



El presente documento de
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA,
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE HUÉRCAL DE ALMERÍA**

ha sido elaborado por la UTE TERRITORIO URBANÍSTICO
con la colaboración de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Huércal de Almería



Director: Fernando J. González Beviá, Arquitecto

Noviembre de 2010

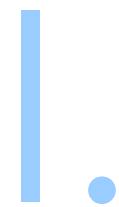


PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
II.	ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
ANEXO .	ANEXO DE TABLAS
III.	PLANIMETRIA



MEMORIA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
1.	ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 1.1. ANTECEDENTES 1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL 1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
2.	INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3.	SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 4.1. CLASIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA 4.3. SISTEMAS GENERALES 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN 4.8. PREVISIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL
5.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
ANEXO	ANEXO DE TABLAS TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE TABLA 2. SISTEMAS GENERALES TABLA 3. ZONAS HOMOGÉNEAS



1. ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL



1.1 ANTECEDENTES

La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planeamientos generales que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1º) Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º) Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero sí que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007: no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos –revisión o modificación– en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

Lo que sí es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas –revisión o modificación – o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 – ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del *ius variandi*, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las

circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

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 viviendas protegidas regula tanto el trámite como el contenido y el alcance de la adaptación parcial de los planes.

Este Decreto se dicta con la finalidad, a estos efectos, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

Huércal de Almería se encuentra en período de redacción de su Planeamiento General. No obstante, el plazo previsible de la tramitación hasta su aprobación definitiva hace necesaria la adaptación de un planeamiento general que está obsoleto, con una figura de planeamiento totalmente inadecuada.

La Adaptación Parcial que se propone desde aquí culmina felizmente las razonables aspiraciones de la Administración hasta que se apruebe el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

No se prevén actuaciones que supongan la alteración de la Ordenación Estructural y del Modelo de Ciudad establecidos en el planeamiento general vigente.



1.2 CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es un Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, 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 dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado el 22 de septiembre del mismo año.

Configuran igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NNSSPM.
- 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 período de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, 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.



1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP 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 categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- 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 LOUA y 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 dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- 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 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 LOUA, 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 término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, 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 esta determinación c), en el documento de AdP 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 sucedido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- 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, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) 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 vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los **espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección**, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) **Previsiones generales de programación y gestión** de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios de relevancia territorial, como es el caso de Huércal de Almería, regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La AdP 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.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sucedido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo artículo 4.3.
- 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 de planeamiento general vigente.

El presente documento cumple escrupulosamente todas y cada una de las determinaciones del artículo anteriormente mencionado.

Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Huércal de Almería son, en todo, coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente de dicho municipio. Dicho planeamiento vigente se detalla en la presente Memoria.



2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



2.1. ÁMBITOS DE LA INFORMACIÓN

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza, al menos, a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) *in fine* y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación 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, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que establece la LOUA, 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 período de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.



2.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión celebrada de fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas el 22 de septiembre del mismo año, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Debido al lapso de tiempo transcurrido y a las modificaciones experimentadas en el marco legal en general y en particular el de ordenación territorial, del régimen del suelo y medio ambiente, se entiende que el contenido de las NNSS queda ya desfasado y no obedece a la realidad urbanística del municipio. Todo ello hace que sea necesaria la adaptación de la normativa urbanística vigente, quedando sobradamente justificada la oportunidad de la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

A continuación, en los listados y cuadros, así como en la documentación gráfica, se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación.



2.2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES

A los efectos de este apartado, se considerará el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha noviembre de 2010. En tal sentido, se consideran como instrumentos de planeamiento general tanto las NNSSPM como sus modificaciones y como instrumentos de desarrollo los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En las tablas del presente Documento se detalla el Planeamiento Urbanístico vigente en el municipio.

A continuación se recogen los instrumentos de planeamiento general y posteriormente los de desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

MODIFICACIONES PUNTUALES

A continuación vamos a detallar los objetos de las Modificaciones de las NNSSPM aprobadas definitivamente.

M1.- Modificación determinaciones Sector SR-8

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 25/05/2001

El objeto de la modificación es el de cambiar las determinaciones del sector R-8 de las NN.SS., en base a un convenio urbanístico suscrito entre el promotor y el Ayuntamiento.

Con esta modificación se alteran las determinaciones del sector, incrementándose la edificabilidad global de 0,55 a 0,65 m²/m² y el número máximo de viviendas, de 259 a 353 unidades, resultando 94 nuevas viviendas. Como compensación se incrementan las dotaciones obligatorias.

M2.- Glorieta de acceso a polígonos industriales en CN-340

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 01/06/2001

El objeto es el de definir en la actual CN-340 una glorieta para acceso de los polígonos industriales de Venta Alegre, La Cepa y el sector industrial I-6. Las NN.SS. prevén el desdoblamiento de esta vía en la que incluye los enlaces necesarios, a base de rotondas.

M3.- Prohibición de construcción de invernaderos en SNU

AD CPOTU 20/12/2001

BOP 06/02/2002

El Ayuntamiento de Huércal de Almería considera que el municipio no es indicado para que existan invernaderos, por lo que cree necesario prohibir su construcción. Esta prohibición está justificada por varias razones: por no tratarse dichas instalaciones de la forma tradicional de agricultura de la zona, para proteger la vega tradicional junto al cauce del río Andarax, y por no existir suelo no urbanizable lo suficientemente distante del núcleo de población para que futuros desarrollos se produzcan sin obstáculos.

Se redacta un nuevo capítulo dentro del Título V, Normas Particulares de aplicación en suelo urbanizable que es de aplicación a todas las categorías.

El texto de las NN.SS. en lo que respecta a la modificación queda redactado de la siguiente forma:

TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 0.- PROHIBICIÓN GENERAL



Se prohíbe la instalación o construcción de invernaderos, cultivos bajo plástico y/o similares en todas las clases y categorías del suelo no urbanizable, entendiéndose por éstas, el Suelo No Urbanizable Común, (SNU-2) y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

M4.- División de la UE-CF-1 en dos Unidades de Ejecución

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 25/05/2001

El objeto es dividir la unidad de ejecución UE-CF-1 en dos nuevas unidades de ejecución, la UE-CF-1.A de 45.000 m² propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la UE-CF-1.B de 21.180 m² cuya titularidad corresponde a la Administración del Estado, adecuando los usos y aprovechamientos sin aumentar la superficie edificable.

Los usos previstos por las NN.SS. eran equipamientos y dotaciones públicas y viviendas sociales, siendo compatibles aparcamientos, almacenes y administrativo también como uso público. La modificación plantea como usos para ambas unidades de ejecución el dotacional, terciario, industrial.

La superficie total del ámbito, tras medición real de los terrenos ha pasado de 65.300 m² a 66.180 m². La edificabilidad se mantiene en 50.250 m². La superficie de cesión para espacio libre disminuye pasa a ser de 6.884 m².

M5.- Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada

AD CPOTU 26/09/2002

BOP 14/04/2003

El objeto es modificar los parámetros correspondientes a la Unidad de Ejecución UE-H4. Se ordena pormenorizadamente al objeto de que no se necesite para su desarrollo la redacción de PERI. Se cambia la parcela mínima para la ordenanza SU-R3 que será de 90 m² y 6,00 m de diámetro inscrito.

M6.- Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas

AD CPOTU 24/10/2002

BOP 22/11/2002

El objeto es modificar los parámetros correspondientes a la ficha del sector S-R4 y definir dos nuevas ordenanzas para dicho sector.

M7.- Modificación artículo 6.2.25 de las Normas Urbanísticas

AD CPOTU 25/03/2003

BOP 30/05/2006

Trata la Modificación Puntual de las NN.SS. de la modificación de la redacción del Art. 2.25 del título sexto de las Normas Urbanísticas, titulado "Planta Sótano".

Existía una contradicción en dos de sus artículos, al especificar en el 2.9 que las plantas sótano no computan a efectos de edificabilidad y el 6.2.25 en el que indica que para determinados usos sí se computaría la edificabilidad. Con la modificación se aclara que estas plantas no computan a efectos de número de plantas y de edificabilidad. La eliminación de la limitación del número de sótanos permite mayor flexibilidad a la hora de establecer las necesidades de la edificación sobre rasante, teniendo en cuenta que se mantienen la limitación expresa de usos por debajo del primer sótano (sólo aparcamiento y almacén) y la prohibición en cualquier caso de viviendas en sótano.

El texto definitivo queda redactado de la siguiente forma:

6.2.25.- PLANTA SÓTANO.-

Es aquella planta situada por debajo de la planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

En caso de que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.

La superficie de la Planta Sótano, así definida no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, con independencia del uso al que se destine, pero sí como superficie edificada a construida. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda en cualquiera de las plantas de sótano.

En la primera planta de sótano se admitirá el uso de aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etcétera), y siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno se admitirán, además, los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia.

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del Forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje, y 2,50 metros en los demás casos.

M8.- Modificación Sector SR-1. Aumento del número de viviendas

AD CPOTU 19/11/2003

BOP 07/01/2004

El objeto es modificar la ficha del sector SR1 para aumentar el número máximo de viviendas, pasando de 588 a 641 sin modificar la edificabilidad. Se justifica que con las cesiones totales existentes se cubren las dotaciones necesarias para el número resultante de viviendas, incrementando sólo el



equipamiento docente, comercial y social. Deberá modificarse el Plan Parcial aprobado definitivamente para adaptarlo a la Modificación, así como el correspondiente Proyecto de Compensación.

M9.- Modificación Ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano

AD CPOTU 30/09/2004

BOJA 01/12/2004

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en una parcela de suelo urbano, pasando de la ordenanza SU-T1 Terciario a SU-R2 Ensanche intensivo intensidad 1 (con edificabilidad 1,8 m²/m²).

M10.- Modificación Ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano en CN-340

AD CPOTU 30/09/2004

BOJA 03/11/2004

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en una parcela de suelo urbano, pasando de la ordenanza SU-T1 Terciario a SU-R3 Ensanche Semi-Intensivo (uso preferente residencial).

M11.- Ordenanza parcelas de equipamiento público

AD CPOTU 17/02/2005

BOP 09/05/2007

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en las parcelas de equipamiento público en las unidades de ejecución para que sea el mismo previsto para esta parcela del suelo urbanizable.

Por otro lado, se aumenta la edificabilidad de las parcelas docentes que pasa de 0,5 m²/m² a 1 m²/m².

M12.- Modificaciones en el Sector SR-T2

AD CPOTU 13/07/2005

BOJA 03/01/2006

El objeto es el aumento de número de viviendas, aumento de la edificabilidad y cambio de la ordenanza de aplicación en el sector S-RT2, aplicándose estas modificaciones exclusivamente a la parcela 13-2 del Plan Parcial, perteneciente al Patrimonio municipal de suelo y dedicadas a vivienda protegida:

- Aumento de edificabilidad, pasando de 3.719,04 m² a 5.595,04 m² /1.876 m²).
- Aumento del número de viviendas, pasando de 26 a 60 (34 viviendas).
- Cambio de tipología unifamiliar SU-R3 Ensanche semi-intensivo a plurifamiliar SU-R2 Ensanche intensivo – intensidad 1.

- Cambio de calificación de parte de la parcela, pasando de 4.406 m² de suelo residencial a 3.283,3 m² de suelo residencial y 1.122,7 m² de espacio libre de uso público.

MODIFICACIONES DE LAS NNSS	TRÁMITE	PUBLICACIÓN
M1.- Modificación determinaciones Sector SR-8	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
M2.- Glorieta de acceso a polígonos industriales en CN-340	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 01/06/2001
M3.- Prohibición de construcción de invernaderos en SNU	AD CPOTU 20/12/2001	AD BOP 06/02/2002
M4.- División de la UE-CF-1 en dos unidades de ejecución	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
M5.- Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada	AD CPOTU 26/09/2002	AD BOP 14/04/2003
M6.- Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas	AD CPOTU 24/10/2002	AD BOP 22/11/2002
M7.- Modificación artículo 6.2.25 de las Normas Urbanísticas	AD CPOTU 25/03/2003	AD BOP 23/05/2006
M8.- Modificación Sector SR-1. Aumento del número de viviendas	AD CPOTU 19/11/2003	AD BOP 07/01/2004
M9.- Modificación ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano	AD CPOTU 30/09/2004	AD BOJA 01/12/2004
M10.- Modificación ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano en CN-340	AD CPOTU 30/09/2004	AD BOJA 03/11/2004
M11.- Ordenanza parcelas de equipo público	AD CPOTU 17/02/2005	AD BOP 09/05/2007
M12.- Modificaciones en el Sector SR-T2	AD CPOTU 13/07/2005	AD BOJA 03/01/2006



PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

P-R1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R1

P-R1.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 18/05/2000

BOP: 28/07/2000

P-R1.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 25/07/2003

BOP: 04/08/2003

P-R1.2.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 30/07/2004

BOP: 06/08/2004

P-R1.3: Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 03/02/2010

BOP: 18/02/2010

P-R2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-R2)

Acuerdo: AD CPOTU 20/12/1996

Publicación: No consta

P-R3.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R3

Acuerdo: AD PA 25/02/2004

BOP: 04/05/2004

P-R4.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R4

P-R4.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 23/07/2003

BOP: 24/09/2003

P-R 4.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 28/12/2005

BOP: 07/02/2006

P-R5.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R5

P-R5.0- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 13/12/2000

BOP: 08/03/2001

P-R5.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 10/04/2003

BOP: 06/05/2003

P-R6.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 DE LAS ANTIGUAS NNSS

Acuerdo: AD CPOTU 12/09/1992

Publicación: No consta

P-R7.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R7

Acuerdo: AD PA 31/07/2007

Publicación: No consta

P-R8.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R8

Acuerdo: AD PA 27/05/2005

BOP: 08/06/2005

P-R9.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R9

Acuerdo: AD PA 20/09/2000

BOP: 25/01/2001



P-R10.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R10

Acuerdo: AD PA 01/10/2004

BOP: 29/11/2004

P-R11.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R11

P-R11.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP: 05/01/2004

P-R11.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 26/07/2007

BOP: 07/08/2007

P-R12.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R12

Acuerdo: AD PA 25/07/2005

BOP: 01/08/2005

P-R13.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R13

Acuerdo: AD PA 14/05/1999

BOP: 25/06/1999

P-R14.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-RT1

Acuerdo: AD PA 03/03/2006

BOP: 22/03/2006

P-R15.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-RT2

P-R15.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 30/09/1999

BOP: 17/04/2000

P-R15.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 20/09/2001

BOP: 30/10/2001

PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

P-I1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-I1)

Acuerdo: AD CPOTU 09/09/1996

Publicación: No consta

P-I2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-I5)

Acuerdo: AD CPOTU 25/11/1994

Publicación: No consta

P-I3.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-6

P-I3.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 27/04/2001

BOP: 01/06/2001

P-I3.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 18/12/2007

BOP: No consta

PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL TERCIARIO

P-T1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-T1

Acuerdo: AD PA 03/03/2006

BOP: 22/03/2006



PLANES ESPECIALES

PE-1.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-F2

Acuerdo: AD CPOTU 27/06/2000

BOP: 16/08/2000

PE-2.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR URBANIZACIÓN EL PALOMAR

Acuerdo: AD CPOTU 20/09/2000

BOP: 26/10/2000

El objeto del expediente, no previsto en el planeamiento general, es ordenar una manzana de suelo urbano no sujeto a unidad de ejecución, situada en la urbanización «El Palomar» junto a la rotonda sur de acceso a la variante de Almería, que tiene una superficie de 1875 m² y a la que le es de aplicación la ordenanza SU-R4.

A dicha parcela se le aplicaría una ordenación aislada o pareada mediante alineación a vial retranqueada 3 metros de fachada, un lateral y lindero posterior, con 150 m² de parcela mínima, diámetro mínimo inscribible 10 metros, ocupación máxima del 60%, edificabilidad de 1.00 m²/m² y altura máxima 2 plantas o 7.50 metros.

Argumentando que con esas condiciones de ordenación la parcela es difícilmente edificable se propone ordenar la parcela creando un vial en fondo de saco que la haga registrable y alterar las condiciones de retranqueo, diámetro mínimo inscribible y ocupación máxima de manera que en la parcela caben hasta siete viviendas frente a las dos o tres iniciales.

Las nuevas condiciones de la ordenanza de aplicación mediante alineación a vial retranqueada 3 metros del lateral y lindero posterior, con 150 M2 de parcela mínima, diámetro mínimo inscribible 6 metros, ocupación máxima del 80%, edificabilidad de 1.00 m²/m² y altura máxima 2 plantas o 7.50 metros.

Las únicas cesiones previstas son el vial de nueva apertura.

PE-3.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 1 DEL ANTIGUO SECTOR 10 (SECTOR S-R2 DE LAS NNSS)

Acuerdo: AD CPOTU 13/12/2000

BOP: 12/01/2001

El Plan Parcial del sector 10 está situado en el núcleo de «El Palomar», siendo uno de los sectores de las anteriores NN.SS. de Huércal de Almería, encontrándose aprobado definitivamente y con un alto grado de consolidación de la edificación.

El objeto del PERI es el de cambiar las determinaciones de la parcela núm. 8 del Plan Parcial.

Dicha parcela, de uso COMERCIAL, se dividió inicialmente en tres subparcelas, 8.1, 8.2 y 8.3.

Posteriormente se aprobó un Estudio de Detalle con objeto de llevar a cabo la agrupación en una única parcela denominada M0.

Finalmente se redacta un PERI y se reordena dicha parcela con zona verde, centro de transformación y parcela edificable privada, resultando 959,20 m² de suelo lucrativo, destinándose de la misma 722,20 m² a uso exclusivo residencial para permitir la edificación de siete viviendas con una edificabilidad de 1,496 m²/m², 23,70 m² se destinarían a centro de transformación y el resto, 228 m², serían de uso comercial-residencial.

La modificación realizada con el PERI implica la edificación de 7 nuevas viviendas, no previstas en el Plan Parcial aprobado, que se compensarían con 71 m² de zona verde, en una parcela anexa al centro de transformación.

PE-4.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-B1

Acuerdo: AD CPOTU 30/09/1999

BOP: 05/11/1999

La evacuación de aguas residuales deberá resolverse de forma independiente al sector colindante (SR-T2), mediante sistema de bombeo u otra alternativa que garantice su autonomía.

PE-5.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-F1

Acuerdo: AD CPOTU 14/05/1999

BOP: 10/02/2000

PE-6.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-H1

Acuerdo: AD CPOTU 18/05/2000

BOP: 27/06/2001

PE-7.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-H2b

Acuerdo: AD CPOTU 07/02/2001



BOP: 24/04/2001

PE-8.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-P1

Acuerdo: AD CPOTU 05/03/2003

BOP: 31/03/2003

La unidad de ejecución P1 está situada en el núcleo de El Potro, colindante con el suelo urbano, siendo su superficie total de 15.512,50 m².

Las dotaciones públicas se resuelven en dos parcelas de 1,400 y 209,65 m, de espacios libres.

De la ordenación realizada por el PERI resultan siete parcelas edificables, con una asignación total de 69 viviendas unifamiliares.

La ordenanza de aplicación es la definida en las NN.SS, como SU-R3 «Ensanche Semi-intensivo», con edificabilidades netas de parcela que oscilan entre 0,79 y 1,41 m²/m².

El desarrollo de la urbanización se realizará por compensación en una única etapa, fijándose un plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del PERI.

