el artículo 3.2. del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se han realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar

la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente..
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global; efectivamente, las diferencias de zonas de ordenanza puede fundamentarse en el parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de tramo y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.
- Las zonas de suelo urbano consolidado que prevengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado en el núcleo urbano del municipio.

ZONAS DE SUELO URBANO	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	DENSIDAD GLOBAL
Casco Viejo	Residencial	1,80	115
Edificación Cerrada	Residencia	2,25	150
Edificación Abierta	Residencia	1,25	100
Mixta industrial vivienda	Residencia Industrial	0,70	60
Llano de los Olleres	Residencial	0,35	35
Polígono Industrial	Industrial	0,70	---

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	DENSIDAD Viv/Ha
Sector 2	Residencial	0,88	74
Sector 3	Residencial	0,84	69
Sector 4	Residencial	0,728	59
Sector 5	Residencial	0,750	60
Sector 7.1	Residencial	0,708	57
Sector 7.3	Residencial	0,708	57
Sector 8	Residencial	0,519	42
Sector 10	Residencial	0,582	38
Sector 11	Residencial	0,737	52
Sector 12	Residencial	0,736	59
Sector 13	Residencial	0,693	56

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

En el artículo 10.1. de la LOUA se establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural. Por otra parte, el artículo 3.2. del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El planeamiento vigente no establece áreas de reparto específicas. Cada sector de suelo urbanizable posee una edificabilidad distinta ala de los demás. Es por esto por lo que en este documento de Adaptación del Planeamiento vigente se va a identificar a cada sector con un área de reparto independiente con su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento tipo del sector coincidente.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de protección.

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural. Por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; DE VIAS PECUARIAS.

1. Definición

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafiadas en la cartografía de ordenación. Su naturaleza es la de Dominio Público de la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

2. Ordenación.

Las vías pecuarias que discurren, total o parcialmente, por el término municipal son las siguientes:

VIAS PECUARIAS T.M. ALBOX (ALMERÍA)					
Denominación		Longitud (m.)	Anchura legal clasificación (m.)	Anchura clasificación correspondiente a este T.M. (m.)	Superficie (m ²)
Cañada Real de Cúllar a Arboleas	04062001	1.862	40 Y 75 Según cada Tramo	(*) 37.5	68.825
		3.124		75	234.300
		12.190		40	487.600
	TOTAL	17176	791.725		
Cordel de la Torre	04062002	10.348	37,75	37,5	388.050
Cordel del Bancalejo	04062003	5232	15	15	78480
Vereda de la Cuesta del Sargento a la de los Madereros o de la rambla del Saliente	04062004	12.578	20	20	251.560
Vereda de Partalao, de San Antonio o del Reventón	04062005	2.162	20	20	43.240
		3.622		(*) 10	36.220
	TOTAL	5.784	79.460		
Vereda del Camino Viejo de Arboleas	04062006	4.164	10	10	41.640
Vereda de la Aljambra	04062007	2.201	10	10	22.010
Vereda de la Poza Herrera	04062008	1.831	15	15	27.465
Vereda del Marchal	04062009	1.913	10	10	19.130
Vereda de la Rambla de Córdoba	04062010	128	6	6	768
TOTAL		61.355			1.700.288

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.

1. Delimitación

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que son parte integrante del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Regulación.

Será de aplicación a estos terrenos la legislación sectorial correspondiente protectora del Patrimonio Histórico-artístico, distinguiéndose consecuentemente, tres núcleos de intensidad en la protección de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Se requiere para cualquier actuación el informe de la administración sectorial competente.

3. Ordenación.

Será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con carácter previo a cualquier actuación urbanística o movimiento de tierras que pueda afectar a los referidos terrenos.

Dicha Administración, antes de otorgar la autorización, podrá ordenar la realización de prospecciones, y en su caso, excavaciones arqueológicas en los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los yacimientos arqueológicos inventariados, y sus correspondientes niveles de protección son los siguientes:

DENOMINACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN
1. NECROPOLIS ÁRABE DEL SALIENTE	TIPO 2
2. TORRE ALCAINA	TIPO 1
3. CERRO DEL CASTILLO	TIPO 1
4. LA ALJAMBRA	TIPO 1
5. EL SALIENTE	TIPO 1
6. TORRE TARDIGUERA	TIPO 1
7. CERRO DE LAS COPAS	TIPO 2
8. LLANO DEL PEDREGAL	TIPO 2
9. CERRO DE LA TORRE	TIPO 2

10. SIERRA DEL MADROÑO	TIPO 2
11. EL SALIENTE II	TIPO 2
12. TERRERA ALCAINA II	TIPO 2

BIENES DE INMUEBLES, CATEGORÍA MONUMENTO, PROTEGIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBOX.