PE-9.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-CT1

Acuerdo: AD PA 30/07/2004

BOP: 15/09/2004

PE-10.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-V1

Acuerdo: AD PA 18/01/2007

BOP: 25/01/2007

PE-11.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SECTOR S-R2

Acuerdo: AD PA 19/06/2008

BOP: 16/10/2008

PE-12.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-Pa1

Acuerdo: AD PA 11/08/2008

Publicación: No consta

PE-13.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-CT2

Acuerdo: AD PA 07/10/2008

BOP: 18/11/2008

PE-14.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-6 DE LAS ANTIGUAS NNSS (UE-I2)

Acuerdo: AD CPOTU 25/10/1991

Publicación: No consta



ESTUDIOS DE DETALLE

ED1.- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EN CALLES BUENAVISTA Y ALBAÑIL

Acuerdo: AD PA 21/02/2000

BOP 07/03/2000

ED2.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DESARROLLA LA UNIDAD UE-I3

Acuerdo: AD PA 04/12/2000

BOP 11/01/2001

ED3.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DESARROLLA LA UNIDAD UE-CF1

Acuerdo: AD PA 12/03/2001

BOP 16/04/2001

ED4.- ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES EN TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN P.I. "LA CEPA"

Acuerdo: AD PA 20/04/2001

BOP 04/06/2001

ED5.- ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES DE CALLES EN LA UA-11

Acuerdo: AD PA 04/03/2002

BOP 08/04/2002

ED6.- ESTUDIO DE DETALLE CALIFICACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN S-16

Acuerdo: AD PA 15/04/2002

BOP 18/04/2002

ED7.- ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN S-R1, MANZANAS V-8, V-9 Y V-10

Acuerdo: AD PA 28/05/2002

BOP 12/07/2002

ED8.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DETERMINA ANCHO DE CALLE QUE AFECTA A SOLAR DE 102 M2 DE SUPERFICIE, SITO ENTRE CALLE EBANISTAS Y PANADERO

Acuerdo: AD PA 06/09/2002

BOP 16/10/2002

ED9.- ESTUDIO DE DETALLE DE VOLUMEN EDIFICABLE DE PARCELA 16.1.2.3 DE LA UE-PD1

Acuerdo: AD PA 11/03/2003

BOP 24/03/2003

ED10.- ESTUDIO DE DETALLE ESTABLECIMIENTO ALINEACIONES Y DECLARACIÓN EDIFICIO SINGULAR EN C/ PASTOR Y ADYACENTES

Acuerdo: AD PA 26/09/2003

BOP 22/10/2003

ED11.- ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES EN SOLAR EN C/ CELIA VIÑAS

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 12/11/2003

ED12.- ESTUDIO DE DETALLE QUE ADAPTA Y AJUSTA ALINEACIONES DE SOLAR EN C/ DR. GARCÍA ÁLVAREZ

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 20/08/2004

ED13.- ESTUDIO DE DETALLE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMEN EDIFICABLE O NÚMERO DE VIVIENDAS EN PARCELAS 1-A, 3, 13, 14 Y 15 DEL SECTOR S-R13

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 20/02/2004

ED14.- ESTUDIO DE DETALLE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES EN PARCELAS R.1 Y RP.1 DE LA UE-H4

Acuerdo: AD PA 29/12/2003



BOP 19/01/2004

ED15.- ESTUDIO DE DETALLE DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLES SALITRE Y ADYACENTES

Acuerdo: AD PA 02/07/2004

BOP 16/07/2004

ED16.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DECLARA EDIFICIO SINGULAR EN CALLES CEREZO Y NOGAL, POLÍGONO INDUSTRIAL "LA CEPA"

Acuerdo: AD PA 02/07/2004

BOP 15/07/2004

ED17.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DETERMINA NUEVO VIAL JUNTO A CALLE DEL PUEBLO

Acuerdo: AD PA 29/10/2004

BOP 24/11/2004

ED18.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN MANZANA V23 DEL SECTOR SR-1

Acuerdo: AD PA 29/10/2004

BOP 21/12/2004

ED19.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN CAMINO DE LA FUENSANTA, S/N

Acuerdo: AD PA 27/05/2005

BOP 15/06/2005

ED20.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN PARCELAS 2-B Y 2-A-2 DEL SU-T1

Acuerdo: AD PA 01/02/2006

BOP 12/04/2006

ED21.- ESTUDIO DE DETALLE EN SECTOR S-16

Acuerdo: AD PA 29/05/2006

BOP 21/06/2006

ED22.- ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE MANZANAS M1, M2 Y M3 DEL SECTOR S-R3

Acuerdo: AD PA 02/10/2006

BOP 07/12/2006

ED23.- ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ALBAÑIL PARA APERTURA DE NUEVO VIAL

Acuerdo: AD PA 29/03/2007

BOP 19/04/2007

ED24.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-Pa1

Acuerdo: AD PA 10/02/2009

BOP 13/03/2009



PLANES PARCIALES VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
P-R1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R1	AD	PA	18/05/2000	BOP	28/07/2000
		M	Modificación 1 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	25/07/2003	BOP	04/08/2003
		M	Modificación 2 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	30/07/2004	BOP	06/08/2004
		M	Modificación 3 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	03/02/2010	BOP	18/02/2010
P-R2	PP	F	Plan Parcial del Sector S-10 de las antiguas NNSS (Sector S-R2)	AD	CPOTU	20/12/1999	-	-
P-R3	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R3	AD	PA	25/02/2004	BOP	04/05/2004
P-R4	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R4	AD	PA	23/07/2003	BOP	24/09/2003
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R4	AD	PA	28/12/2005	BOP	07/02/2006
P-R5	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R5	AD	PA	13/12/2000	BOP	08/03/2001
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R5	AD	PA	10/04/2003	BOP	06/05/2003
P-R6	PP	F	Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSS (Sector S-R6)	AD	CPOTU	12/09/1992	-	-
P-R7	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R7	AD	PA	31/07/2007	-	-
P-R8	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R8	AD	PA	27/05/2005	BOP	08/06/2005
P-R9	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R9	AD	PA	20/09/2000	BOP	25/01/2001
P-R10	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R10	AD	PA	01/10/2004	BOP	29/11/2004
P-R11	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R11	AD	PA	31/10/2003	BOP	05/01/2004
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R11	AD	PA	26/07/2007	BOP	07/08/2007
P-R12	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R12	AD	PA	25/07/2005	BOP	01/08/2005
P-R13	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R13	AD	PA	14/05/1999	BOP	25/06/1999
P-R14	PP	F	Plan Parcial del Sector S-RT1	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006
P-R15	PP	F	Plan Parcial del Sector S-RT2	AD	PA	30/09/1999	BOP	17/04/2000
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-RT2	AD	PA	20/09/2001	BOP	30/10/2001
P-I1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSS (Sector S-I1)	AD	CPOTU	09/09/1996	-	-
P-I2	PP	F	Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSS (Sector S-I5)	AD	CPOTU	25/11/1994	-	-
P-I3	PP	F	Plan Parcial del Sector S-I6	AD	PA	27/04/2001	BOP	01/06/2001
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-I6	AD	PA	18/12/2007	-	-
P-T1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-T1	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006



PLANES ESPECIALES VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
PE-1	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la UE-F2	AD	CPOTU	27/06/2000	BOP	16/08/2000
PE-2	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior Urbanización El Palomar	AD	CPOTU	20/09/2000	BOP	26/10/2000
PE-3	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior del P.1 del antiguo Sector 10 (S-R2 de las NNSS)	AD	CPOTU	13/12/2000	BOP	12/01/2001
PE-4	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-B1	AD	CPOTU	30/09/1999	BOP	05/11/1999
PE-5	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-F1	AD	CPOTU	14/05/1999	BOP	10/02/2000
PE-6	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H1	AD	CPOTU	18/05/2000	BOP	27/06/2001
PE-7	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H2b	AD	CPOTU	07/02/2001	BOP	24/04/2001
PE-8	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-P1	AD	CPOTU	05/03/2003	BOP	31/03/2003
PE-9	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-CT1	AD	PA	30/07/2003	BOP	15/09/2004
PE-10	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-V1	AD	PA	18/01/2007	BOP	25/01/2007
PE-11	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior del P.2 Sector S-R2	AD	PA	19/06/2008	BOP	16/10/2008
PE-12	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-Pa1	AD	PA	11/08/2008	-	-
PE-13	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-CT2	AD	PA	07/10/2008	BOP	18/11/2008
PE-14	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la antigua UA-6 (UE-I2) de las NNSS	AD	CPOTU	25/10/1991	-	-
ESTUDIOS DE DETALLE VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
ED-1	ED	F	Estudio de Detalle Parcela en calles Buenavista y Albañil	AD	PA	21/02/2000	BOP	07/03/2000
ED-2	ED	F	Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Ejecución UE-I3	AD	PA	04/12/2000	BOP	11/01/2001
ED-3	ED	F	Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Ejecución UE-CF1	AD	PA	12/03/2001	BOP	16/04/2001
ED-4	ED	F	Estudio de Detalle Alineaciones en terreno de propiedad municipal en P.I. "La Cepa"	AD	PA	20/04/2001	BOP	04/06/2001
ED-5	ED	F	Estudio de Detalle Reajuste de Alineaciones de calles en la UE-I1	AD	PA	04/03/2002	BOP	08/04/2002
ED-6	ED	F	Estudio de Detalle Calificación de Edificio Singular en S-16	AD	PA	15/04/2002	BOP	18/04/2002
ED-7	ED	F	Estudio de Detalle Ordenación de Volúmenes en S-R1, manzanas V-8, V-9 y V-10	AD	PA	28/05/2002	BOP	12/07/2002
ED-8	ED	F	Estudio de Detalle que determina ancho de calle sito entre c/ Ebanistas y Panadero	AD	PA	06/09/2002	BOP	16/10/2002
ED-9	ED	F	Estudio de Detalle de Volumen Edificable de parcela 16.1.2.3 de la UE-Pd1	AD	PA	11/03/2003	BOP	24/03/2003
ED-10	ED	F	Estudio de Detalle alineaciones y declaración edificio singular c/ Pastor y Adyacentes	AD	PA	26/09/2003	BOP	22/10/2003
ED-11	ED	F	Estudio de Detalle modificación de alineaciones y volúmenes en calle Celia Viñas	AD	PA	31/10/2003	BOP	12/11/2003
ED-12	ED	F	Estudio de Detalle que adapta y ajusta alineaciones de solar en c/ Dr. García Álvarez	AD	PA	31/10/2003	BOP	20/08/2004
ED-13	ED	F	Estudio de Detalle distribución de volumen edificable o nº de viviendas en S-R13	AD	PA	31/10/2003	BOP	20/02/2004
ED-14	ED	F	Estudio de Detalle distribución de volúmenes en parcelas R.1 y RP.1 de la UE-H4	AD	PA	29/12/2003	BOP	19/01/2004
ED-15	ED	F	Estudio de Detalle determinación de alineaciones en calles Salitre y adyacentes	AD	PA	02/07/2004	BOP	16/07/2004
ED-16	ED	F	Estudio de Detalle que declara edificio singular calles Cerezo y Nogal, P.I. "La Cepa"	AD	PA	02/07/2004	BOP	15/07/2004



ESTUDIOS DE DETALLE VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
ED-17	ED	F	Estudio de Detalle que determina nuevo vial junto a Calle del Pueblo	AD	PA	29/10/2004	BOP	24/11/2004
ED-18	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en manzana V23 del S-R1	AD	PA	29/10/2004	BOP	21/12/2004
ED-19	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en Camino de la Fuensanta s/n	AD	PA	27/05/2005	BOP	15/06/2005
ED-20	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en parcelas 2-B y 2-A-2 del SU-T1	AD	PA	01/02/2006	BOP	12/04/2006
ED-21	ED	F	Estudio de Detalle en Sector S-I6	AD	PA	29/05/2006	BOP	21/06/2006
ED-22	ED	F	Estudio de Detalle de reordenación de manzanas M1, M2 y M3 del Sector S-R3	AD	PA	02/10/2006	BOP	07/12/2006
ED-23	ED	F	Estudio de Detalle en calle Albañil para apertura de nuevo vial	AD	PA	29/03/2007	BOP	19/04/2007
ED-24	ED	F	Estudio de Detalle de la UE-Pa1	AD	PA	10/02/2009	BOP	13/03/2009

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
1	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H3	AP	PA	08/11/2007	-	-
2	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-B2	AP	PA	18/05/2007	-	-



2.2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo, según los criterios del artículo 77 de la Ley 1/1992 y en los artículos 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento:

Suelo Urbano

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 10 de la Ley del Suelo, dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general se corresponde con el suelo clasificado como urbano en las Normas que se revisan y el Suelo Urbano Planificable, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las distintas zonas, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

En el Título III de las Normas Urbanísticas se recogen las Ordenanzas para las distintas Zonas del Suelo Urbano que son de aplicación a esta clase de suelo delimitada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo de las Normas Subsidiarias y que son las siguientes:

- Zona SU-R1 Casco Antiguo
- Zona SU-R2 de ensanche intensivo intensidad 1
- Zona SU-R3 de ensanche semi-intensivo
- Zona SU-R4 de ensanche semi-extensivo
- Zona SU-R5 de ensanche extensivo
- Zona SU-T1 de usos terciarios
- Zona SU-I1 de usos industriales 1

Asimismo el mismo Título trata acerca de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y las Áreas de Mantenimiento de la Edificación.

Delimita un total de 28 Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huércal de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).

- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades: (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades: (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina la ordenación pormenorizada de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan, a excepción de las denominadas UE-H4 (la Modificación M4 la ordena pormenorizadamente), UE-H5, UE-CT1, UE-CT2, UE-I3 y UE-T1.

La Ordenación Pormenorizada de las Unidades de Ejecución puede ser modificada a través de la tramitación de un Plan Parcial.

Se delimitan Áreas de Mantenimiento de la Ordenación que se corresponden con terrenos clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias que se revisan como Suelo Urbanizable y que, en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias se había cumplido con las obligaciones de distribución de cargas y beneficios y urbanización (más del 50% urbanizado). Las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación delimitadas son:

- UE-Pd1, Sector S-17 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd2, Sector S-9 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd3, Sector S-13 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd4, Sector S-5 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd5, Sector S-4 de las antiguas NNSS.

Suelo Urbanizable

Incluye los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para garantizar su desarrollo, los Planes Parciales que desarrollen este tipo de suelo se tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las Normas.

Aunque no establece categorías, dentro de esta clase podemos considerar las dos siguientes:



- El suelo urbanizable programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio Plan.
- El suelo urbanizable ordenado, en varios sectores que las Normas Subsidiarias remiten a la ordenación pormenorizada planteada en planes parciales aprobados conforme a las Normas Subsidiarias anteriores a las vigentes.

Suelo No Urbanizable

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan no ha incluido en alguno de los tipos de suelo referidos en los apartados anteriores. Dentro de esta clase de suelo, merecen la categoría de especial protección los terrenos que reúnen alguno de los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable.



2.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

En el período de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo del mismo, cuyo grado de ejecución se recoge en las tablas de la presente Memoria.

En los cuadros siguientes se recoge de forma esquemática el desarrollo de las Normas Subsidiarias.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (NÚCLEO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-H1	PERI	AD	CPOTU	18/05/2000	BOP	27/06/2001	Ejecutado
UE-H2a	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-H2b	PERI	AD	CPOTU	07/02/2001	BOP	24/04/2001	Ejecutado
UE-H3	PERI	AI AP	PA PA	03/04/2006 08/11/2007	-	-	S/E
UE-H4	○. Pormenorizada prevista en Modificación nº 5 ED	AD AD	CPOTU PA	26/09/2002 29/12/2003	BOP BOP	14/04/2003 19/01/2004	Ejecutado
UE-H5	-	-	-	-	-	-	S/E
UE-T1	-	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (EL POTRO)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-P1	PERI	AD	CPOTU	05/03/2003	BOP	31/03/2003	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (EL PALOMAR)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-Pa1	PERI ED	AD AD	PA PA	11/08/2008 10/02/2009	- BOP	- 13/03/2009	Ejecutado
UE-Pa2	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-Pa3	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado



UNIDADES DE ELECCIÓN EN SUELO URBANO (LA GLORIA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-G1	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-Sa1	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (VISIEDO – LA LUSTRA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-V1	PERI	AD	PA	18/01/2007	BOP	25/01/2007	S/E
UE-L1	-	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (LAS ZORRERAS – BUENAVISTA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-B1	PERI	AD	PA	30/09/1999	AD	BOP 05/11/1999	Ejecutado
UE-B2	PERI	AI AP	PA PA	18/01/2007 18/05/2007	- -	- -	S/E
UE-B3	No necesario	-	-	-	-	-	S/E



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (CLUB DE TENIS)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-CT1	PERI	AD	PA	30/07/2004	BOP	15/09/2004	S/E
UE-CT2	PERI	AD	PA	07/10/2008	BOP	18/11/2008	S/E
UE-CT3	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-O1	-	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (FUENSANTA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-CF1	ED	AD	PA	12/03/2001	BOP	16/04/2001	S/E
UE-F1	PERI	AD	CPOTU	14/05/1999	BOP	10/02/2000	Ejecutado
UE-F2	PERI	AD	PA	27/06/2000	BOP	16/08/2000	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (ZONA INDUSTRIAL)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-I1	ED	AD	PA	04/03/2002	BOP	08/04/2002	S/E
UE-I2	PERI UA-6 antiguas NNSS	AD	PA	25/10/1991	-	-	S/E
UE-I3	ED	AD	PA	04/12/2000	BOP	11/01/2001	Ejecutado



SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-R1	PP PP ED ED	AD (F) AD (M) ED ED	PA PA PA PA	18/05/2000 30/07/2004 15/04/2002 29/10/2004	BOP (F) BOP (M) BOP BOP	28/07/2000 06/08/2004 12/07/2002 21/12/2004	Ejecutado
S-R2	PP Sector S-10 antiguas NNSS PERI UE-1 PERI UE-2	AD AD AD	CPOTU CPOTU PA	20/12/1996 13/12/2000 19/06/2008	- BOP BOP	- 12/01/2001 16/10/2008	UE-1: Ejecutada UE-2: S/E
S-R3	PP PP ED	AD (F) AD (M) AD	PA PA PA	25/02/2004 02/07/2004 02/10/2006	BOP (F) BOP (M) BOP	04/05/2004 07/12/2006	Ejecutado
S-R4	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	23/07/2003 28/12/2005	BOP (F) BOP (M)	24/09/2003 07/02/2006	Ejecutado
S-R5	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	13/12/2000 10/04/2003	BOP (F) BOP (M)	08/03/2001 06/05/2003	Ejecutado
S-R6	PP Sector S-7 antiguas NNSS	AD	PA	21/09/1992	-	-	Ejecutado
S-R7	PP	AD	PA	31/07/2007	-	-	S/E
S-R8	PP	AD	PA	27/05/2005	BOP	08/06/2005	S/E
S-R9	PP	AD	PA	20/09/2000	BOP	25/01/2001	Polígono 1: Ejecutado Polígono 2: Ejecutado Polígono 3: S/E
S-R10	PP	AD	PA	01/10/2004	BOP	29/11/2004	S/E
S-R11	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	31/10/2003 26/07/2007	BOP (F) BOP (M)	05/01/2004 07/08/2007	S/E
S-R12	PP	AD	PA	25/07/2005	BOP	01/08/2005	S/E
S-R13	PP ED	AD AD	PA PA	14/05/1999 31/10/2003	BOP BOP	25/06/1999 20/02/2004	Ejecutado
S-RT1	PP	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006	S/E
S-RT2	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	30/09/1999 20/09/2001	BOP (F) BOP (M)	17/04/2000 30/10/2001	Ejecutado



SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-I1	PP S-15 antiguas NNSS	AD	CPOTU	09/09/1996	-	-	S/E
S-I2	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I3	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I4	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I5	PP S-2 antiguas NNSS	AD	CPOTU	25/11/1994	-	-	Ejecutado
S-I6	PP PP ED ED	AD (F) AD (M) AD AD	PA PA PA PA	27/04/2001 18/12/2007 15/04/2002 29/05/2006	BOP BOP BOP BOP	01/06/2001 Sin publicar 18/04/2002 21/06/2006	Ejecutado

SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL TERCIARIO

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-T1	PP	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006	S/E



2.4. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

ORDEN DE 22 DE MARZO DE 2002, POR LA QUE SE RESUELVE INSCRIBIR CON CARÁCTER ESPECÍFICO EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ, CON LA CATEGORÍA DE MONUMENTO, EL BIEN DENOMINADO VILLA MARÍA, SITO EN EL PARAJE LA PEINADA, EN HUÉRCAL DE ALMERÍA (ALMERÍA) (BOJA nº 57, de 16 de mayo de 2002).

“Villa María”, Bien de Interés Cultural declarado con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente.

Denominación del Bien: Villa María

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Fecha Disposición: 22/03/2002

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 16/05/2002

Durante el período de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido distintas afecciones que son de directa aplicación conforme a la legislación territorial y sectorial y que se recogen en la documentación gráfica y en el Anexo a la Normativa en la presente AdP.



La Disposición Transitoria Única del citado Decreto prevé un período máximo de tres años para que los Ayuntamientos titulares de Bibliotecas Públicas adecuen los servicios bibliotecarios municipales a lo dispuesto en dicho Reglamento.

En virtud de las normas citadas, en uso de las competencias que me atribuye el artículo 3 de la Ley de Bibliotecas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, a propuesta de la Dirección General de Instituciones del Patrimonio Histórico,

DISPONGO

1. Se acuerda la inscripción de las Bibliotecas Públicas Municipales relacionadas en el Anexo I en el Registro de Bibliotecas de Uso Público de Andalucía.

2. Los fondos que integran la colección de las bibliotecas forman una unidad de gestión al servicio de la Comunidad y deberá quedar garantizada la accesibilidad a los mismos. Su régimen de protección queda sujeto a la legislación vigente.