Dentro del término municipal de Albox se conservan una serie de elementos protegidos como Monumento y que igualmente aparecen recogidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos, por lo que la información aparecen ambos informes. Su protección legal es la de Monumento, aunque en algunos casos, por su estado de conservación, son restos arqueológicos.

La Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en su Disposición Adicional Segunda, recoge “*Se consideran asimismo, de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949.*” Por su parte el citado Decreto en su artículo primero dispone: “*Todos los castillos en España, cualquiera que sea su estado de ruina, quedan bajo la protección del Estado, que impedirá toda intervención que altere su carácter o pueda provocar su derrumbamiento.*”

Los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, categoría Monumento, son los relacionados a continuación:

1. El Castillico, inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con la categoría de Monumento con el código R-I-51-0007436. Este bien aparece delimitado en la ficha correspondiente al Inventario de Yacimientos Arqueológicos que se adjunta.
2. Torre Aljambra, inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con la categoría de Monumento con el código R-I-51-0007437. Este bien aparece delimitado en la ficha correspondiente al Inventario de Yacimientos Arqueológicos que se adjunta.
3. Torre Perdiguera o Tardiguera, inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con la categoría de Monumento con el código R-I-51-0007438. Este bien aparece delimitado en la ficha correspondiente al Inventario de Yacimientos Arqueológicos que se adjunta.

4. Monasterio del Saliente, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 129/1992 de 14 de julio, publicado en el BOJA núm. 90 del 15 de septiembre de 1992, donde queda recogido el entorno de protección delimitado por este inmueble.

Por tanto, a todos estos inmuebles le son de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los Reglamentos y Decretos que las desarrollan.

SEGÚN EL DECRETO 1193/1998, DE 12 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1997/1995, DE 7 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA DIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LOS HÁBITATS NATURALES Y DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRES.

Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea): Código NATURA 2000: 1430

Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia). Código NATURA 2000: 1510*

Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glacium flavum. Código NATURA 2000: 3250

Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga. Código NATURA 2000: 4090

Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea. Código NATURA 2000: 6220*

Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae). Código NATURA 2000: 92DO

Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia. Código NATURA 2000: 9340

Bosques endémicos de Juniperus spp. Código NATURA 2000: 9560

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Las determinaciones de programación y gestión de los sectores pendientes de desarrollo vienen recogidas en las fichas incorporadas en este documento.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, vienen recogidos en la ficha reguladora de cada sector incluidas en este documento.

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatible con el artículo 17 de la LOUA.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Conforme a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos.

- a) Memoria General: con el contenido, alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto a la participación de las Administraciones, Órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejado en los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones.
 1. Plano de ordenación estructural del término municipal.
 2. Plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos del municipio.

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Albox, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley 7/2002, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Albox a la (LOUA), consta de la siguiente documentación.
 - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente como planimetría de información (1 y 2), así como por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.1) y de los núcleos urbanos (OE.2) y (OE.3).

- Anexo a las normas urbanísticas con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

En el momento de redacción de la presente Adaptación, el planeamiento vigente en el municipio de Albox, es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Albox.
- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento para la Provincia de Almería.
- Plan Especial de Protección para el Medio Físico de Almería.

El Plan General de Ordenación Urbana de Albox vigente en el Municipio de Albox, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de Marzo de 1.983.

Este documento está compuesto por:

- PGOU'83: Memoria.
Normas Urbanísticas.
Planos:
Delimitación de Suelo Urbano (Núcleo Principal y Llano de los Olleres)

Usos pormenorizados en suelo urbano (Núcleo Principal)
Suelo Urbanizable Sectores.