3. Todos los gastos de sostenimiento de las bibliotecas relacionadas en el Anexo I correrán a cargo de los Ayuntamientos titulares, debiendo consignar en sus presupuestos ordinarios las partidas destinadas al funcionamiento de los centros, especificando por separado las partidas destinadas a personal, adquisiciones bibliográficas y gastos corrientes. A tales efectos, de conformidad con el artículo 3.3 del Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, la biblioteca proporcionará a la Consejería de Cultura los datos de personal, presupuesto, instalaciones y servicios que aquella le solicite.

4. Las bibliotecas cuyas inscripciones se acuerdan, así como los respectivos Ayuntamientos titulares, como promotores de las mismas, quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones previstas en la vigente Ley de Bibliotecas y en el Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, así como en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse por los interesados recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a partir de su notificación, sin perjuicio de que pueda interponerse, con carácter previo, recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 21 de marzo de 2002.

CARMEN CALVO POYATO
Consejera de Cultura

ANEXO I

Table with 3 columns: COMUNIDAD, MUNICIPIO, BIBLIOTECA. Lists various municipalities and their corresponding libraries across different regions of Andalusia.

Table with 3 columns: COMUNIDAD, MUNICIPIO, BIBLIOTECA. Lists municipalities and libraries in the region of Sevilla.

ORDEN de 22 de marzo de 2002, por la que se resuelve inscribir con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de Monumento, el bien denominado Villa María, sito en el Paraje La Peinada, en Huércal de Almería (Almería).

Vistas las actuaciones practicadas en el procedimiento incoado, mediante Resolución de 4 de abril de 2000, para la inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del bien denominado Villa María, en Huércal de Almería, esta Consejería resuelve, con la decisión que al final se contiene, a la que sirven de motivación los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

Primero. Por Resolución de 4 de abril de 2000, de la Dirección General de Bienes Culturales, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 58, de 18 de marzo de 2000, se incoa el procedimiento para la inscripción específica, como monumento, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del bien denominado Villa María, sito en Paraje La Peinada, en Huércal de Almería, al amparo de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Segundo. El Modernismo es una primera reacción a la crisis del Historicismo de fines del siglo XIX. Aun manteniéndose en ocasiones próximo a los postulados de éste, pretende una superación de los mismos mediante una renovación del diseño arquitectónico. Uno de los ámbitos arquitectónicos más significativos en donde se plasma es en el doméstico. Su desarrollo se inicia a mediados del siglo XIX coincidiendo con el despegue de la sociedad burguesa tras el oscuro período fernandino. Esta clase social apostará por una arquitectura de resabio palaciego tanto en las fachadas como en los interiores. Esta «dignificación» de la arquitectura doméstica llevó a sus propietarios a extender el criterio, antes citado, al ámbito espacial de su directa influencia: El jardín.

Villa María y su jardín constituyen un ejemplo a destacar dentro de este panorama característico del eclecticismo finisecular almeriense y uno de sus mejores exponentes.

Tercero. Según lo dispuesto en el artículo 10.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA núm. 43, de 17 de marzo), se ordenó la redacción de las instrucciones particulares.

Cuarto. En la tramitación del procedimiento han sido observadas las formalidades previstas en el apartado 2 del artículo 9 de la Ley antes citada y del artículo 12 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero, abriéndose un período de información pública (publicado en BOJA núm. 116, de 6 de octubre de 2001), concediéndose trámite de audiencia al Ayuntamiento y al propietario y expues-

to en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Conforme a lo establecido en el artículo 12.5 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero, con carácter previo e inmediatamente antes de proceder a la redacción de la propuesta de resolución se ha puesto de manifiesto el expediente al propietario con fecha 17 de diciembre de 2001.

Ha contado con el dictamen favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Almería, como institución consultiva.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

I. El Estatuto de Autonomía de Andalucía, en su artículo 12.3, refiriéndose a las funciones de conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico que obligatoriamente deben asumir los poderes públicos, según prescribe el artículo 46 de la Constitución Española de 1978, establece como uno de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma la protección y realce del patrimonio histórico, atribuyendo a la misma en su artículo 13.27 y 28 competencia exclusiva en esta materia.

En ejercicio de dicha competencia es aprobada la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, y entre otros mecanismos de protección, se crea el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndose a la Consejería de Cultura la formación y conservación del mismo.

II. La competencia para resolver los procedimientos de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz corresponde a la Consejería de Cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.3.b) de la Ley antes referida y artículo 3.1 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 4/1993, de 26 de enero.

III. Conforme determina el artículo 8 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, y sin perjuicio de las obligaciones generales, previstas en la misma para los propietarios, titulares de derechos y poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, la inscripción específica determinará la aplicación de las instrucciones particulares establecidas para el bien objeto de esta inscripción que en Anexo II se publican.

IV. La inscripción de un bien inmueble en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz determinará, conforme establece el artículo 12 de la antes aludida Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la inscripción automática del mismo con carácter definitivo en el Registro de Inmuebles catalogados que obligatoriamente deben llevar las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con arreglo al artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado mediante Real Decreto 259/1987, de 23 de junio, y el artículo 13.6.º del Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Por lo expuesto, a tenor de las actuaciones practicadas y teniendo en cuenta las disposiciones citadas, sus concordantes y normas de general aplicación, esta Consejería

RESUELVE

Primero. Inscribir, con carácter específico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de Monumento, el bien denominado Villa María y su entorno, en el Paraje «La Peinada» de Huércal de Almería, cuya identificación y descripción figuran en el Anexo I de la presente disposición, quedando los mismos sometidos a las prescrip-

ciones prevenidas en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la normativa que la desarrolla y en las Instrucciones Particulares, recogidas en el Anexo II, y cesando, en consecuencia, la protección cautelar derivada de la anotación preventiva efectuada al tiempo de la incoación del expediente del que esta Orden trae causa.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que lo dicta en el plazo de un mes, conforme al artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Almería, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 22 de marzo de 2002

CARMEN CALVO POYATO
Consejera de Cultura

ANEXO I

IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DEL BIEN

Denominación: Inmueble Villa María.
Localización:

Provincia: Almería.
Municipio: Huércal de Almería.
Núcleo: Huércal de Almería.
Ubicación: Paraje «La Peinada». N-340, p.k. 447,5.

Descripción. El inmueble se encuentra exento, elevado sobre un zócalo de piedra, con desnivel más acusado en la parte trasera de la casa. La fachada principal se encuentra jalonada por dos leones en piedra sobre plintos del mismo material. El acceso a la vivienda se realiza a través de un pequeño porche que avanza sobre el plano general de la fachada, con unas escaleras de mármol con barandilla de piedra cuyos balaustres son de sección cuadrada formando una arcada. Esta arcada descansa sobre pilares con capiteles compuestos. Las rosas de los arcos se realizan a base de azulejos sevillanos, ornamentados con motivos geométricos en los que predomina el color azul. Sobre el arco central se encuentra un toro con el motivo decorativo de una carabela. A ambos lados de la puerta se ubican dos ventanas de acusado verticalismo y cubiertas por la típica reja almeriense.

La cubierta es plana con alero muy pronunciado formado por teja curva vidriada policroma que descansa en pies derechos que recorren toda la fachada y bajo los cuales se encuentra un friso corrido de azulejos.

ANEXO II

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA INSCRIPCION EN EL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ DEL INMUEBLE DENOMINADO «VILLA MARIA», SITO EN PARAJE «LA PEINADA», DE HUERCAL DE ALMERIA (ALMERIA)

1. DELIMITACION DEL ENTORNO AFECTADO

Criterios y justificación de la delimitación.
El inmueble objeto de protección es una vivienda situada actualmente en un entorno muy degradado y fuertemente transformado.



Originalmente era éste un paisaje rural, donde no había construcciones, reduciéndose la existente a importantes fincas de la alta burguesía almeriense que se dedicaban a la agricultura. El inmueble se situaba en el límite Oeste de la finca, donde se construyó como espacio doméstico y el de la explotación agrícola. Para ello se construyó una valla que permitiera la separación de ambas zonas, creando así un espacio más íntimo y más residencial, que en su parte posterior se abría hacia la finca.

A la hora de establecer el entorno de protección del inmueble, se ha tratado exclusivamente de proteger la zona de espacio doméstico, que es la interesante dentro del conjunto de la finca.

Las condiciones con las que nos encontramos son variadas, y ellas mismas han sido determinantes en la delimitación del entorno:

- Línea de perímetro marcada por la valla que rodea a la casa y su jardín.
- Entorno fuertemente degradado en el que ha perdurado la existencia de la casa y del jardín con un reducido de lo que fueron las fincas de la burguesía agrícola almeriense.
- Trazado de la Carretera Nacional N-340, que viene a ser como un accidente geográfico claro que establece el límite de protección.
- Reciente construcción de la Autovía N-344.

Por tanto, la casa y su jardín han quedado situadas en un nudo de comunicaciones:

- Al Norte, Autovía N-344.
- Al Este tenemos baldías de la propia finca que carecen de interés.
- Al Sur, valla original del jardín.
- Al Oeste, valla original del jardín y carretera N-340.

El trazado de la autovía ha ocupado al Norte una parte del jardín original, por lo que ha sido excluido de la delimitación dicho trozo.

Delimitación literal del entorno.

La delimitación del entorno afectado por la inscripción con carácter específico del inmueble denominado «Villa María» se define mediante un área poligonal y queda definida por los lados de la misma, correspondiendo a sus vértices las siguientes coordenadas UTM que figuran en el plano de delimitación.

X	Y
A: 549535	4083200
B: 549531	4083242
C: 549532	4083268
D: 549546	4083320
E: 549575	4083325
F: 599612	4083316
G: 549614	4083320
H: 549645	4083320
I: 549657	4083271
J: 549594	4083254
K: 549604	4083205

2. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES PARA CON EL BIEN Y SU ENTORNO

A) Condicionantes previos a la intervención en el inmueble objeto de inscripción o en los inmuebles de su entorno. Cuando las actuaciones se lleven a cabo en el entorno del bien, la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigida para la obtención

de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e indique de forma completa la actuación a realizar, conteniendo al menos:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000.
- c) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

Los proyectos de intervención deberán, además, contemplar y contener las consideraciones siguientes:

Las nuevas construcciones, instalaciones y plantaciones, así como la reforma de las existentes, deberán responder en composición, elementos, diseño y materiales a las características dominantes del ambiente propio de la finca. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifique la decisión de integrar o singularizar la actuación. Sobre la base de un análisis de lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, la vista desde o hacia el bien inmueble, las siluetas características, así como los elementos importantes, puntos focales, arbolado, construcciones existentes, etc., se justificará la solución adoptada, que deberá estudiar al menos los siguientes aspectos:

- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de las construcciones, instalaciones y plantaciones permitidas, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como del tratamiento de color para los mismos.

Las determinaciones o condicionantes a los que responde la solución adoptada deberá plasmarse, además, gráficamente en la propuesta de intervención.

B) Intervenciones, actividades, elementos y materiales que pueden ser aceptables y aquellos otros expresamente prohibidos.

1. Intervenciones: Los principales objetivos de las intervenciones en área afectada por la inscripción serán los siguientes:

- Recuperación y conservación de los valores propios del bien inmueble y de los elementos de su entorno. Mantenimiento de su identidad fundamental. Recuperación monumental.
- Mantenimiento de uso residencial y de las actividades de uso tradicional. Recuperación funcional.
- Mejorar la accesibilidad y circulación interiores.
- Mantenimiento de las condiciones ambientales y edificatorias, características de la finca.
- Mantenimiento y mejora del medio ambiente natural, arbolado y ajardinamiento.
- Preservar el bien inmueble de acciones contaminantes que conlleven la alteración del mismo y la degradación del entorno.

Sin perjuicio de las autorizaciones y posible documentación necesaria, se permiten las siguientes intervenciones, de obras y otras actividades:

1.a) Obras permitidas:

- Obras de Conservación: Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene, salubridad y ornato.

- Se permiten, por tanto, las obras de mejora de instalaciones, aislamiento y acabados generales, sin afectar al edificio.

- Obras de Consolidación: Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo de los elementos estructurales dañados.

- Obras de Restauración: Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos o instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y uso.

- Excepcionalmente se permiten demoliciones parciales solamente en el caso que su eliminación suponga una mejora en la comprensión histórica y arquitectónica del edificio espacialmente entendido.

- Obras de Acondicionamiento: Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, siempre que se mantengan las características tipológicas y morfológicas fundamentales, con modificaciones no sustanciales.

- Obras de edificación: Se prohíbe toda actuación y uso que resulte inconveniente y lesiva para la imagen y función de la finca.

Sólo se admitirá la construcción de edificaciones e instalaciones destinadas a los fines que se señalan a continuación:

a) Construcciones destinadas a labores agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y recreo activo complementarias a las existentes en la finca.

c) Instalaciones destinadas al mejor uso del espacio natural, flora y fauna.

La altura máxima, sobre rasante del terreno, de estas construcciones será de una planta o 4,50 metros.

Las soluciones de composición propuestas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

- Obras de Protección del arbolado: El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, se indicará en la solicitud de obras correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Si fuera absolutamente necesaria la sustitución de algún árbol existente se procederá, bien a su trasplante si ello es posible, o bien a su sustitución por otro árbol de especie y porte análogo al que se va a sustituir.

Igualmente se cuidarán y potenciarán las zonas ajardinadas de flores, setos y otros elementos vegetales.

- Obras de acondicionamiento exterior, mobiliario y alumbrado: En la protección del jardín se incluirá, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras y pavimentaciones.

En el alumbrado se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos acordes al carácter del jardín y del Bien catalogado.

La dotación de bancos será la adecuada al uso natural de la finca. Los modelos a utilizar serán del tipo preexistente y aquellos que se integren en el conjunto.

Las papeleras que puedan existir se armonizarán con el resto de mobiliario.

La pavimentación preferente para caminos y accesos interiores será de albero, prohibiéndose los de aglomerado asfáltico.

1. b) Actividades permitidas:

- Cultivos, siempre que los mismos no conlleven la creación de taludes y terraplenes.

- Repoblación forestal, con especies autóctonas que no dañen las construcciones e instalaciones existentes.

- Labores de conservación y mantenimiento de las plantaciones y jardines existentes.

- Actividades de recreo activo compatibles con el carácter de la finca.

- Rodajes cinematográficos, siempre que se garantice la regeneración del espacio utilizado y la eliminación de las construcciones provisionales, reconstituyéndolo a su primitivo estado.

- Se prohíbe la instalación de elementos significativos con motivaciones publicitarias en el interior de la finca.

- Se prohíbe la colocación de postes de todo tipo.

- Se prohíbe la colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Se prohíbe la instalación de cabinas telefónicas, transformadores y buzones de correos.

2. Elementos y materiales aceptables y aquellos otros prohibidos.

Se permite todo tipo de materiales, siempre que se justifique su composición con el entorno.

La justificación de los materiales que se propongan, se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos del Bien inmueble y sus elementos de relación del entorno propio.

Especial cuidado se tendrá con los aplacados, aluminios y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada, sino como elementos de composición, y su utilización deberá estar suficientemente justificada.

C) Tipos de obras o actuaciones sobre el inmueble objeto de inscripción o su entorno para las cuales no será necesaria la obtención de autorización previa de la Consejería de Cultura:

- La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones.

- Las instalaciones subterráneas (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas).

- Ejecución de pequeñas obras interiores de mejora de condiciones de higiene.

- Reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Instalación de aseos en almacenes.

- Reposición de pequeños elementos alterados por accidente o deterioro de edificaciones.

- Reparaciones puntuales de cubiertas y azoteas.

- Reparaciones puntuales de pavimentaciones y zonas ajardinadas.

D) Tipos de obras y actuaciones sobre el inmueble objeto de inscripción o su entorno en las que no será necesaria la presentación del proyecto de conservación.

a) Las parcelaciones.

b) Los movimientos de tierras y obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados.

c) La modificación del uso existente de los edificios, instalaciones y espacios naturales.

d) La corta de árboles constituyam o no masa arbórea.

- e) Cerramiento o vallado de la finca.
f) Colocación de puertas, persianas y rejas.

Las solicitudes de autorización de obras de estos subapartados irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrito y gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

E) Medidas a adoptar para preservar el bien de acciones contaminantes y de variaciones atmosféricas, térmicas o higrométricas.

La mayor contaminación a que se encuentra sometido el bien es la contaminación acústica, debida a la peculiar disposición de la misma con respecto a las carreteras N-340 y B-344 y sus accesos, que la rodean en su totalidad.

Igualmente, durante la reciente ejecución del tramo de N-344 en el extremo norte de la finca se ha producido la transmisión de vibraciones que han dañado al Bien inmueble.

Las medidas a adoptar para preservar en lo posible el Bien de acciones contaminantes, tanto acústicas como de contaminación por humos, polvos y gases, pasan por acciones de repoblación forestal en el perímetro de la finca, con especies arbóreas adecuadas al fin que se pretende y de fácil integración con las características propias del Bien y su entorno.

F) Técnicas de análisis que resulten adecuadas.

Dadas las características propias del Bien inmueble, se consideran adecuadas todas las técnicas de análisis de tipo no destructivo que se precisen para conseguir su mejor conservación.

G) Determinaciones de las reproducciones y análisis susceptibles de llevar aparejado algún tipo de riesgo para el bien y que, en consecuencia, quedan sujetos al régimen de autorización tanto de la Consejería de Cultura como del titular del bien.

Los análisis que se incluyan entre los adecuados, señalados en el apartado F) anterior, no precisarán de régimen de autorización de la Consejería de Cultura, aunque sí del titular del Bien.

H) Régimen de investigación aplicable al mueble objeto de inscripción y a los inmuebles incluidos en el entorno.

Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de estar obligados a su conservación, mantenimiento y custodia, deberán permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su estudio por los investigadores acreditados por la misma.

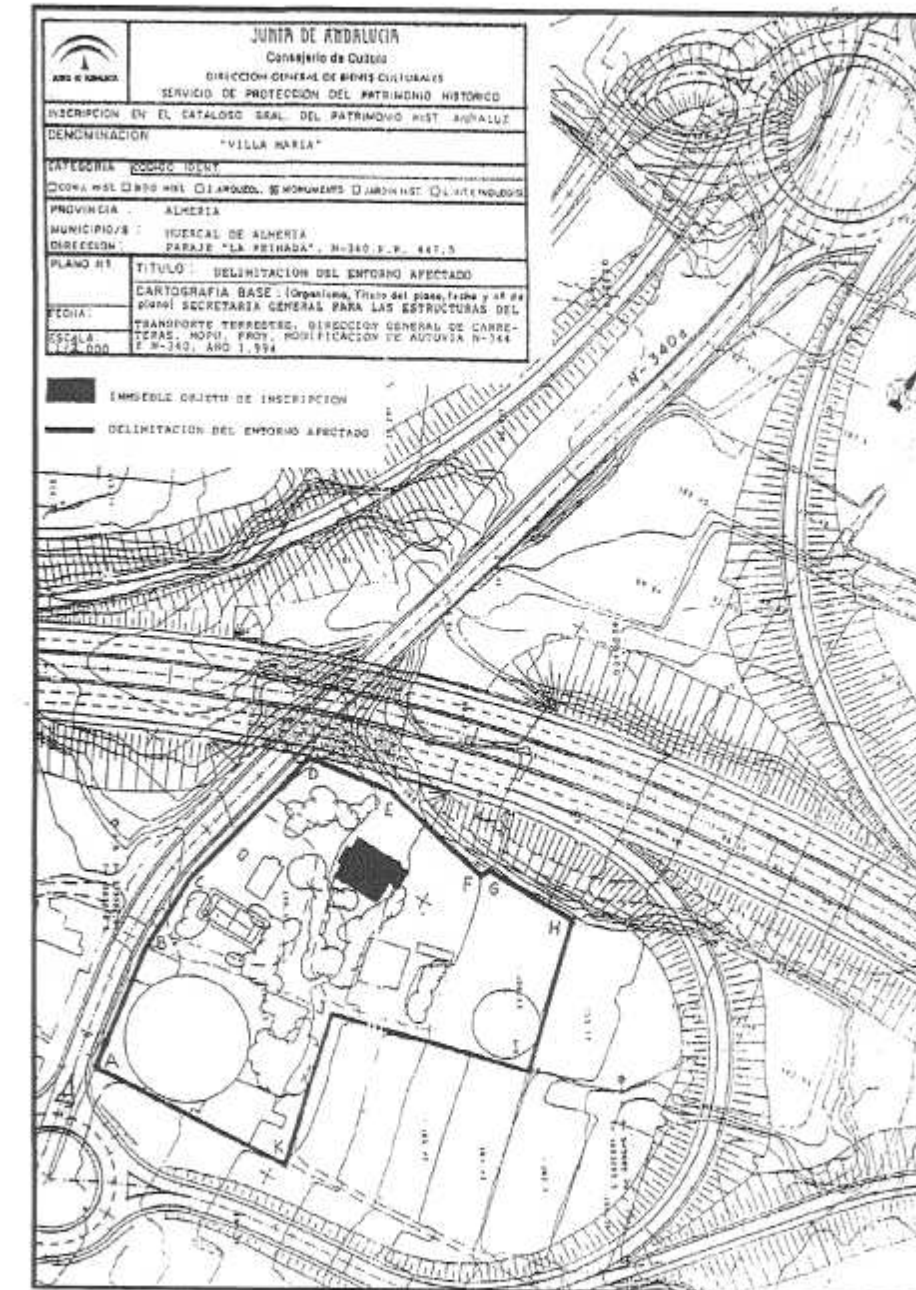
En el supuesto de que los titulares de los bienes se nieguen a permitir la investigación de los mismos o adopten medidas que en la práctica la imposibiliten, la Consejería de Cultura fijará día y hora para la inspección, que se les comunicará advirtiéndoles que si no la permiten se acudirá a la ejecución forzosa.

El estudio de los bienes se llevará a cabo siempre de tal manera que quede garantizada la seguridad e integridad del bien estudiado. La utilización de técnicas de análisis o de reproducción que puedan llevar aparejado riesgo para el bien deberán ser autorizadas expresamente por el titular del bien y de la Consejería de Cultura.

Dado que en el entorno no se han incluido inmuebles de interés singular, es por lo que no se han adoptado medidas de investigación especiales para el mismo.

I) Señalización en el entorno de inmuebles objeto de inscripción a cuyas transmisiones pueda aplicarse el derecho de tanteo o retracto.

No existe ningún inmueble en el entorno afectado por la inscripción, susceptible, por sus valores, de necesitar el régimen del derecho de tanteo o retracto en su transmisión.





RESOLUCIÓN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2008, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD EN LA RED DE ESPACIOS NATURALES, POR LA QUE SE APRUEBA EL DESLINDE TOTAL DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA "VEREDA DE PECHO COLORADO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUÉRCAL DE ALMERÍA, EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA (BOJA nº 213, de 27 de octubre de 2008).

Finca rústica, en el término municipal de Huércal de Almería, provincia de Almería, de forma alargada con anchura variable de 20,89 metros desde el término de Almería hasta la carretera Almería-Murcia y 5 metros en el resto del recorrido, una longitud deslindada de 1.454,93 metros, una superficie deslindada de 25.994,98 metros cuadrados, que en adelante se conocerá como Vereda del Pecho Colorado. Debido a la discontinuidad de la vía pecuaria por el desarrollo del suelo urbano, para la descripción de la parcela se divide en tres partes iguales, al igual que en la descripción del recorrido de la vía pecuaria:

- Primera parte: desde el límite con el término municipal de Almería hasta el inicio del suelo urbano en el club de tenis de Almería. Sentido general de Sur a Norte y 20,89 metros de anchura.
- Segunda parte: desde las instalaciones del club de tenis hasta llegar a la calle del Olvido. Sentido general de Oeste a Este y 20,89 metros de anchura.
- Tercera parte: desde la carretera asfaltada al Este del suelo urbano hasta la Cañada del Río Andarax. Sentido general de Oeste a Este y 5 metros de anchura.

En el BOJA se detallan las distintas parcelas catastrales por las que discurre y se remite a unas coordenadas UTM que se anexan a la Resolución y que han servido para su localización en los planos de la presente Adaptación Parcial.

Erróneamente, el Anexo del BOJA se refiere a la Vía Pecuaria "Colada del Morón".

de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 1 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Nueve de Sevilla en el recurso núm. 710/2008, promovido por don José María del Castillo Granados, y se notifica a los posibles interesados la interposición del mismo.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Sevilla se ha efectuado requerimiento para que se aportase el expediente administrativo correspondiente al recurso núm. 710/2008, interpuesto por don José María del Castillo Granados contra la Resolución de esta Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía de fecha 19 de junio de 2008, que estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el acuerdo del Sr./Sra. Titular del C.C. San Antonio María Claret, de Sevilla, en el primer curso de Educación Primaria de dicho Centro, para el curso escolar 2008/09, y para que se realicen los emplazamientos de los posibles interesados correspondientes a dicho recurso.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el órgano jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo número 710/2008. De conformidad con lo previsto en el art. 48.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, remítase al Juzgado copia precedida de un índice de los documentos que lo integran. Emplácese a cuantos aparecen como interesados en el expediente, a fin de que puedan personarse en legal forma como demandados en el plazo de nueve días ante el órgano jurisdiccional.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que, de conformidad con el art. 78, en relación con el 49.1, de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 2 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Nueve de Sevilla en el recurso núm. 712/2008, promovido por don Francisco Javier Aguilera Bravo, y se notifica a los posibles interesados la interposición del mismo.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Sevilla se ha efectuado requerimiento para que se aportase el expediente administrativo correspondiente al recurso núm. 712/2008, interpuesto por don Francisco Javier Aguilera Bravo contra la Resolución de esta Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía de fecha 22 de julio de 2008, que desestima la reclamación interpuesta contra el acuerdo del Sr./Sra. Titular del C.C. Sagrada Familia de Urgel, de Sevilla, en el tercer curso de Educación Infantil de dicho Centro, para el curso escolar 2008/09, y para que se realicen los emplazamientos de los posibles interesados correspondientes a dicho recurso.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el órgano jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo número 712/2008. De conformidad con lo previsto en el art. 48.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, remítase al Juzgado copia precedida de un índice de los documentos que lo integran. Emplácese a cuantos aparecen como interesados en el expediente, a fin de que puedan personarse en legal forma como demandados en el plazo de nueve días ante el órgano jurisdiccional.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que, de conformidad con el art. 78, en relación con el 49.1, de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 2 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria denominada «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería, en la provincia de Almería. VP @ 1557/2006.

Examinado el expediente de deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la



- Plano Topográfico Andaluz, a escala 1:10.000 del Instituto Geográfico y Catastral de Andalucía. Hojas 1045 (1-3) y 1045 (2-3).
- Ortofotografía aérea de la Junta de Andalucía escala 1:50.000 y 1:20.000 años 2002 y 1998, respectivamente.
- Fotografía del vuelo americano del año 1956-57.
- Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Huércal de Almería (Almería) de fecha 31 de marzo de 1999.

Seguidamente se procede al análisis de la documentación recopilada, y superposición de diferentes cartografías e imágenes, obteniéndose las primeras conclusiones del estudio que se plasma en documento planimétrico a escala 1:2000, realizado expresamente para el deslinde.

Posteriormente se realiza un minucioso reconocimiento del terreno al objeto de validar o corregir las conclusiones del estudio, pasando a confeccionar seguidamente el plano de deslinde, en el que aparecen perfectamente definidos los límites de la vía pecuaria.

A continuación se realiza en el acto formal de apeo el es-taquillado de todos y cada uno de los puntos que conforman las líneas base de la vía pecuaria.

Por último, y en el tramo al que se refiere el ayuntamiento de Huércal de Almería, en las actas realizadas en el Apeo del día 21 de septiembre de 2007 los titulares afectados presentes en dicho acto manifiestan «su acuerdo en la concordancia con el trazado y con la anchura máxima de 5 metros», además del Proyecto y Croquis de la Clasificación de las Vías Pecuarias de Huércal de Almería y del Fondo Documental consultado, que ratifican este trazado.

Por tanto, podemos concluir, que los límites de la vía pecuaria no se han determinado de un modo aleatorio y caprichoso, y que se ajustan a lo establecido en el acto de clasificación aprobado.

2. Don José Gázquez Hernández y don Joaquín Fernández Fernández alegan la inexistencia de la vía pecuaria por no constar en el registro de la propiedad y que el camino fue creado por los propietarios en 1990 como servidumbre al segregar sus propiedades de la finca matriz.

Respecto a la primera alegación decir que el deslinde no se realiza teniendo en cuenta los títulos de propiedad registral ya que las vías pecuarias son bienes de dominio público y, por lo tanto, gozan de las características definitorias del artículo 132 de la Constitución Española y, que dado su adscripción a fines de carácter público, se sitúan fuera del comercio de los hombres, siendo inalienables e imprescriptibles, llevando en su destino la propia garantía de inatacabilidad o inmunidad. En este mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1995 que establece que «la falta de constancia en el Registro o en los títulos de propiedad no implica la inexistencia de la vía pecuaria, ya que las vías pecuarias no representan servidumbre de paso o carga alguna ni derecho limitativo de dominio». A mayor abundamiento, hay que decir que, de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1999 que «el principio de legitimación, que presume la existencia de los derechos inscritos tal y como constan en el asiento y su posesión, no es aplicable cuando intenta oponerse a una titularidad de dominio público, pues ésta es inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada».

En cuanto a que el camino fue creado por los propietarios en 1990 como servidumbre al segregar sus propiedades de la finca matriz informar que los interesados no aportan ningún indicio de que el camino fuera creado en 1990 por los propietarios, máxime si se tiene en cuenta que en las escrituras que se aportan no consta en la descripción de las fincas ninguna servidumbre de paso ni mención a acuerdo constitutivo de la misma entre las partes.

Además, en el tramo al que se refieren los interesados, en las actas realizadas en el Apeo del día 21 de septiembre de 2007 los titulares afectados presentes en dicho acto manifiestan «su acuerdo en la concordancia con el camino existente de la vía pecuaria en deslinde con el trazado y anchura máxima de 5 metros», además del Proyecto y Croquis de la Clasificación de las Vías Pecuarias de Huércal de Almería y del Fondo Documental consultado, que ratifican este trazado.

Por todo ello se desestima la presente alegación.

Considerando que el presente deslinde se ha realizado conforme a la Clasificación aprobada, que se ha seguido el procedimiento legalmente establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Procedimiento Administrativo Común, con sujeción a lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y demás legislación aplicable.

Vistos, la Propuesta favorable al Deslinde, formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, de fecha 16 de enero de 2008, así como el Informe del Gabinete Jurídico de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de fecha 11 de marzo de 2008,

RESUELVO

Aprobar el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, a tenor de los datos, en función a las coordenadas que se anexan a la presente Resolución y la descripción que a continuación se detallan:

Longitud: 1.454,93 metros lineales
Anchura: 20, 98 y 5 metros lineales.

Descripción Registral Finca rústica, en el término municipal de Huércal de Almería, provincia de Almería, de forma alargada con una anchura de variable de 20,89 metros desde el término de Almería hasta la carretera Almería-Murcia y 5 metros el resto del recorrido, una longitud deslindada de 1.454,93 metros, una superficie deslindada de 25.994,98 metros cuadrados, que en adelante se conocerá como Vereda del Pecho Colorado. Debido a la discontinuidad de la vía pecuaria por el desarrollo del suelo urbano, para la descripción de esta parcela se ha decidido dividirla en tres partes, al igual que en la descripción del recorrido de la vía pecuaria:

Primera parte: Desde el límite con el término municipal de Almería, hasta el inicio del suelo urbano en el club de tenis de Almería. Sentido general de Sur a Norte y 20,89 metros de anchura.

Norte:

- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la urbanización club de tenis.

Sur:

- Parcela de monte bajo, con titular catastral desconocido, Polígono 011, Parcela 00002, en el término municipal de Almería.

Este:

- Parcela de monte bajo, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 001, Parcela 00029.

- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La vía pecuaria antes citada, ubicada en el término municipal de Huércal de Almería, fue clasificada por Orden Ministerial de fecha 23 de julio de 1971, publicada en el BOE de fecha 23 de agosto de 1971.

Segundo. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 29 de junio 2006, se acordó el inicio del Deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, vía pecuaria que forma parte de la Red Verde Europea del Mediterráneo (Revermed), entre cuyos criterios prioritarios de diseño se establece la conexión con los espacios naturales protegidos incluidos en la Red Natura 2000, sin desdeñar la posibilidad de su utilización como pasillo de acceso privilegiado a los espacios naturales, utilizando medios de transporte no motorizados, coadyuvando de esta manera a un desarrollo sostenible de las áreas que atraviesan la citada vía pecuaria.

Mediante la Resolución de fecha 2 de octubre de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se acuerda la ampliación del plazo fijado para dictar la Resolución del presente expediente de deslinde durante nueve meses más, notificándose a todos los interesados tal como establece el artículo 49 de la Ley 30/1992.

Tercero. Los trabajos materiales de Deslinde, previo a los anuncios, avisos y comunicaciones reglamentarias, se iniciaron el día 21 de septiembre de 2006, notificándose dicha circunstancia a todos los afectados conocidos, siendo asimismo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 153, de fecha 10 de agosto de 2006.

A dicho Acto se presentó alegación por parte del Administrador de Infraestructura Ferroviarias (ADIF) en escrito de fecha 21 de septiembre de 2006 que es objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Cuarto. Redactada la Proposición de Deslinde, que se realiza de conformidad con los trámites preceptivos e incluyéndose claramente la relación de ocupaciones, intrusiones y colindancias, ésta se somete a exposición pública, previamente anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería N° 188, de fecha 26 de septiembre de 2007.

A dicha Proposición de Deslinde se han presentado diversas alegaciones, que son objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Quinto. El Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía emitió el preceptivo Informe con fecha 11 de marzo de 2008

A la vista de tales antecedentes son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Compete a esta Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales la resolución del presente Deslinde, en virtud de lo preceptuado en la Resolución del Consejo de Gobierno de 6 de mayo de 2008 y en el artículo 21 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Decreto 194/2008, de 6 de mayo, por el que se regula la Estructura Orgánica de la Consejería de Medio Ambiente.

Segundo. Al presente procedimiento administrativo le es de aplicación lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo,

de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, antes citado, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Directiva Europea Habitat 92/93/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1992, el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre que confirma el papel de las vías pecuarias como elementos que pueden aportar mejoras en la coherencia de la red natura 2000, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad en sus artículos 3.8 y 20 y demás legislación aplicable al caso.

Tercero. La vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, fue clasificada por la citada resolución, siendo esta clasificación, conforme al artículo 7 de la Ley de Vías Pecuarias y el artículo 12 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, «...el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria...», debiendo por tanto el Deslinde, como acto administrativo definitorio de los límites de cada Vía Pecuaria, ajustarse a lo establecido en el acto de Clasificación.

Cuarto. Al Acto de Apeo se presenta la siguiente alegación por parte de Administrador de Infraestructura Ferroviarias (ADIF) en escrito de fecha 21 de septiembre de 2006.

1. Que al afectar dichas actuaciones de deslinde de vías pecuarias al ferrocarril se tenga en cuenta la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en cuanto a la delimitación de terrenos y de uso de los mismos. Adjunta el interesado un anexo donde se detallan estas cuestiones.

Informar que la vía pecuaria objeto del presente procedimiento de deslinde no afecta al ferrocarril ni a terrenos de Renfe.

Quinto. Durante la fase de exposición pública se presentaron las alegaciones indicadas por parte de los siguientes interesados:

1. El Excmo. Ayuntamiento de Huércal de Almería y don Domingo Sánchez Fernández alegan que el trazado seguido no es el correcto y da un trazado alternativo sin aportar prueba alguna, solo la información, comentarios y quejas de los vecinos.

Informar que los interesados no presentan documentos que desvirtúen el trazado propuesto por esta Administración Medio Ambiental.

Contestar que el presente procedimiento de deslinde tiene su fundamento en el acto declarativo de la Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Huércal de Almería en la que se determina la existencia, anchura, trazado y demás características generales de la vía pecuaria, complementados con el Fondo Documental generado en este expediente de deslinde, que se compone de:

- Proyecto de Clasificación aprobado por Orden Ministerial de fecha 23 de julio de 1971, publicada en el BOE de fecha 23 de agosto de 1971.

- Croquis de Vías Pecuarias, escala 1:25.000 del año 1971.

- Plano a escala 1:50.000, del Servicio Geográfico del Ejército. Hoja 1045.

- Bosquejo planimétrico del Término municipal de Huércal de Almería del año 1896.

- Plano histórico Topográfico Nacional de España. Escala 1:50.000, año 1951. Hoja 1045.



- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la urbanización club de tenis.

Oeste:
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 001, Parcela 00029.
- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 001, Parcela 00027.
- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 001, Parcela 00027.

Segunda parte: Desde las instalaciones del club de tenis hasta llegar a la calle del Olvido. Sentido general de Oeste a Este y 20,89 metros de anchura.

Norte:
- Parcela de edificación, era y balsa, con titular catastral Rueda Sánchez Ricardo, Polígono 008, Parcela 00039.
- Parcela de edificación y monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 008, Parcela 00040.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Rueda Sánchez Ricardo, Polígono 008, Parcela 00042.
- Parcela de monte bajo y monte bajo, con titular catastral Martínez Rodríguez Juan José, Polígono 008, Parcela 00043.
- Parcela de erial, con titular catastral García Rodríguez Juan, Polígono 008, Parcela 00044.

Sur:
- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la Urbanización Club de Tenis.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral García Moreno Juan, Polígono 008, Parcela 00045.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Gutiérrez Arcos Juan, Polígono 008, Parcela 00047.

Este:
- Parcela de carretera y suelo urbano, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 008, Parcela 90006

Oeste:
- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la Urbanización Club de Tenis

Tercera parte: Desde la carretera asfaltada al Este del suelo urbano hasta la Cañada del Río Andarax. Sentido general de Oeste a Este y 5 metros de anchura.

Norte:
- Parcela de edificación, con titular catastral Segura Hernández Isabel María, Polígono 006, Parcela 00048.
- Parcela de edificación, con titular catastral Garrido Martínez Silverio, Polígono 006, Parcela 00049.
- Parcela de edificación, con titular catastral Quesada Berenguel María Guadalupe, Polígono 006, Parcela 00050.
- Parcela de edificación, con titular catastral Castillo Salas Gregorio, Polígono 006, Parcela 00051.
- Parcela de edificación, con titular catastral Gázquez Hernández José, Polígono 006, Parcela 00052.
- Parcela de edificación, con titular catastral Osorio Fernández Juan, Polígono 006, Parcela 00053.

- Parcela de edificación, con titular catastral González Moreno M. Dolores y Riestra Rodríguez Roberto Andrés, Polígono 006, Parcela 00054.

- Parcela de edificación, con titular catastral Granados Herrera Francisco, Polígono 006, Parcela 00055.
- Parcela de edificación y camino, con titular catastral Granados Gázquez Juan Antonio, Polígono 006, Parcela 00056.

Sur:
- Parcela de edificación, con titular catastral Sánchez Fernández Domingo, Polígono 006, Parcela 00064.
- Parcela de edificación, con titular catastral Cabrera Hernández Antonio, Polígono 006, Parcela 00063.
- Parcela de edificación, con titular catastral Gallardo López Miguel, Polígono 006, Parcela 00062.
- Parcela de edificación, con titular catastral Granados Herrera Joaquín, Polígono 006, Parcela 00061.
- Parcela de edificación, con titular catastral Fernández Joaquín, Polígono 006, Parcela 00060.
- Parcela de edificación y balsa, con titular catastral Martínez Alonso Miguel, Polígono 006, Parcela 00059.
- Parcela de edificación, con titular catastral López Andújar Ángeles Mercedes, Polígono 006, Parcela 00058.
- Parcela de camino, con titular catastral Ferrer Sánchez José Ángel, Polígono 006, Parcela 00065.
- Parcela de edificación y camino, con titular catastral Granados Gázquez Juan Antonio, Polígono 006, Parcela 00056.

Este:
- Río Andarax, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 006, Parcela 90001.
- Vía Pecuaría Cañada del Río Andarax.

Oeste:
- Parcela de suelo urbano, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 006, Parcela 90005.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Consejería de Medio Ambiente, conforme a lo establecido en la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente, así como cualquier otro que pudiera corresponder de acuerdo con la normativa aplicable.

Actuación cofinanciada por Fondos Europeos

Sevilla, 19 de septiembre de 2008.- La Directora General, Rocio Espinosa de la Torre.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN DE 19 DE SEPTIEMBRE, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD EN LA RED DE ESPACIOS NATURALES DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, POR LA SE APRUEBA EL DESLINDE TOTAL DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA «COLADA DEL MORÓN», EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE GUALCHOS Y MOTRIL, EN LA PROVINCIA DE GRANADA

Relación de Coordenadas U.T.M. de la vía pecuaría

Table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 1-5.

Main table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 6-41.

Table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 42-51.

Table with 3 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 52-59.

RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaría «Cañada Real de Ronda-Osuna o Cañada Verde, incluidos los lugares asociados Abrevadero de las Monjas y Abrevadero de la Fuente Bermeja, en el tramo 1.º, desde el Abrevadero de las Monjas en las inmediaciones del cortijo de las Monjas hasta el t.m. de Setenil de las Bodegas (Cádiz)», en el término municipal de Ronda, en la provincia de Málaga. Expte. VP/8-1389/06

Examinado el expediente de deslinde de la vía pecuaría «Cañada Real de Ronda-Osuna o Cañada Verde, incluidos los lugares asociados Abrevadero de las Monjas y Abrevadero de la Fuente Bermeja, en el Tramo 1.º, desde el Abrevadero de las Monjas en las inmediaciones del cortijo de las Monjas hasta el t.m. de Setenil de las Bodegas (Cádiz)», en el término municipal de Ronda, en la provincia de Málaga, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga, se desprenden los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La Vía Pecuaría antes citada, ubicada en el término municipal de Ronda fue clasificada por Orden Ministerial de fecha 9 de abril de 1960.





3. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL



Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de 22 de septiembre del mismo año, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Con posterioridad a la aprobación de las NNSSPM entró en vigor la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

Es por ello que el planeamiento general actual de Huércal de Almería no tiene adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta AdP.

De esta forma, las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías de suelo:

- Dentro del Suelo Urbano se diferencia entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Ambas categorías coexisten en Huércal de Almería.
- Dentro del Suelo Urbanizable aparecen tres categorías: Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado. En el municipio encontramos Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Dentro del Suelo No Urbanizable: de Especial Protección por Legislación Específica, de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, de Hábitat Rural Diseminado y de Carácter Natural o Rural. Existen en el municipio las categorías de Especial Protección por Legislación Específica, de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística y de Carácter Natural o Rural.

Cada una de estas clases y categorías implican un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley.



4.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN



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, en su Artículo 3.2 establece lo siguiente:

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) **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 siguiente.
 - 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 la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 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 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.
- 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 término 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 b) 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 objeto 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 previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los **municipios con relevancia territorial**, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, entre los que se encuentra Huércal de Almería, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

El documento de Adaptación Parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural, que se recogen en los siguientes apartados.



4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

4.1.1. SUELO URBANO

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, en su Artículo 4.1 establece lo siguiente:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán 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 previstas 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.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería clasifica la totalidad del término en tres clases, 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 en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dentro de cada una de las clases se distinguen distintas categorías, que se relacionan a continuación.



En el Suelo Urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

4.1.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano Consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería es el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple con las condiciones previstas en el artículo 45.2.a) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado está constituido por:

- a) Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - a. Estén incluidos en la delimitación de suelo urbana efectuada en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones.
 - b. No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - c. Presenten ordenación detallada directa desde el planeamiento general, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- c) Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

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 nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Clasificación y Calificación de Suelo" de las NNSS vigentes 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 las NNSS, contando con calificación de zonas de ordenanza en el Plano nº 3 "Alineaciones-Construcciones Protegidas. Delimitación Suelo Urbano Planificable" de las mismas.
- Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o en Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el Plano de ordenación nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Ordenación" de las NNSS vigentes y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y



equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En este caso se encuentran las Unidades de Ejecución UE-H1, UH-2A, UH-2B, UH-4, UE-P1, UE-Pa1, UE-Pa2, UE-Pa3, UE-G1, UE-Sa1, UE-B1, UE-CT3, UE-F1, UE-F2 y UE-I3, así como los Sectores de Suelo Urbanizable S-R1, S-R2 (UE-1), S-R3, S-R4, S-R5, S-R6, S-R9 (Polígonos 1 y 2), S-R13, S-RT2, S-I5 y S-I6, que ya se encuentran ejecutados.

- Los terrenos incluidos como Sistemas Generales en Suelo Urbano o Urbanizable de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

4.1.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Como el planeamiento general vigente define las categorías de consolidado y no consolidado, se hace una asimilación directa de las categorías de la LOUA.

La Adaptación parcial no clasifica nuevos suelos urbanos, ni ajusta la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU quedan reflejados en los cuadros del Anexo a las Normas Urbanísticas, correspondientes a las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general vigente, no desarrolladas hasta el momento.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2 B):

NÚCLEO DE HUÉRCAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-H3	PERI	AI AP	PA PA	03/04/2006 08/11/2007	- -	S/E	SUNC-H3
UE-H5	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-H5
UE-T1	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-T1

VISIEDO – LA LUSTRA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-V1	PERI	AD	PA	18/01/2007	BOP 25/01/2007	S/E	SUNC-V1
UE-L1	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-L1



LAS ZORRERAS - BUENAVISTA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-B2	PERI	AI AP	PA 18/01/2007 PA 18/05/2007	- - - -	S/E	SUNC-B2
UE-B3	No necesario	-	-	-	S/E	SUNC-B3

CLUB DE TENIS

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-CT1	PERI	AD	PA 30/07/2004	BOP 15/09/2004	S/E	SUNC-CT1
UE-CT2	PERI	AD	PA 07/10/2008	BOP 18/11/2008	S/E	SUNC-CT2
UE-O1	-	-	-	-	S/E	SUNC-O1

FUENSANTA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-CF1	ED	AD	PA 12/03/2001	BOP 16/04/2001	S/E	SUNC-CF1

ZONA INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJEC.	DENOM. ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-I1	ED	AD	PA 04/03/2002	BOP 08/04/2002	S/E	SUNC-I1
UE-I2	PERI UA-6 antiguas NNSS	AD	PA 25/10/1991	-	S/E	SUNC-I2

4.1.2. SUELO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.2 establece lo siguiente:

Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) 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.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Se entiende como Suelo Urbanizable aquél que el planeamiento vigente señala como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

No existen suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a esta categoría en el marco de la presente Adaptación Parcial.

Esta Adaptación no clasifica nuevos suelos urbanizables.



4.1.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento general y cuenta con ordenación detallada, esto es, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado del planeamiento general quedan reflejados en la presente Memoria, el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento general vigente, ya ordenados, aunque pendientes de ser urbanizados legal y completamente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJE.	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-R2	PP Sector S-10 antiguas NNSS PERI UE-1 PERI UE-2	AD CPOTU 20/12/1996 AD CPOTU 13/12/2000 AD PA 19/06/2008	- BOP 12/01/2001 BOP 16/10/2008	UE-1: Ejecutada UE-2: S/E	SUBO-R2 (UE-2)
S-R7	PP	AD PA 31/07/2007	-	S/E	SUBO-R7
S-R8	PP	AD PA 27/05/2005	BOP 08/06/2005	S/E	SUBO-R8
S-R9	PP	AD PA 20/09/2000	BOP 25/01/2001	P.1: Ejecutado P.2: Ejecutado P.3: S/E	SUBO-R9 (Polígono 3)
S-R10	PP	AD PA 01/10/2004	BOP 29/11/2004	S/E	SUBO-R10
S-R11	PP	AD (F) PA 31/10/2003 AD (M) PA 26/07/2007	BOP (F) 05/01/2004 BOP (M) 07/08/2007	S/E	SUBO-R11
S-R12	PP	AD PA 25/07/2005	BOP 01/08/2005	S/E	SUBO-R12
S-RT1	PP	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006	S/E	SUBO-RT1

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-I1	PP S-15 antiguas NNSS	AD CPOTU 09/09/1996	-	S/E	SUO-I1

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TERCIARIO

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-T1	PP	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006	S/E	SUO-T1

4.1.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene esta consideración aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que está comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado del planeamiento general vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del planeamiento general quedan reflejados en la presente Memoria, el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Programado del planeamiento general vigente, no ordenados por medio de Plan Parcial.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-I2	-	- - -	-	S/E	SUS-I2
S-I3	-	- - -	-	S/E	SUS-I3
S-I4	-	- - -	-	S/E	SUS-I4



4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.3 establece lo siguiente:

El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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.

El Suelo No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las siguientes categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y mantiene, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido, los suelos delimitados en los planos de ordenación se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.** Viene dado por los suelos delimitados en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", 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 planeamiento general vigente.
2. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.** Viene dado por los suelos delimitados en la en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, 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.
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico
 - o Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.
 - Vereda de Pecho Colorado (Deslindada 27/10/2008)
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 2.800 m
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Carreteras:

- Estatales:
 - A: A-7, de Málaga a Murcia
 - B: N-340a, de Cádiz a Barcelona.
- Autonómica:
 - C: A-1000, de la N-340a a la A-7
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Ferroviarias:
 - Ferrocarril Almería-Guadix
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal:
 - Monte Público "El Comunal". Superficie: 206,5775 Ha
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio:
 - Villa María (Bien de Interés Cultural)
 - Fecha disposición: 22/03/2002
 - BOJA 16/05/2002

3. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.** Viene dado por los suelos delimitados en en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por 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 planeamiento general vigente.

- o Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax (AG-18).
- o Vías Pecuarias (sin deslindar) protegidas por el Planeamiento Urbanístico:
 - 1. Cañada del Río Andarax.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: anchura del río
 - 2. Vereda de Alejandri.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 3000 m



- Vereda de los Conejos.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 7000 m
- Espacios protegidos por interés científico o arqueológico
 - Yacimiento arqueológico en la zona de la “Cuesta de los Callejones”
 - Yacimiento arqueológico en la zona de la “Urbanización Club de Tenis”

4. **Suelo No Urbanizable de Hábitat 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, por 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 las NNSS vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en el presente documento se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus categorías, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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 (deslinde de la Vía Pecuaria “Vereda de Pecho Colorado” y Declaración de “Villa María” como Bien de Interés Cultural).

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, en su Artículo 4.4 establece lo siguiente:

Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

En el término municipal de Huércal de Almería existen terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo. En el presente Documento de Adaptación conservan la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, al no existir plan especial de ordenación ni instrumento adecuado de regularización al efecto.

Esta Adaptación parcial no altera, por tanto, la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que ha sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo establecido a continuación: los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o

instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Esta clase de Suelo No Urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de Huércal de Almería, se encuentra recogida en el Plano OE-1 “Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable” de la presente Adaptación. En cuanto a los usos y actividades permitidos en el Suelo No Urbanizable, serían los recogidos en el artículo 52.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En la redacción del planeamiento vigente de Huércal de Almería no se hace referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección.

Según el artículo 3.2.b) *in fine* del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no es 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo. En este sentido, se entienden como “áreas” aquellas que definen Suelo Urbano con categoría de No Consolidado.

Se entiende como “inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial” el acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

El artº 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

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.

Por tanto, esta Adaptación contempla el objetivo de que los Suelos Urbanizables Sectorizados y los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007 (de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005), ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP, reserven el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de sus ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo cual deberá justificarse en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Hay que decir que la totalidad de los Suelos Urbanizables con uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada aprobada, por lo que no es exigible la reserva de vivienda protegida.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial, la reserva sería exigible a los ámbitos SUNC-H5 y SUNC-O1, dado que el resto cuenta con la ordenación pormenorizada o bien desde el planeamiento general o por planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Respecto a la ordenación que algunas Unidades presentan en los planos de las Normas Subsidiarias, el Art. 3.9.2 de las Normas Urbanísticas establecen que:

El desarrollo de las Unidades de Ejecución será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.



La referida figura de planeamiento de desarrollo de las Unidades de Ejecución, en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el Ayuntamiento de Huércal de Almería en un plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de las presentes Normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Huércal de Almería podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los Proyectos de Compensación se presentaran para su tramitación en el Ayuntamiento de Huércal de Almería en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial que desarrolle la correspondiente Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, si los promotores de las diferentes Unidades de Ejecución aceptan, siendo por tanto vinculante, el diseño urbano y situación de las cesiones específicas de actuación incluidas en la documentación gráfica de estas Normas y la que acompaña a la fichas reguladoras de las actuaciones, el desarrollo de la actuación se llevará a cabo mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Tras la formación de la Junta de Compensación (en su caso) se procederá a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Compensación para llevar a cabo la reparcelación previa obligatoria; en este caso los plazos serán:

- o Doce meses, contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas, para la presentación ante el Ayuntamiento de Huércal de Almería del Proyecto de Urbanización.*
- o Seis meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la presentación del Proyecto de Compensación.*
- o Seis meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la materialización en escritura pública de las cesiones incluidas en la actuación.*

Así, este objetivo cumple con los mínimos exigidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Además, el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

A estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En aquellos sectores pertenecientes al Suelo Urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes

Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Huércal de Almería a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, los suelos urbanos no consolidados con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20/01/2007, reservan como mínimo un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que los sectores residenciales de suelo urbanizable ordenado (SUBO-R2, SUBO-R7, SUBO-R8, SUBO-R9, SUBO-R10, SUBO-R11, SUBO-R12, SUBO-RT1), por contar con ordenación pormenorizada establecida en desarrollo de las NNSS vigentes, quedan exentos de gestionarse a través del presente documento de Adaptación y, en consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente y sus modificaciones.

Igual consideración puede hacerse de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-H3, SUNC-V1, SUNC-V1, SUNC-B2, SUNC-B3, SUNC-CT1, SUNC-CT2), al contar con ordenación pormenorizada bien establecida directamente por las Normas Subsidiarias o por planeamiento de desarrollo.

Por el contrario, con respecto al suelo urbano no consolidado residencial (SUNC-H5 y SUNC-O1), por no contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, sí que se les exige la obligación de reserva de vivienda protegida y, en este sentido, desde la presente Adaptación, se cumple con esta exigencia.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidades con que los mismos se materializan sobre el terreno, pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la distribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

- Coeficientes de uso y tipología. Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Huércal de Almería.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario, y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento de la presente



Adaptación se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida estaría en el 0,55 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Coeficientes de localización. Para la determinación de los coeficientes de localización no sólo se ha considerado la posición relativa de cada sector con respecto al núcleo urbano de Huércal de Almería, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso global del sector, es decir, una situación que podría ser desfavorable para un uso residencial por la lejanía de las tramas urbanas consolidadas podría ser óptima para un desarrollo industrial por su posición respecto a las vías de comunicación más importantes y sus accesos.

A la totalidad de las localizaciones se les ha asignado como coeficiente la unidad, al no considerarse que ninguna de ellas tenga unas condiciones favorables respecto a las restantes.

4.2.1. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUNC-H5	14.700	0,70	10.290,00	47,619	70	30% = 3.087,00
SUNC-O1	11.170	0,30	3.351,00	15,219	27	30% = 1.005,30

El resto de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial cuenta con ordenación pormenorizada al menos con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

4.2.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial cuenta con ordenación pormenorizada con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Como se detalla en los apartados anteriores, todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007 tienen la obligación de reservar un mínimo del 30% de su edificabilidad para vivienda protegida.



COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA LIBRE / VIVIENDA PROTEGIDA

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se establece un coeficiente. Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.

A continuación se calculará y justificará el valor de un coeficiente de ponderación que sirva para poder establecer un equilibrio del aprovechamiento urbanístico generado por la vivienda protegida en relación con la vivienda libre, con el objeto de obtener el número de viviendas protegidas que generan el mismo aprovechamiento que una vivienda libre.

Para ello, partimos de la siguiente fórmula que establece el beneficio del promotor inmobiliario:

$$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$$

Donde:

V_v = Valor de venta

I = Inversión

V_s = Valor del suelo

G_u = Gastos de urbanización

V_c = Valor de la construcción

G_g = Gastos generales

El cálculo de los gastos generales lo obtenemos de la siguiente fórmula:

$$G_g = K (V_s + G_u + V_c)$$

Donde K es un coeficiente que pone en relación los gastos generales con la suma del resto de los gastos, a partir de la consideración de que dichos gastos generales son un 25% del resto de los gastos, en el caso de vivienda protegida, y un 40% en el caso de vivienda libre.

Trasladando el cálculo de G_g a la fórmula inicial, tenemos:

$$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + K (V_s + G_u + V_c)] = V_v - (1 + K) (V_s + G_u + V_c)$$

Los valores de los diferentes términos de la anterior fórmula, aplicados o repercutidos al metro cuadrado de vivienda, son los siguientes:

Tipología	V_v (€/m ²)	K	V_s (€/m ²)	G_u (€/m ²)	V_c (€/m ²)
Vivienda libre	1.800	0,40	300	60	600
Vivienda protegida	1.200	0,25	200	60	500

A continuación, aplicando los anteriores valores a la fórmula obtenemos el valor de B_p para cada una de las dos tipologías analizadas:

$$\text{Vivienda libre: } B_p = 1.800 - 1,40 (300 + 60 + 600) = 456 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vivienda protegida: } B_p = 1.200 - 1,25 (200 + 60 + 500) = 250 \text{ €/m}^2$$

De lo anterior, deducimos que entre el aprovechamiento de la vivienda libre y la protegida hay una relación 456/250 (=1,824) o, lo que es lo mismo, el metro cuadrado de vivienda libre genera el mismo aprovechamiento urbanístico que 1,824 m² de vivienda protegida, lo que, a su vez, supone que si fijamos para la vivienda libre entre medianeras un coeficiente de ponderación igual a 1, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, igualmente entre medianeras, deberá ser de 0,55 (=1/1,824).

A partir de esta relación, se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,55

El Decreto 11/2008 posibilita la corrección de edificabilidad y densidad de las Unidades o Sectores donde se introduzca obligación de reserva de vivienda protegida.

No consideramos necesario corregirlas en la presente AdP, por lo que se mantienen las previstas en el planeamiento general vigente.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.



4.3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la AdP:

(...) 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 término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo 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 (...).

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; entendiendo 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. Ellos comprenden, como mínimo, los terrenos y construcciones destinados a:

- Parques, jardines y espacios libres públicos.
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se reflejan en el plano OE-3 “Sistemas Generales” de la presente Adaptación Parcial, de conformidad con los recogidos en las NNSS, así como también se recogen, conforme a sus dimensiones y a sus posiciones estratégicas, algunas dotaciones como Sistemas Generales, debido al servicio o área de influencia superior al ámbito de una dotación local, adaptándose con ello a lo definido en la LOUA.

En el documento de Adaptación se reflejan además de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.

No se ha producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias vigentes no clasifican suelo para Sistemas Generales. Tan sólo consideran como tal el trazado de la Autovía, como Sistema General de Comunicaciones.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Dentro de la AdP se han reconocido como Sistemas Generales:

1. Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
2. Los contenidos en proyectos aprobados.
3. Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro del planeamiento general.



ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

Según el Artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, las reservas mínimas de Sistemas Generales para parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

La población asciende a 16.000 habitantes según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2010. Según el grado de desarrollo del planeamiento vigente, en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado (1.328 viv) y en Suelo Urbano No Consolidado (394 viv.) la capacidad residencial aún no agotada es de 1.722 viviendas, lo que equivale a 4.133 personas considerando una ratio de 2,40 habitantes/vivienda. Por tanto, la población actual más la prevista en el planeamiento vigente es 20.133 habitantes.

El planeamiento vigente de Huércal de Almería prevé una superficie de 116.051,84m² destinados a Sistema General de Espacios Libres.

Por tanto, el estándar actual de espacios libres asciende a 5,764 m²/habitante, quedando dentro del estándar, por lo que no se considera necesario aumentar la superficie prevista de Sistema General de Espacios Libres.

Las Normas Subsidiarias vigentes no distinguen entre Sistemas Generales y Locales. No obstante, esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente.

Esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente. En la documentación gráfica que se adjunta se señala la localización de los equipamientos existentes en la actualidad en Huércal de Almería.

PADRON MUNICIPAL

Revision a 02/01/2010

Provincia ALMERIA 04
Municipio HUERCAL DE ALMERIA 0524

RESUMEN NUMERICO GENERAL MUNICIPIAL

1. Variaciones en el numero de habitantes

Conceptos	Total	Varones	Mujeres
Poblacion del municipio a 01/05/1996	5356	2693	2663
Altas desde 01/05/1996 a 01/01/2010	17085	8714	8371
Bajas desde 01/05/1996 a 01/01/2010	6441	3224	3217
Variaciones por error en el sexo: Altas	219	118	101
: Bajas	219	101	118
Poblacion del municipio a 01/01/2010	16000	8200	7800

2. Causas de variacion en el numero de habitantes

Conceptos	Nacimient	Cambios	Residencia	Omisiones
	Defuncion	Otro muni	Extranjer	Ins. Inde
Altas de residentes en el municipio	2685	13373	624	403
Bajas de residentes en el municipio	535	5601	100	80

3. Alteraciones municipales por cambio de domicilio dentro del municipio

Conceptos	Total	Varones	Mujeres
Cambios de domicilio (entre secciones del municipio)			

En HUERCAL DE ALMERIA a 25 de Noviembre de 2010
(Sello Ayuntamiento) El SECRETARIO

ANTONIO BALSALORE SALVADOR


P.O.



	Ámbito	Superficie (m²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP 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, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, sin poder superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA relativos a densidad de viviendas y de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

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

Esta Adaptación Parcial no altera densidades ni edificabilidades.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Los usos vienen regulados en el las Normas Urbanísticas, Tomo II, Título VI "Normas de condiciones generales de edificación y urbanización", Capítulo 5 "Condiciones de uso".