Este documento ha sufrido la tramitación y aprobación de diferentes Modificaciones Puntuales, sobre diversos aspectos entre las que cabe destacar la Modificación Puntual del PGOU redactada por D. Rafael Alonso Conchillo y aprobada definitivamente el 23 de Diciembre de 1.991, la cual introdujo un nuevo plano de alineaciones y alturas para todo el suelo urbano del municipio.

Este documento está compuesto por:

PGOU'91: Memoria.
Plano alineaciones en suelo urbano (Núcleo Principal).
Plano de alturas en el suelo urbano (Núcleo Principal).

Además, durante este tiempo se ha producido la tramitación y aprobación de varios sectores de suelo urbanizable residencial, entre los que se encuentran el S-1, S-6, el S-7.2 (resultado de una modificación puntual del PGOU que dividió este sector) y el S-9 así como el SI-1 de suelo urbanizable industrial.

Los sectores residenciales no se han consolidado, por lo que pasarán a ser Suelo Urbanizable Ordenado.

En el Anexo 1 se recoge un listado de los documentos tramitados y aprobados,

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizarán de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considera integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: Integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información: Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones.
- Planos de ordenación estructural: Del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- Normativa Urbanística: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias

urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, el orden de prelación será:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento de suelo.
 - La planimetría ordenada completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciendo para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.), la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, determina en el plano de ordenación estructural del municipio (OE 1), y en los núcleos urbanos (OE 2 y OE 3), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural de PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la Ordenación Estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación en el modo que determina esta normativa urbanística.

En la interpretación de esta normativa y de sus parámetros de ordenación se establece la compatibilidad del uso dominante con el resto de usos dotacionales y queda abierta su ordenación a las legislaciones sectoriales.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas (OE) los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8 La Clasificación y categorías del suelo (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal OE.1 y de los núcleos urbanos OE.2, del siguiente modo:

a. Suelo Urbano.

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (Artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC): que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- Suelo Urbano No consolidado (SUNC): con ordenación detallada, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa.

b. Suelo Urbanizable.

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) integrado en este plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en el artículo 3 y la Disposición Transitoria primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SUS), constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento.

- No Sectorizado (SUNS), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo tenidas en cuenta las características naturales y estructurales del municipio así como la capacidad de integración de los usos de suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

2. Las fichas de Planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo y artículos 48 a 56 de la LOUA).

c. Suelo No Urbanizable.

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado en este plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos de las zonas de SNUEP Vías Pecuarias, SNU del Sistema Viario, SNUEP Arqueológica y BIC; SNU de Dominios públicos hidráulicos de cauces y transvase del Negrátin.
- Suelo no urbanizable por carácter natural o rural.
- Suelo no Urbanizable de especial protección por el planeamiento municipal vigente: Espacio denominado por el PGOU vigente como SNU de Protección de Infraestructuras a ambos márgenes del encauzamiento de la rambla de Albox en su paso por el núcleo principal y que son asimilables a Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, así como SNUEP conservación de matorral y repoblación de

pinos, SNU de Protección Viaria, SNU de Sistema de Espacios Libres, denominado esparcimiento público del PGOU vigente..

Artículo 9 Disposiciones sobre vivienda protegida.

Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.b. de la LOUA, modificado por el artículo 23 uno de la Ley 13/2005), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial. Si en el resto de sectores tal y como recogen sus fichas en el anexo 1 de éste documento. Y en las futuras áreas de suelo urbano no consolidado que puedan delimitarse.

Coeficiente de homogeneización vivienda protegida / vivienda libre.

La situación socio-económica del municipio de Albox, en el que no se ha producido la inflación en el precio de la vivienda con la intensidad de otros municipios debido a que éste municipio no se encuentra dinamizado por ningún sector de desarrollo económico como sucede en la costa almeriense con el turismo ni en la comarca del mármol con su industria, ha generado que no exista diferencia en el precio entre vivienda protegida y libre.

El modulo actual de la vivienda protegida coincide con el precio medio de la vivienda libre, que en la fecha actual está en 1212 €/m². (Información obtenida de la página web de la Consejería de Obras Públicas y tasadoras homologadas para el mercado hipotecario).

Artículo 10 Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la

estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario y otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas Generales de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OE.1, OE. 2 y OE.3.

Artículo 11 Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

1. El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE.3. para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbanizable en los sectores incluidos en este documento.

2. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS DE SUELO URBANO	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	DENSIDAD GLOBAL
Casco Viejo	Residencial	1,80	115
Edificación Cerrada	Residencia	2,25	150
Edificación Abierta	Residencia	1,25	100
Mixta industrial vivienda	Residencia Industrial	0,70	60
Lano de los Olleres	Residencial	0,35	25
Polígono Industrial	Industrial	0,70	---

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	DENSIDAD Viv/Ha
Sector 2	Residencial	0,88	74
Sector 3	Residencial	0,84	69
Sector 4	Residencial	0,728	59
Sector 5	Residencial	0,750	60
Sector 7.1	Residencial	0,708	57
Sector 7.3	Residencial	0,708	57
Sector 8	Residencial	0,519	42
Sector 10	Residencial	0,582	38
Sector 11	Residencial	0,737	52
Sector 12	Residencial	0,736	59
Sector 13	Residencial	0,693	56

Estos usos y parámetros urbanísticos del suelo urbano han sido obtenidos por la media aritmética ponderada de los volúmenes envolventes al aplicar las condiciones de la ordenación (ocupación de parcela, densidad y/o altura máxima) junto con el plano de las alturas en las distintas zonas que se definen. Así como los del suelo urbanizable sectorizado han sido obtenidos refiriendo el parámetro de edificabilidad a la totalidad del ámbito del sector y no como define el PGOU vigente que diferencia zonas y edificabilidades por usos dentro de cada sector.

Artículo 12 Suelo Urbanizable no sectorizado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2.C del Decreto 11/2008, se denomina suelo urbanizable no sectorizado el recogido en el planeamiento vigente como suelo urbanizable no programado. Manteniendo los usos y condiciones vigentes que aseguran la adecuada inserción de los sectores resultantes en la estructura de la ordenación municipal.

Dentro del suelo urbanizable no sectorizado de uso preferentemente residencial será incompatible el uso

industrial. Así como dentro del suelo urbanizable no sectorizado de uso preferente industrial queda como uso incompatible el residencial no vinculado a la actividad industrial.

Artículo 13 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente. Debido a la antigüedad del documento y a la forma de estar redactado la única forma de asimilar los parámetros al concepto actual consiste, en identificar cada sector con su área de reparto coincidente en ámbito. Así como identificar el coeficiente al del aprovechamiento objetivo como aprovechamiento tipo y coincidiendo con el aprovechamiento medio.
2. La denominación de “aprovechamiento tipo” del PGOU vigente tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 14 Elementos y espacios de especial valor (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.g de la LOUA) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por sus singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el plano de ordenación estructural del municipio OE.1 y del núcleo urbano OE.2.
2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 15 Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.h de la LOUA) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes.
2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento son las establecidas en el artículo 11.6 del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 16 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 del la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
2. Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrá a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 17 Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se recogen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las fichas reguladoras de los sectores programados.
2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de la adaptación parcial actual.
3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado (PA)” al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE.2.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado y de los sistemas generales ejecutados.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados pro el planeamiento general.

SEGUNDA

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda. 1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera. 1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

UNICA

Artículos del planeamiento general derogados.

1. Quedan derogados los artículos del actual PGOU vigente que contradigan a los artículos de la LOUA.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

SECTORES	Ámbito PGOU	Uso Global	Superficie m ² s	Ámbito PLANO OE.2	Clase de Suelo	Categoría de Suelo
Sector	S-1	R	30.978	S-1	Urbanizable	Ordenado
Sector	S-2	R	21.400	S-2	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-3	R	45.080	S-3	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-4	R	23.500	S-4	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-5	R	21.520	S-5	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-6	R	7.199	S-6	Urbanizable	Ordenado
Sector	S-7.1	R	7.199	S-7.1	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-7.2	R	11.873	S-7.2	Urbanizable	Ordenado
Sector	S-7.3	R	2.466	S-7.3	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-8	R	29.720	S-8	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-9	R	72.160	S-9	Urbanizable	Ordenado
Sector	S-10	R	41.100	S-10	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-11	R	52.500	S-11	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-12	R	47.832	S-12	Urbanizable	Sectorizado
Sector	S-13	R	78.980	S-13	Urbanizable	Sectorizado
Poligono Industrial	SI-1	I	--	SI-1	Urbano	Consolidado