El PGOU vigente recoge los siguientes usos globales:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Industria y almacenes.
- d) Dotacional.
- e) Comunicaciones.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Los usos definidos en las NNSS son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA.

- a) Uso Residencial.
- b) Uso industrial: Industria y almacenes
- c) Uso Terciario

No existe ningún uso en el PGOU que sea asemejable al uso global Turístico establecido por la LOUA.



Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, así como en las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se han delimitado en los próximos cuadros, así como en el Plano OE-5 de esta Adaptación, las zonas de los distintos tipos de suelo que actualmente se pueden identificar como una misma zona homogénea (ZH) en cuanto a usos, densidades y edificabilidades globales se refiere, distinguiéndose las zonas homogéneas que se recogen en las siguientes tablas, así como los distintos usos globales en Suelo Urbanizable, Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinada a una o dos plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

Con respecto a los suelos urbanizables sectorizados y ordenados, se estará a lo dispuesto conforme a las determinaciones establecidas en las NNSS, y son las siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen, al no haber corregido la densidad y edificabilidad.



4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA 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.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En Suelo Urbanizable, se han considerado nueve Áreas de Reparto, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

ÁREA 1

- Sectores S-I1, S-I2, S-I3, S-I4, S-I5, S-I6 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-I1, SUBS-I2, SUBS-I3, SUBS-I4.
- Uso global: Industrial
- Aprovechamiento: 0,50 m²ind/m²

ÁREA 2

- Sector S-T1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector SUBO-T1 se encuentra sin ejecutar, aunque tiene aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- Uso global: Terciario
- Aprovechamiento: 0,50 m²ter/m²

ÁREA 3

- Sector S-R1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Bajo
- Aprovechamiento: 0,50 m²viv/m²

ÁREA 4

- Sectores S-R2, S-R4, S-R5 (según nomenclatura NNSS).
- Queda por ejecutar: SUBO-R2.
- Uso global: Residencial Alto
- Aprovechamiento: 0,60 m²viv/m²

ÁREA 5

- Sectores S-R3, S-R7, S-R10, S-R11, S-R12, S-R13 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-R7, SUBO-R10, SUBO-R11 y SUBO-R12, todos con Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Uso global: Residencial Medio
- Aprovechamiento: 0,55 m²viv/m²

ÁREA 6

- Sector S-R6 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Alto
- Aprovechamiento: 0,65 m²viv/m²

ÁREA 7

- Sectores S-R8, S-R9 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-R8 y SUBO-R9.
- Uso global: Residencial Medio-Bajo
- Aprovechamiento: 0,40 m²viv/m²

ÁREA 8

- Sector S-RT1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector SUBO-RT1 no se encuentra ejecutado. Cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.



- Uso global: Residencial Bajo - Terciario
- Aprovechamiento: $0,45 \text{ m}^2\text{viv:ter/m}^2$

ÁREA 9

- Sector S-RT2 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Medio - Terciario
- Aprovechamiento: $0,55 \text{ m}^2\text{viv:ter/m}^2$

En la Adaptación Parcial se mantienen las Áreas de Reparto definidas en el planeamiento general vigente.

Cada Área de Suelo Urbano No Consolidado constituye un Área de Reparto independiente.

Se asimila el Aprovechamiento Tipo del planeamiento general vigente al Aprovechamiento Medio, si bien previamente se recalcula esta magnitud de acuerdo a los criterios de la LOUA.

Las áreas de reparto tienen distintos usos característicos. La diferencia es mayor al 10% entre sus aprovechamientos medios. Sin embargo, se trata de ámbitos que, por sus características, aconsejan un tratamiento diferenciado y queda perfectamente justificado.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA 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.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En sectores de suelo urbanizable el planeamiento general vigente delimita las Áreas de Reparto que se señalan, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

De este modo, para el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, y por cada área de reforma interior en unidades de ejecución en suelo urbano. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Coefficientes de ponderación y aprovechamientos lucrativos.

USO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREAS 3, 4, 5, 6 Y 7	ÁREAS 8 Y 9
VIVIENDA	-	-	1,00	1,00
COMERCIAL	0,85	1,00	0,80	1,00
INDUSTRIAL	1,00	1,00	0,50	0,50
RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,90	0,90	0,80	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1,05	1,05	1,05	1,05

A los efectos de aplicación de los coeficientes “p” se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (hoteles, moteles, apartahoteles, etc.) y los asistenciales (residencias, etc.).



4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL 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 AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico.

Estos elementos aparecen recogidos en el Plano OE-1.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las Normas Subsidiarias en el Título 6, Capítulo 7:

ESPACIOS PROTEGIDOS POR INTERÉS CIENTÍFICO O ARQUEOLÓGICO

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tenis"

ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

- Villa María (BIC inscrito en el CGPHA)

BIENES DE INTERÉS CULTURAL DECLARADOS

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 AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico.

De este modo, el único bien que tiene estas características es "Villa María", Bien de Interés Cultural declarado con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente.

Denominación del Bien: Villa María

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Fecha Disposición: 22/03/2002

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 16/05/2002

DESCRIPCIÓN

El inmueble se encuentra exento, elevado sobre un zócalo de piedra, con desnivel más acusado en la parte trasera de la casa. La fachada principal se encuentra jalonada por dos leones en piedra sobre plintos del mismo material. El acceso a la vivienda se realiza a través de un pequeño porche que avanza sobre el plano general de la fachada, con unas escaleras de mármol con barandilla de piedra cuyos balaustres son de sección cuadrada formando una arcada.

Esta arcada descansa sobre pilares con capiteles compuestos. Las roscas de los arcos se realizan a base de azulejos sevillanos, ornamentados con motivos geométricos en los que predomina el color azul. Sobre el arco central se encuentra un tondo con el motivo decorativo de una carabela. A ambos lados de la puerta se ubican dos ventanas de acusado verticalismo y cubiertas por la típica reja almeriense.

La cubierta es plana con alero muy pronunciado formado por teja curva vidriada policroma que descansa en pies derechos que recorren toda la fachada y bajo los cuales se encuentra un friso corrido de azulejos.



misma, correspondiendo a sus vértices las siguientes coordenadas UTM que figuran en el plano de delimitación.

DELIMITACION DEL ENTORNO AFECTADO

Criterios y justificación de la delimitación.

El inmueble objeto de protección es una vivienda situada actualmente en un entorno muy degradado y fuertemente transformado.

Originalmente era éste un paisaje rural, donde no había construcciones, reduciéndose la existente a importantes fincas de la alta burguesía almeriense que se dedicaban a la agricultura.

El inmueble se situaba en el límite Oeste de la finca, donde se construyó como espacio doméstico y el de la explotación agrícola. Para ello se construyó una valla que permitiera la separación de ambas zonas, creando así un espacio más íntimo y más residencial, que en su parte posterior se abría hacia la finca.

A la hora de establecer el entorno de protección del inmueble, se ha tratado exclusivamente de proteger la zona de espacio doméstico, que es la interesante dentro del conjunto de la finca.

Las condiciones con las que nos encontramos son variadas, y ellas mismas han sido determinantes en la delimitación del entorno:

- Línea de perímetro marcada por la valla que rodea a la casa y su jardín.
- Entorno fuertemente degradado en el que ha perdurado la existencia de la casa y del jardín con un reducto de lo que fueron las fincas de la burguesía agrícola almeriense.
- Trazado de la Carretera Nacional N-340, que viene a ser como un accidente geográfico claro que establece el límite de protección.
- Reciente construcción de la Autovía N-344.

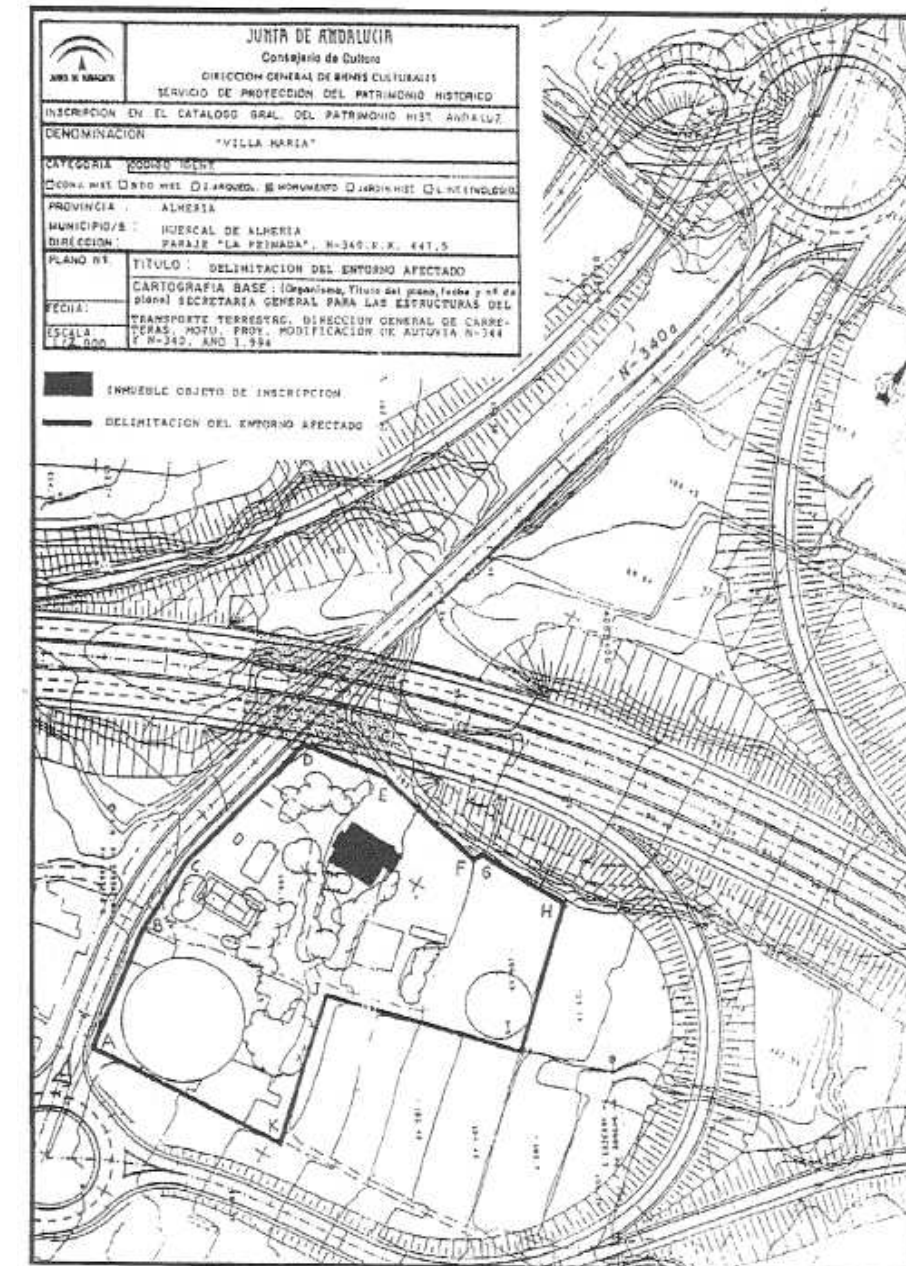
Por tanto, la casa y su jardín han quedado situadas en un nudo de comunicaciones:

- Al Norte, Autovía N-344.
- Al Este tenemos baldías de la propia finca que carecen de interés.
- Al Sur, valla original del jardín.
- Al Oeste, valla original del jardín y carretera N-340.

El trazado de la autovía ha ocupado al Norte una parte del jardín original, por lo que ha sido excluido de la delimitación dicho trozo.

Delimitación literal del entorno.

La delimitación del entorno afectado por la inscripción con carácter específico del inmueble denominado «Villa María» se define mediante una línea poligonal y queda definida por los lados de la





4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas. A la vista de la fecha de aprobación del planeamiento vigente, cabe decir que se han cumplido sobradamente los cuatrienios previstos en el mismo.

Por otra parte, y en cuanto a la ejecución del planeamiento (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Urbanizable) se observa que no se ha llegado a completar el planeamiento de desarrollo, por lo que cabe entender que las previsiones de programación se encuentren desfasadas.

En este sentido, el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal de Almería. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Huércal de Almería aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado en el BOP de 18 de noviembre de 1999.

Sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes y los establecidos por sus innovaciones y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

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.

En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes criterios para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

En el Suelo Urbanizable Ordenado, para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro del primer cuatrienio desde la aprobación de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable) del Anexo a las Normas Urbanísticas del presente documento.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros plazos:

- El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el petitionerario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.
- En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:
 - o El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.
 - o El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



4.8. PREVISIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

Huércal de Almería, por su inclusión en el Área Metropolitana de Almería es un municipio de relevancia territorial, reconocido y regulado por el Decreto 150/2003, de 10 de junio. Por ello, se establece en la planimetría la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurales de la red de transporte público, así como la identificación de los Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular.

No existen en el municipio Sistemas Generales de carácter supramunicipal.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



5. 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 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. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad 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, reflejando 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:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE LAS NORMAS NNSS 1999

PLANOS DE MODIFICACIONES DE LAS NNSS 1999

I-1. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

OE-1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

OE-2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

OE-3. SISTEMAS GENERALES

OE-4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

OE-5. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



ANEXO.

ANEXO DE TABLAS



TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

En los siguientes cuadros se recoge, según los Sectores y áreas del planeamiento vigente, el desarrollo y ejecución de cada uno de ellos.

Señalar que, aunque no se detallan, en algunos casos los acuerdos y publicaciones de instrumentos, consta su aprobación definitiva.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-P1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 15.256 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 69	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-P1	AD PA 05/03/2003	AD BOP 31/03/2003
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 29/04/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación de la UE-P1	AD PA 20/07/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.595 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 44	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
1.- Plan Especial UE-Pa1	1.- AD PA 11/08/2008	2.- AD BOP 13/02/2009
2.- ED Manzanas 1, 2 y 3	2.- AD PA 10/02/09	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD RA 25/06/2009	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.725 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 53 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 19/04/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/07/2003	AD BOP 22/08/2003
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 23.098 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 104 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 11/05/2000	AD BOP 29/06/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/02/2000	AD BOP 06/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-G1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 1.225 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,88 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 7 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	No es necesario	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	No es necesario	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-V1	SUNC-V1	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.570 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,80 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-V1	AD PA 18/01/2007	AD BOP 25/01/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/03/2008	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/12/2007	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Sa1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 2.406 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 2.500 m ² construidos sobre rasante Nº máximo de viviendas: 15 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 26/09/2000	AD BOP 10/10/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 03/08/2000	AD BOP 16/08/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.790 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 68	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H1	AD PA 18/05/2000	AD BOP 27/06/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 14/12/2000	AD BOP 02/01/2001
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/06/2001	AD BOP 23/07/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H2a	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.590 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 19 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/06/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 24/04/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Cambio a Sistema de Compensación	18/05/2007	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H2b	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 5.605 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 28	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H2b	AD PA 07/02/2001	AD BOP 24/04/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 14/12/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 27/05/2005	AD BOP 02/06/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H3	SUNC-H3	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.645 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 1,20 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 45	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H3	AI PA 03/04/2006 AD PA 08/11/2007	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA19/06/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H4	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.791 m ² (Modificación M5) Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 85 (Modificación M5)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
M5. Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada	AD CPOTU 26/09/2002	AD BOP 14/04/2003
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Ordenación pormenorizada incluida en la Modificación ED UE-H4, Parcelas R1 y RP1	AD 29/12/2003	AD BOP 19/01/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 17/06/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 24/02/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación (Modificación M5)	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H5	SUNC-H5	
DETERMINACIONES	Superficie: 14.700 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 70 Edif. mínima Vivienda Protegida: 3.087,00 m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT1	SUNC-CT1	
DETERMINACIONES	Superficie: 24.325 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 37	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-CT1	AD PA 30/07/2004	AD BOP 15/09/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AI RA 21/12/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 25/07/2005	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT2	SUNC-CT2	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.250 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 6	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-CT2	AI PA 27/03/2007 AD PA 07/10/2008	AD BOP 18/11/2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 22/01/2010	AD BOP 16/09/2010
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 7.385 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 2.100 m ² construidos sobre rasante Nº máximo de viviendas: 7 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 08/02/2000	AD BOP 16/03/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 20/04/2001	AD BOP 11/05/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.025 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 81	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PERI UE-B1	AD PA 30/09/1999	AD BOP 05/11/1999
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 11/11/1999	AD BOP 02/12/1999
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/02/2000	AD BOP 08/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B2	SUNC-B2	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.300 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 79	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-B2	AI 18/01/2007 AP 18/05/2007	AI BOP 25/01/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B3	SUNC-B3	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.565 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-11	SUNC-11	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.300 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,77 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-11, alineaciones de calles	AD 04/03/2002	AD BOP 08/04/2002
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-12	SUNC-12	
DETERMINACIONES	Superficie: 19.034 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el PERI de la antigua UA6	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 25/10/1991	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 29/06/1992	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Compensación de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 29/06/1992	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-I3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 11.210 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,88 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-I3	AD 04/12/2000	AD BOP 11/01/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN No es necesario. Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/06/2001	AD BOP 20/07/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-F1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 24.953 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 109	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-F1	AD PA 14/05/1999	AD BOP 10/02/2000
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 26/09/2000	AD BOP 16/09/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/12/2000	AD BOP 07/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-F2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 21.321 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 97	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-F2	AD PA 27/06/2000	AD BOP 16/08/2000
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 13/11/2000	AD BOP 04/12/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 04/12/2000	AD BOP 22/02/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CF1	SUNC-CF1.A SUNC-CF 1.B	
DETERMINACIONES	<p>SUNC-CF 1.A (Modificación M4) Superficie: 45.000 m² Cesión de espacio libre: 4.500 m² Edificabilidad total: 34.628 m²c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial</p> <p>SUNC-CF 1.B (Modificación M4) Superficie: 21.180 m² Cesión de espacio libre: 2.118 m² Edificabilidad total: 15.622 m²c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M4 de las NNSS. División de la UE-CF1 en dos Unidades de Ejecución	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-CF1 (la Modificación afecta al mismo) Ordenación Pormenorizada contenida en la Modificación de las NNSS.	AD 12/03/2001	AD BOP 16/04/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-O1	SUNC-O1	
DETERMINACIONES	Superficie: 11.170 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 17 Edif. Mínima Vivienda Protegida: 1.005,30 m ² c Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-L1	SUNC-L1	
DETERMINACIONES	Superficie: 19.130 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 20 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-T1	SUNC-T1	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.045 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

UE-Pd1, UE-Pd2, UE-Pd3, UE-Pd4, UE-Pd5: Suelo Urbano Consolidado

No son Unidades de Ejecución, sino áreas de mantenimiento del planeamiento de desarrollo de las antiguas NNSS.

Por Acuerdo Plenario de fecha 11/03/2003 (BOP 24/03/2003) fue aprobado Estudio de Detalle en la UE-Pd1.



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-11	SUBO-11	
DETERMINACIONES	Superficie: 60.943,50 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSSPM.	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del antiguo Sector S-15	AD CPOTU 09/09/96	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-12	SUBS-12	
DETERMINACIONES	Superficie: 36.100 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-13	SUBS-13	
DETERMINACIONES	Superficie: 38.700 m ² Uso global: industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-14	SUBS-14	
DETERMINACIONES	Superficie: 34.275 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-15	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 54.233 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSSPM	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSSPM	AD CPOTU 25/11/1994	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-16	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 58.600 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación relativa al Sector I-6, Venta Alegre y La Cepa, apertura de vial para acceso	AD 27/04/2001	AD BOP 01/06/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-16 2.- ED Sector S-16, declaración de edificio singular 3.- ED Sector S-16 4.- Modificación PP Sector S-16	1.- AD PA 27/04/2001 2.- AD 18/03/2002 3.- AD 29/05/2006 4.- AD 18/12/2007	1.- AD BOP 01/06/2001 2.- AD BOP 18/04/2002 3.- AD BOP 21/06/2006 4.- No consta
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/06/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-16	AD PA 18/05/2007	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-T1	SUBO-T1	
DETERMINACIONES	Superficie: 44.900 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-T1	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 21/12/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-T1	AD PA 26/07/2007	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 210.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Densidad: 30,523 viv/ha (Modificación M8) Nº viviendas: 641 (Modificación M8)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M8 de las NNSS. Sector SR-1. Aumento del número de viviendas.	AD CPOTU 19/11/2003	AD BOP 07/01/2004
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R1 2.- ED Sector S-R1, manzanas V-8, V-9 y V-10 3.- Modificación 1 del Plan Parcial 4.- ED Sector SR-1, Manzana V-23, declaración de edificio singular 5.- Modificación 2 del Plan Parcial 6.- Modificación 3 del Plan Parcial	1.- AD PA 18/05/2000 2.- AD PA 28/05/2002 3.- AD PA 25/07/2003 4.- AD 29/10/2004 5.- AD PA 30/07/2004 6.- AD PA 03/02/2010	1.- BOP 28/07/2000 2.- BOP 12/07/2002 3.- BOP 04/08/2003 4.- BOP 21/12/2004 5.- BOP 06/08/2004 6.- BOP 18/02/2010
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 28/09/2000	AD BOP 05/10/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación (Modificación) de S-R1	AD PA 27/05/2005	AD BOP 07/06/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R2	UE-1: Suelo Urbano Consolidado UE-2: SUBO-R2	
DETERMINACIONES	Superficie: 6.732 m ² (UE-2) Edificabilidad: 5.033,25 m ² = 0,7476 m ² /m ² En la Unidad de Ejecución Segunda del Sector, el uso permitido será el Residencial, con un número máximo de viviendas de 44.	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-10 de las antiguas NNSSPM 2.- Proyecto de División en Unidades de Ejecución 3.- PERI S-R2, UE-1 4.- PERI S-R2, UE-2 5.- Estudio de Detalle del Sector SR-2	1.- AD CPOTU 20/12/1996 2.- AD PA 05/1997 3.- AD PA 13/12/2000 4.- AD PA 19/06/2008 5.- AI PA 03/04/2006	3.- AD BOP 20/12/1996 4.- AD BOP 12/01/2001 5.- AI BOP 16/10/2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN S-R2 (POL 2)	Pendiente de aprobación	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN POL-2	Pendiente de aprobación	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	UE-1: EJECUTADA UE-2: SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	UE-1: SUELO URBANO CONSOLIDADO UE-2: SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 46.305 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 55 m ² /m ² Densidad: 35 viv/ha Nº viviendas: 162	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector SR-3 Modificado 2.- ED Sector S-R3, Manzanas M-1 a M-4	1.- AD PA 25/02/2004 2.- AD 02/10/2006	1.- AD BOP 04/05/2004 2.- AD BOP 07/12/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD 13/01/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD 19/04/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R4	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 73.000 m ² (Modificación M6) Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,60 m ² /m ² Densidad: 48 viv/ha (Modificación M6) Nº viviendas: 349 (Modificación M6)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M6 de las NNSS. Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas	AD CPOTU 24/10/2002	AD BOP 22/11/2002
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R4 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R4	1.- AD PA 23/07/2003 2.- AD PA 28/12/2005	1.- AD 24/09/2003 2.- AD 07/02/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización Modificado del Sector SR-4	AD 20/01/2006	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Polígono I del Sector S-R4 (Modificado)	AD PA 28/12/2005	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R5	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 47.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,60 m ² /m ² Densidad: 40 viv/ha Nº viviendas: 188	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R5 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R5	1- AD PA 13/12/2000 2.- AD PA 10/04/2003	1.- AD BOP 08/03/2001 2.- AD BOP 06/05/2003
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD CG 04/12/2003	AD BOP 12/12/2003
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R5	AD PA 31/10/2003	AD BOP 28/11/2003
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R6	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 53.525 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSSPM	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSSPM	AD CPOTU 21/09/1992	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R7	SUBO-R7	
DETERMINACIONES	Superficie: 90.350 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 Densidad: 35 viv/ha Número de viviendas: 316	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R7	AI PA 03/03/2006 AP PA 18/05/2007 AD PA 31/07/2007	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R7	AD PA 12/09/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN 1.- Proyecto de Reparcelación del Sector S-R7 2.- Modificación del Proyecto de Reparcelación	1.- AD PA 27/09/2007 2.- AD PA 02/09/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R8	SUBO-R8	
DETERMINACIONES	Superficie: 86.210 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² (Modificación M1) Densidad: 40,496 viv/ha (Modificación M1) Nº viviendas: 353 (Modificación M1)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M1 de las NNSS. Modificación determinaciones Sector SR-8	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R8	AD PA 27/05/2005	AD BOP 08/06/2005
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R9	POLÍGONO 1: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 2: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 3: SUBO-R9	
DETERMINACIONES	Superficie (Polígono 3): 4.911 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 30,54 viv/ha Número máximo de viviendas: 15	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R9	AD PA 20/09/2000	AD BOP 25/01/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Polígono 2 Sector S-R9	AD PA 16/08/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 Sector S-R9	AD PA 25/07/2005	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	POLÍGONO 1: EJECUTADO POLÍGONO 2: EJECUTADO POLÍGONO 3: SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	POLÍGONO 1: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 2: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 3: SUELO URBANIZABLE ORDENADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R10	SUBO-R10	
DETERMINACIONES	Superficie total: 47.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 166	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R10	AD PA 01/10/2004	AD BOP 29/11/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector SR-10	AD RA 16/01/2009	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector SR-10	AD PA 17/12/2007	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R11	SUBO-R11	
DETERMINACIONES	Superficie total: 36.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 126	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R11 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R11	1.- AD PA 31/10/2003 2.- AD PA 26/07/2007	1.- AD BOP 05/01/2004 2.- AD BOP 07/08/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R11	AD RA 26/01/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R11	AD PA 23/12/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EN EJECUCIÓN	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R12	SUBO-R12	
DETERMINACIONES	Superficie total: 69.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 243	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial Sector S-R12	AD PA 25/07/2005	AD BOP 01/08/2005
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R12	AD RA 06/02/2006	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R12	AD PA 25/07/2005	AD BOP 01/08/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EN EJECUCIÓN	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R13	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie total: 98.155 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 344	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R13 2.- ED Sector S-R13, Parcelas 1-A, 3, 13, 14 y 15	1.- AD PA 14/05/1999 2.- AD PA 31/10/2003	1.- AD BOP 25/06/1999 2.- AD BOP 20/02/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 08/06/1999	AD BOP 27/07/1999
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 13/10/1999	AD BOP 12/12/1999
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-RT1	SUBO-RT1	
DETERMINACIONES	Superficie total: 49.500 m ² Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 25 viv/ha Número máximo de viviendas: 65	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-RT1	AD PA 03/03/2006	AD BOP 22/03/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 22/01/2010	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-RT2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie total: 138.197 m ² (Modificación M12) Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,56355 m ² /m ² (Modificación M12) Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 35,095 viv/ha (Modificación M12) Número máximo de viviendas: 485 (Modificación M12)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M12 de las NNSS. Modificaciones en el Sector SR-T2	AD CPOTU 13/07/2005	AD BOJA 03/01/2006
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-RT2 2.- Modificación del Plan Parcial 3.- ED Parcela 2BSU-T1 S-RT2, Edificio singular	1.- AD PA 30/09/1999 2.- AD PA 20/09/2001 3.- AD PA 01/02/2006	1.- AD BOP 17/04/2000 2.- AD BOP 30/10/2001 3.- AD BOP 12/04/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN 1.- Proyecto de Urbanización del Polígono 1 2.- Proyecto de Urbanización del Polígono 2	1.- AD RA 27/05/1999 2.- AD RA 15/10/2001	1.- AD BOP 01/09/2000 2.- AD BOP 24/10/2001
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN 1.- Proyecto de Compensación del Polígono 1 2.- Proyecto de Compensación del Polígono 2	1.- AD PA 05/04/2000 2.- AD PA 21/02/2000	1.- AD BOP 26/04/2000 2.- AD BOP 07/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



TABLA 2. SISTEMAS GENERALES

	Ámbito	Superficie (m ²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m ²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



TABLA 3. ZONAS HOMOGÉNEAS

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCIARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



II.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
TÍTULO I.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA. CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LOUA CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA O. ESTRUCTURAL
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL
TÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO CAPÍTULO V. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CAPÍTULO V. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL S. URBANIZABLE Y SUNC DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN CAPÍTULO VI. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL P. DE DESARROLLO
TÍTULO IV.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
CAPÍTULO V.	OTRAS DISPOSICIONES DISPOSICIONES TRANSITORIAS



El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se incluye en este Anexo las Determinaciones relativas a la Ordenación Estructural.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.



TÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1.1.1. 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 Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas 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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 1.1.2. Documentación de la Adaptación Parcial y su contenido.

El presente PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA tiene como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008:

- a) Memoria General, con el contenido y 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.
- b) 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.
- c) Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LOUA

Artículo 1.2.1. Vigencia del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.

- 1.- El PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA entrará en vigor desde su aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal de Almería.
- 2.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado en el BOP de 22 de septiembre de 1999. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.
- 3.- Integran, además, el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.

Artículo 1.2.2. Interpretación del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.

- 1.- Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.
- 2.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 3.- Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.
- 4.- En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.



CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

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.

4.- En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado:

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de

Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5.- Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6.- Otros Plazos:

a) El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

b) En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

i. El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

ii. El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7.- El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



TÍTULO II.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 2.1.1. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, 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 las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 2.1.2. Identificación de la ordenación estructural.

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.

CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 2.2.1. Por razón de la clasificación del suelo.

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a) **Suelo Urbano.** Se distinguen las siguientes categorías:

- i. Suelo Urbano consolidado
- ii. Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula en el Capítulo III del presente Título.

b) **Suelo Urbanizable.** Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

- i. Suelo Urbanizable ordenado
- ii. Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula específicamente en el Capítulo IV de este Título.

c) **Suelo no Urbanizable:** Se distinguen tres categorías:

- i. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.
- ii. Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- iii. Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano OE-1, Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo V de este Título.

3.- En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.



Artículo 2.2.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

1.- Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a) Sistemas Generales. Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los Sistemas Generales son:
 - i. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y Ferrocarriles y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
 - ii. Sistema General de Espacios Libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano señaladas en la presente Adaptación Parcial, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.
 - iii. Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los equipamientos existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de Sistemas Generales es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación OE-3, Sistemas Generales.

- b) Dotaciones locales. Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

Artículo 2.2.3. Por razón de la gestión urbanística.

1.- Por razón de la gestión urbanística, el presente documento distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por Áreas de Reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos constituidos por Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2.- La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado tendrá lugar, como regla

general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que, a tal efecto, está delimitada.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.1. Definición.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan con las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 2.3.2. Delimitación.

La delimitación del Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación OE-2, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación OE-2 quedan recogidos los distintos ámbitos pertenecientes a este régimen de suelo.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

Artículo 2.4.1. Definición.

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el Documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o No Urbanizable.

2.- Dentro del Suelo Urbanizable, este Documento establece las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 2.4.2. Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en el plano de ordenación OE-2 de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.4.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

- 1.- El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable está incorporado a un área de reparto.
- 2.- El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjeto) idéntico.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 2.4.4 Definición

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con ordenación detallada.

Artículo 2.4.5. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.



SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.4.6 Definición

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.4.7. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

Artículo 2.4.8. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 1.- El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
- 2.- Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, y en el Capítulo V del Título III del presente documento.
- 3.- Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
- 4.- Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.

- 5.- Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el Capítulo V del Título III del presente documento.
6. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

Artículo 2.4.9. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 2.4.10 Reservas de suelo para dotaciones locales

1.- Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2.- Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- a) En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
- b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.



CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.1 Definición y delimitación

1.- Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, 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 o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) 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.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) 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.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- i) 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 salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) **Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b) **Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.
- c) **Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural**. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano OE-1 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable

1.- En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.- En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales



fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

5.- Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

- b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

6.- En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a) El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población.
- b) La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 2.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1.- Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2.- La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3.- Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la



realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4.- Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 2.6.1. Disposiciones Generales sobre Vivienda Protegida.

1.- Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA; especialmente, de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

2.- Su aplicación se define en la Memoria Justificativa.

3.- 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, 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 noviembre, 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.

4.- A los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado Residencial les será de aplicación reserva para vivienda protegida:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUNC-H5	14.700	0,70	10.290,00	47,619	70	30% = 3.087,00
SUNC-O1	11.170	0,30	3.351,00	15,219	27	30% = 1.005,30

5.- Se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,55

6.- En el caso de modificar la ordenación de algún ámbito de uso global residencial de los que actualmente se consideran ordenados, será obligatoria la reserva del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.



CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

Artículo 2.7.1. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

- 1.- Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquéllos que estén 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, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.
- 2.- Se tendrán en cuenta, además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.
- 3.- En el anterior cuadro y en el plano de ordenación estructural OE-3 se recogen los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.
- 4.- El estándar correspondiente al Sistema General de Espacios Libres asciende a 5,764 m²/habitante, quedando dentro del estándar.
- 5.- No existen en el municipio Sistemas Generales de carácter supramunicipal.

	Ámbito	Superficie (m ²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m ²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR

Artículo 2.8.1. Elementos y espacios de especial valor.

1.- Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008, dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición

2.- Su definición se recoge en la documentación de la presente Adaptación Parcial y aparecen grafiados en el Plano OE-1.

3.- Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las Normas Subsidiarias en el Título 6, Capítulo 7:

ESPACIOS PROTEGIDOS POR INTERÉS CIENTÍFICO O ARQUEOLÓGICO

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

- Villa María (BIC inscrito en el CGPHA)

CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

Artículo 2.9.1. Determinaciones de municipios de relevancia territorial.

1.- Huércal de Almería, por su inclusión en el Área Metropolitana de Almería es un municipio de relevancia territorial, reconocido y regulado por el Decreto 150/2003, de 10 de junio.

2.- Por ello, a efectos de lo previsto en la LOUA, se recogen las determinaciones preceptivas en el Plano OE-5.



TÍTULO III.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y
URBANIZABLE



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1.- Las Normas Subsidiarias vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de Almería de fecha 22 de septiembre del mismo año.

2.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, un total de 28 Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huércal de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).
- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades: (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades: (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina la ordenación pormenorizada de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan, a excepción de las denominadas UE-H4 (la Modificación M4 la ordena pormenorizadamente), UE-H5, UE-CT1, UE-CT2, UE-I3 y UE-T1.

De ellas, se encuentran ejecutadas las siguientes Unidades de Ejecución UE-H1, UH-2A, UH-2B, UH-4, UE-P1, UE-Pa1, UE-Pa2, UE-Pa3, UE-G1, UE-Sa1, UE-B1, UE-CT3, UE-F1, UE-F2 y UE-I3.

3.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbanizable, un total de 15 sectores de Suelo Urbanizable de uso global residencial, 6 sectores de Suelo Urbanizable de uso global industrial y 1 sector de Suelo Urbanizable de uso global terciario.

De ellos se encuentran ejecutados: S-R1, S-R2 (UE-1), S-R3, S-R4, S-R5, S-R6, S-R9 (Polígonos 1 y 2), S-R13, S-RT2, S-I5 y S-I6. Del resto, los de uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007.

4.- Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido doce Modificaciones Puntuales y se han desarrollado diecinueve Planes Parciales, catorce Planes Especiales de Reforma Interior y veinticuatro Estudios de Detalle.

Artículo 3.1.2 Coeficientes de Ponderación

1.- Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,55

2.- Coeficientes de ponderación y aprovechamientos lucrativos.

USO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREAS 3, 4, 5, 6 Y 7	ÁREAS 8 Y 9
VIVIENDA	-	-	1,00	1,00
COMERCIAL	0,85	1,00	0,80	1,00
INDUSTRIAL	1,00	1,00	0,50	0,50
RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,90	0,90	0,80	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1,05	1,05	1,05	1,05

A los efectos de aplicación de los coeficientes “p” se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (hoteles, moteles, apartahoteles, etc.) y los asistenciales (residencias, etc.).



CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano.

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural OE-4, para el suelo urbano y el 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 en el Título VI, Capítulo 5 "Condiciones de uso", de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en los cuadros de este Capítulo.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² /m ² s	global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCIARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 3.3.1. Áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-L1. Se corresponde con la UE-L1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-V1. Se corresponde con la UE-V1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H3. Se corresponde con la UE-3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H5. Se corresponde con la UE-H5 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B3. Se corresponde con la UE-B3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.



LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-O1. Se corresponde con la UE-O1 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT1. Se corresponde con la UE-CT1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I1. Se corresponde con la UE-I1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I2. Se corresponde con la UE-I2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-T1. Se corresponde con la UE-T1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.A. Se corresponde con la UE-CF1.A de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de

la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.B. Se corresponde con la UE-CF1.B de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-L1	SUNC-L1
DETERMINACIONES	Superficie: 19.130 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 20 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-V1	SUNC-V1
DETERMINACIONES	Superficie: 8.570 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,80 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-H3	SUNC-H3
DETERMINACIONES	Superficie: 4.645 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 1,20 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 45



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-H5	SUNC-H5
DETERMINACIONES	Superficie: 14.700 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 70 Edif. mínima Vivienda Protegida: 3.087,00 m ² t Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-B2	SUNC-B2
DETERMINACIONES	Superficie: 16.300 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 79
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-B3	SUNC-B3
DETERMINACIONES	Superficie: 8.565 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-O1	SUNC-O1
DETERMINACIONES	Superficie: 11.170 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 17 Edif. Mínima Vivienda Protegida: 1.005,30 m ² c Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CT1	SUNC-CT1
DETERMINACIONES	Superficie: 24.325 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 37
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CT2	SUNC-CT2
DETERMINACIONES	Superficie: 4.250 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 6
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-I1	SUNC-I1
DETERMINACIONES	Superficie: 12.300 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,77 m ² /m ²



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-I2	SUNC-I2
DETERMINACIONES	Superficie: 19.034 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el PERI de la antigua UA6
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-T1	SUNC-T1
DETERMINACIONES	Superficie: 8.045 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CF1.A	SUNC-CF1.A
DETERMINACIONES	Superficie: 45.000 m ² Cesión de espacio libre: 4.500 m ² Edificabilidad total: 34.628 m ² c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CF1.B	SUNC-CF 1.B
DETERMINACIONES	Superficie: 21.180 m ² Cesión de espacio libre: 2.118 m ² Edificabilidad total: 15.622 m ² c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

Artículo 3.3.2. Áreas del Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

Cada área de Suelo Urbano No Consolidado forma parte de un Área de Reparto independiente.



CAPÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 3.4.1. Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

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, mantendrán a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes.

3.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I2. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I2.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I3. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I3.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I4. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I4.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I2	SUBS-I2
DETERMINACIONES	Superficie: 36.100 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I3	SUBS-I3
DETERMINACIONES	Superficie: 38.700 m ² Uso global: industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I4	SUBS-I4
DETERMINACIONES	Superficie: 34.275 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA



4.- La adaptación distingue, en función de los usos, densidades y edificabilidades globales, las siguientes zonas en suelo urbanizable sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-

CAPÍTULO V. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 3.5.1. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R2. Se corresponde con la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector S-R2.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R7. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R7.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R8. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R8.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R9. Se corresponde con la delimitación del Polígono 3 del Sector S-R9.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R10. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R10.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R11. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R11.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R12. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R12.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-RT1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-RT1.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-I1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I1.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-T1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-T1.



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R2 (UE-2)	SUBO-R2
DETERMINACIONES	Superficie: 6.732 m ² (UE-2) Edificabilidad: 5.033,25 m ² t = 0,7476 m ² /m ² Uso permitido: residencial Número máximo de viviendas: 44
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R7	SUBO-R7
DETERMINACIONES	Superficie: 90.350 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 Densidad: 35 viv/ha Número de viviendas: 316
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R8	SUBO-R8
DETERMINACIONES	Superficie: 86.210 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² Densidad: 40,496 viv/ha Nº viviendas: 353
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R9 (Polígono 3)	SUBO-R9
DETERMINACIONES	Superficie (Polígono 3): 4.911m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 30,54 viv/ha Número máximo de viviendas: 15

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R10	SUBO-R10
DETERMINACIONES	Superficie total: 47.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 166
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R11	SUBO-R11
DETERMINACIONES	Superficie total: 36.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 126
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R12	SUBO-R12
DETERMINACIONES	Superficie total: 69.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 243
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-RT1	SUBO-RT1
DETERMINACIONES	Superficie total: 49.500 m ² Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 25 viv/ha Número máximo de viviendas: 65



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-11	SUBO-11
DETERMINACIONES	Superficie: 60.943,50 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSSPM.
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-T1	SUBO-T1
DETERMINACIONES	Superficie: 44.900 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²

Artículo 3.5.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).

- 1.- Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en el artículo 3.e.
- 2.- Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que cada sector corresponde a un Área de Reparto, ya que en las NNSS vigentes no aparece esta figura.
- 3.- A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.- En la presente Adaptación se recogen las zonas de suelo urbanizable ordenado recogidas en las tablas siguientes, en función de los usos, edificabilidades y densidades globales de los sectores que forman parte de la misma, y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutarán conforme a lo establecido en la normativa de los mismos, recogándose a continuación:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² /m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-



CAPÍTULO VI. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.6.1. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en Unidades de Ejecución se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

CAPÍTULO VII. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.7.2. Evaluación ambiental del planeamiento de desarrollo.

Los planes de desarrollo deberán someterse a Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



TÍTULO IV.

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Alcance.

El Suelo No Urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- c) Categoría de Carácter Natural o Rural

Artículo 4.1.2. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

El Planeamiento vigente, en el Título V de las Normas Urbanísticas, establece medidas para limitar la posibilidad de formación de núcleos de población, que no altera la Adaptación Parcial.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 4.2.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- 1.- Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.
- 2.- La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.
- 3.- A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.
 - b. Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.
 - c. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).
 - d. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico
 - e. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.

- 1.- Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal:
- 2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ordenación de las Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente

- 1.- Se incluye en esta categoría la Vereda de Pecho Colorado.
- 2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).

- 1.- Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.
- 2.- Para las carreteras de titularidad estatal (Autovía A-7 (E-15) de Cádiz a la frontera con Francia y Carretera Convencional N-340a de Cádiz a Barcelona), será de aplicación lo previsto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y sus correspondientes reglamentos.
- 3.- Para las carreteras de Andalucía (A-1000, de la N-340a a la A-7), será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.
- 4.- Para los ferrocarriles (Almería-Guadix) será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico.

- 1.- Se incluye en esta categoría el Bien de Interés Cultural declarado denominado "Villa María" y su entorno señalados en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.
- 2.- En estas zona será de aplicación lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal

- 1.- Se incluye en esta categoría el Monte Público de Huércal de Almería "El Comunal".
- 2.- En esta zona será de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 4.3.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

- 1.- A los efectos de la aplicación de esta regulación, el Plan delimita la siguiente zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax (AG-18).
- 2.- Serán de obligada aplicación las normas generales de regulación de usos y actividades del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, catalogados dentro del tipo Paisajes Agrícolas Singulares.

Artículo 4.3.2. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se estableces las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Vías Pecuarias (sin deslindar) protegidas por el Planeamiento Urbanístico.
 - o Cañada del Río Andarax
 - o Vereda de Alejandri
 - o Vereda de los Conejos
- Espacios protegidos por interés científico o arqueológico
 - o Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
 - o Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Huércal de Almería, que la Adaptación Parcial no altera, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir lo establecido por la Legislación Específica.



CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 4.4.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

1.- El Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados del existente en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2.- Se incluyen en esta categoría todos los suelos contenidos en las NNSS vigentes que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, etc., de conformidad con el artículo 46.1.f) de la LOUA.

3.- Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de Suelo No Urbanizable serán las recogidas en el Título V de las NNSS vigentes.



TÍTULO V.

OTRAS DISPOSICIONES



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de Huércal de Almería a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

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

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:

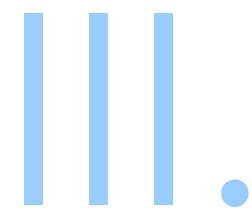
- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE Territorio Urbanístico)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



PLANIMETRÍA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
	PLANOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
	PLANOS DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NNSS
I-1	PLANEAMIENTO VIGENTE
OE-1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
OE-2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
OE-3	SISTEMAS GENERALES
OE-4	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
OE-5	DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL



El presente documento de
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA,
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE HUÉRCAL DE ALMERÍA**
ha sido elaborado por la UTE TERRITORIO URBANÍSTICO
con la colaboración de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Huércal de Almería



Director: Fernando J. González Beviá, Arquitecto

Noviembre de 2010

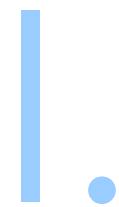


PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
II.	ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
ANEXO .	ANEXO DE TABLAS
III.	PLANIMETRIA



MEMORIA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
1.	ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 1.1. ANTECEDENTES 1.2. CONECPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL 1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
2.	INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3.	SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 4.1. CLASIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA 4.3. SISTEMAS GENERALES 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN 4.8. PREVISIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL
5.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
ANEXO	ANEXO DE TABLAS TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE TABLA 2. SISTEMAS GENERALES TABLA 3. ZONAS HOMOGÉNEAS



1. ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL



1.1 ANTECEDENTES

La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planeamientos generales que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1º) Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º) Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero sí que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007: no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos –revisión o modificación– en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

Lo que sí es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas –revisión o modificación – o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 – ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del *ius variandi*, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las

circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

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 viviendas protegidas regula tanto el trámite como el contenido y el alcance de la adaptación parcial de los planes.

Este Decreto se dicta con la finalidad, a estos efectos, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

Huércal de Almería se encuentra en período de redacción de su Planeamiento General. No obstante, el plazo previsible de la tramitación hasta su aprobación definitiva hace necesaria la adaptación de un planeamiento general que está obsoleto, con una figura de planeamiento totalmente inadecuada.

La Adaptación Parcial que se propone desde aquí culmina felizmente las razonables aspiraciones de la Administración hasta que se apruebe el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

No se prevén actuaciones que supongan la alteración de la Ordenación Estructural y del Modelo de Ciudad establecidos en el planeamiento general vigente.



1.2 CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es un Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, 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 dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado el 22 de septiembre del mismo año.

Configuran igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NNSSPM.
- 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 período de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, 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.



1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP 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 categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- 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 LOUA y 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 dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- 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 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 LOUA, 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 término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, 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 esta determinación c), en el documento de AdP 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 vigente.

- 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, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) 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 vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los **espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección**, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) **Previsiones generales de programación y gestión** de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios de relevancia territorial, como es el caso de Huércal de Almería, regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La AdP 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.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo artículo 4.3.
- 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 de planeamiento general vigente.

El presente documento cumple escrupulosamente todas y cada una de las determinaciones del artículo anteriormente mencionado.

Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Huércal de Almería son, en todo, coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente de dicho municipio. Dicho planeamiento vigente se detalla en la presente Memoria.



2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



2.1. ÁMBITOS DE LA INFORMACIÓN

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza, al menos, a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) *in fine* y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación 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, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que establece la LOUA, 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 período de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.



2.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión celebrada de fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas el 22 de septiembre del mismo año, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Debido al lapso de tiempo transcurrido y a las modificaciones experimentadas en el marco legal en general y en particular el de ordenación territorial, del régimen del suelo y medio ambiente, se entiende que el contenido de las NNSS queda ya desfasado y no obedece a la realidad urbanística del municipio. Todo ello hace que sea necesaria la adaptación de la normativa urbanística vigente, quedando sobradamente justificada la oportunidad de la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

A continuación, en los listados y cuadros, así como en la documentación gráfica, se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación.



2.2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES

A los efectos de este apartado, se considerará el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha noviembre de 2010. En tal sentido, se consideran como instrumentos de planeamiento general tanto las NNSSPM como sus modificaciones y como instrumentos de desarrollo los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En las tablas del presente Documento se detalla el Planeamiento Urbanístico vigente en el municipio.

A continuación se recogen los instrumentos de planeamiento general y posteriormente los de desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

MODIFICACIONES PUNTUALES

A continuación vamos a detallar los objetos de las Modificaciones de las NNSSPM aprobadas definitivamente.

M1.- Modificación determinaciones Sector SR-8

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 25/05/2001

El objeto de la modificación es el de cambiar las determinaciones del sector R-8 de las NN.SS., en base a un convenio urbanístico suscrito entre el promotor y el Ayuntamiento.

Con esta modificación se alteran las determinaciones del sector, incrementándose la edificabilidad global de 0,55 a 0,65 m²/m² y el número máximo de viviendas, de 259 a 353 unidades, resultando 94 nuevas viviendas. Como compensación se incrementan las dotaciones obligatorias.

M2.- Glorieta de acceso a polígonos industriales en CN-340

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 01/06/2001

El objeto es el de definir en la actual CN-340 una glorieta para acceso de los polígonos industriales de Venta Alegre, La Cepa y el sector industrial I-6. Las NN.SS. prevén el desdoblamiento de esta vía en la que incluye los enlaces necesarios, a base de rotondas.

M3.- Prohibición de construcción de invernaderos en SNU

AD CPOTU 20/12/2001

BOP 06/02/2002

El Ayuntamiento de Huércal de Almería considera que el municipio no es indicado para que existan invernaderos, por lo que cree necesario prohibir su construcción. Esta prohibición está justificada por varias razones: por no tratarse dichas instalaciones de la forma tradicional de agricultura de la zona, para proteger la vega tradicional junto al cauce del río Andarax, y por no existir suelo no urbanizable lo suficientemente distante del núcleo de población para que futuros desarrollos se produzcan sin obstáculos.

Se redacta un nuevo capítulo dentro del Título V, Normas Particulares de aplicación en suelo urbanizable que es de aplicación a todas las categorías.

El texto de las NN.SS. en lo que respecta a la modificación queda redactado de la siguiente forma:

TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 0.- PROHIBICIÓN GENERAL



Se prohíbe la instalación o construcción de invernaderos, cultivos bajo plástico y/o similares en todas las clases y categorías del suelo no urbanizable, entendiéndose por éstas, el Suelo No Urbanizable Común, (SNU-2) y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

M4.- División de la UE-CF-1 en dos Unidades de Ejecución

AD CPOTU 27/04/2001

BOP 25/05/2001

El objeto es dividir la unidad de ejecución UE-CF-1 en dos nuevas unidades de ejecución, la UE-CF-1.A de 45.000 m² propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la UE-CF-1.B de 21.180 m² cuya titularidad corresponde a la Administración del Estado, adecuando los usos y aprovechamientos sin aumentar la superficie edificable.

Los usos previstos por las NN.SS. eran equipamientos y dotaciones públicas y viviendas sociales, siendo compatibles aparcamientos, almacenes y administrativo también como uso público. La modificación plantea como usos para ambas unidades de ejecución el dotacional, terciario, industrial.

La superficie total del ámbito, tras medición real de los terrenos ha pasado de 65.300 m² a 66.180 m². La edificabilidad se mantiene en 50.250 m². La superficie de cesión para espacio libre disminuye pasa a ser de 6.884 m².

M5.- Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada

AD CPOTU 26/09/2002

BOP 14/04/2003

El objeto es modificar los parámetros correspondientes a la Unidad de Ejecución UE-H4. Se ordena pormenorizadamente al objeto de que no se necesite para su desarrollo la redacción de PERI. Se cambia la parcela mínima para la ordenanza SU-R3 que será de 90 m² y 6,00 m de diámetro inscrito.

M6.- Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas

AD CPOTU 24/10/2002

BOP 22/11/2002

El objeto es modificar los parámetros correspondientes a la ficha del sector S-R4 y definir dos nuevas ordenanzas para dicho sector.

M7.- Modificación artículo 6.2.25 de las Normas Urbanísticas

AD CPOTU 25/03/2003

BOP 30/05/2006

Trata la Modificación Puntual de las NN.SS. de la modificación de la redacción del Art. 2.25 del título sexto de las Normas Urbanísticas, titulado "Planta Sótano".

Existía una contradicción en dos de sus artículos, al especificar en el 2.9 que las plantas sótano no computan a efectos de edificabilidad y el 6.2.25 en el que indica que para determinados usos sí se computaría la edificabilidad. Con la modificación se aclara que estas plantas no computan a efectos de número de plantas y de edificabilidad. La eliminación de la limitación del número de sótanos permite mayor flexibilidad a la hora de establecer las necesidades de la edificación sobre rasante, teniendo en cuenta que se mantienen la limitación expresa de usos por debajo del primer sótano (sólo aparcamiento y almacén) y la prohibición en cualquier caso de viviendas en sótano.

El texto definitivo queda redactado de la siguiente forma:

6.2.25.- PLANTA SÓTANO.-

Es aquella planta situada por debajo de la planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

En caso de que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.

La superficie de la Planta Sótano, así definida no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, con independencia del uso al que se destine, pero sí como superficie edificada a construida. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda en cualquiera de las plantas de sótano.

En la primera planta de sótano se admitirá el uso de aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etcétera), y siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno se admitirán, además, los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia.

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del Forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje, y 2,50 metros en los demás casos.

M8.- Modificación Sector SR-1. Aumento del número de viviendas

AD CPOTU 19/11/2003

BOP 07/01/2004

El objeto es modificar la ficha del sector SR1 para aumentar el número máximo de viviendas, pasando de 588 a 641 sin modificar la edificabilidad. Se justifica que con las cesiones totales existentes se cubren las dotaciones necesarias para el número resultante de viviendas, incrementando sólo el



equipamiento docente, comercial y social. Deberá modificarse el Plan Parcial aprobado definitivamente para adaptarlo a la Modificación, así como el correspondiente Proyecto de Compensación.

M9.- Modificación Ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano

AD CPOTU 30/09/2004

BOJA 01/12/2004

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en una parcela de suelo urbano, pasando de la ordenanza SU-T1 Terciario a SU-R2 Ensanche intensivo intensidad 1 (con edificabilidad 1,8 m²/m²).

M10.- Modificación Ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano en CN-340

AD CPOTU 30/09/2004

BOJA 03/11/2004

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en una parcela de suelo urbano, pasando de la ordenanza SU-T1 Terciario a SU-R3 Ensanche Semi-Intensivo (uso preferente residencial).

M11.- Ordenanza parcelas de equipamiento público

AD CPOTU 17/02/2005

BOP 09/05/2007

El objeto es modificar la ordenanza de aplicación en las parcelas de equipamiento público en las unidades de ejecución para que sea el mismo previsto para esta parcela del suelo urbanizable.

Por otro lado, se aumenta la edificabilidad de las parcelas docentes que pasa de 0,5 m²/m² a 1 m²/m².

M12.- Modificaciones en el Sector SR-T2

AD CPOTU 13/07/2005

BOJA 03/01/2006

El objeto es el aumento de número de viviendas, aumento de la edificabilidad y cambio de la ordenanza de aplicación en el sector S-RT2, aplicándose estas modificaciones exclusivamente a la parcela 13-2 del Plan Parcial, perteneciente al Patrimonio municipal de suelo y dedicadas a vivienda protegida:

- Aumento de edificabilidad, pasando de 3.719,04 m² a 5.595,04 m² /1.876 m²).
- Aumento del número de viviendas, pasando de 26 a 60 (34 viviendas).
- Cambio de tipología unifamiliar SU-R3 Ensanche semi-intensivo a plurifamiliar SU-R2 Ensanche intensivo – intensidad 1.

- Cambio de calificación de parte de la parcela, pasando de 4.406 m² de suelo residencial a 3.283,3 m² de suelo residencial y 1.122,7 m² de espacio libre de uso público.

MODIFICACIONES DE LAS NNSS	TRÁMITE	PUBLICACIÓN
M1.- Modificación determinaciones Sector SR-8	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
M2.- Glorieta de acceso a polígonos industriales en CN-340	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 01/06/2001
M3.- Prohibición de construcción de invernaderos en SNU	AD CPOTU 20/12/2001	AD BOP 06/02/2002
M4.- División de la UE-CF-1 en dos unidades de ejecución	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
M5.- Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada	AD CPOTU 26/09/2002	AD BOP 14/04/2003
M6.- Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas	AD CPOTU 24/10/2002	AD BOP 22/11/2002
M7.- Modificación artículo 6.2.25 de las Normas Urbanísticas	AD CPOTU 25/03/2003	AD BOP 230/05/2006
M8.- Modificación Sector SR-1. Aumento del número de viviendas	AD CPOTU 19/11/2003	AD BOP 07/01/2004
M9.- Modificación ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano	AD CPOTU 30/09/2004	AD BOJA 01/12/2004
M10.- Modificación ordenanza de aplicación en parcela de suelo urbano en CN-340	AD CPOTU 30/09/2004	AD BOJA 03/11/2004
M11.- Ordenanza parcelas de equipo público	AD CPOTU 17/02/2005	AD BOP 09/05/2007
M12.- Modificaciones en el Sector SR-T2	AD CPOTU 13/07/2005	AD BOJA 03/01/2006



PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

P-R1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R1

P-R1.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 18/05/2000

BOP: 28/07/2000

P-R1.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 25/07/2003

BOP: 04/08/2003

P-R1.2.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 30/07/2004

BOP: 06/08/2004

P-R1.3: Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 03/02/2010

BOP: 18/02/2010

P-R2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-R2)

Acuerdo: AD CPOTU 20/12/1996

Publicación: No consta

P-R3.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R3

Acuerdo: AD PA 25/02/2004

BOP: 04/05/2004

P-R4.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R4

P-R4.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 23/07/2003

BOP: 24/09/2003

P-R 4.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 28/12/2005

BOP: 07/02/2006

P-R5.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R5

P-R5.0- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 13/12/2000

BOP: 08/03/2001

P-R5.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 10/04/2003

BOP: 06/05/2003

P-R6.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 DE LAS ANTIGUAS NNSS

Acuerdo: AD CPOTU 12/09/1992

Publicación: No consta

P-R7.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R7

Acuerdo: AD PA 31/07/2007

Publicación: No consta

P-R8.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R8

Acuerdo: AD PA 27/05/2005

BOP: 08/06/2005

P-R9.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R9

Acuerdo: AD PA 20/09/2000

BOP: 25/01/2001



P-R10.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R10

Acuerdo: AD PA 01/10/2004

BOP: 29/11/2004

P-R11.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R11

P-R11.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP: 05/01/2004

P-R11.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 26/07/2007

BOP: 07/08/2007

P-R12.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R12

Acuerdo: AD PA 25/07/2005

BOP: 01/08/2005

P-R13.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-R13

Acuerdo: AD PA 14/05/1999

BOP: 25/06/1999

P-R14.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-RT1

Acuerdo: AD PA 03/03/2006

BOP: 22/03/2006

P-R15.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-RT2

P-R15.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 30/09/1999

BOP: 17/04/2000

P-R15.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 20/09/2001

BOP: 30/10/2001

PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

P-I1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-I1)

Acuerdo: AD CPOTU 09/09/1996

Publicación: No consta

P-I2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2 DE LAS ANTIGUAS NNSS (SECTOR S-I5)

Acuerdo: AD CPOTU 25/11/1994

Publicación: No consta

P-I3.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-6

P-I3.0.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 27/04/2001

BOP: 01/06/2001

P-I3.1.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 18/12/2007

BOP: No consta

PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL TERCIARIO

P-T1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-T1

Acuerdo: AD PA 03/03/2006

BOP: 22/03/2006



PLANES ESPECIALES

PE-1.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-F2

Acuerdo: AD CPOTU 27/06/2000

BOP: 16/08/2000

PE-2.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR URBANIZACIÓN EL PALOMAR

Acuerdo: AD CPOTU 20/09/2000

BOP: 26/10/2000

El objeto del expediente, no previsto en el planeamiento general, es ordenar una manzana de suelo urbano no sujeto a unidad de ejecución, situada en la urbanización «El Palomar» junto a la rotonda sur de acceso a la variante de Almería, que tiene una superficie de 1875 m² y a la que le es de aplicación la ordenanza SU-R4.

A dicha parcela se le aplicaría una ordenación aislada o pareada mediante alineación a vial retranqueada 3 metros de fachada, un lateral y lindero posterior, con 150 m² de parcela mínima, diámetro mínimo inscribible 10 metros, ocupación máxima del 60%, edificabilidad de 1.00 m²/m² y altura máxima 2 plantas o 7.50 metros.

Argumentando que con esas condiciones de ordenación la parcela es difícilmente edificable se propone ordenar la parcela creando un vial en fondo de saco que la haga registrable y alterar las condiciones de retranqueo, diámetro mínimo inscribible y ocupación máxima de manera que en la parcela caben hasta siete viviendas frente a las dos o tres iniciales.

Las nuevas condiciones de la ordenanza de aplicación mediante alineación a vial retranqueada 3 metros del lateral y lindero posterior, con 150 M2 de parcela mínima, diámetro mínimo inscribible 6 metros, ocupación máxima del 80%, edificabilidad de 1.00 m²/m² y altura máxima 2 plantas o 7.50 metros.

Las únicas cesiones previstas son el vial de nueva apertura.

PE-3.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 1 DEL ANTIGUO SECTOR 10 (SECTOR S-R2 DE LAS NNSS)

Acuerdo: AD CPOTU 13/12/2000

BOP: 12/01/2001

El Plan Parcial del sector 10 está situado en el núcleo de «El Palomar», siendo uno de los sectores de las anteriores NN.SS. de Huércal de Almería, encontrándose aprobado definitivamente y con un alto grado de consolidación de la edificación.

El objeto del PERI es el de cambiar las determinaciones de la parcela núm. 8 del Plan Parcial.

Dicha parcela, de uso COMERCIAL, se dividió inicialmente en tres subparcelas, 8.1, 8.2 y 8.3.

Posteriormente se aprobó un Estudio de Detalle con objeto de llevar a cabo la agrupación en una única parcela denominada M0.

Finalmente se redacta un PERI y se reordena dicha parcela con zona verde, centro de transformación y parcela edificable privada, resultando 959,20 m² de suelo lucrativo, destinándose de la misma 722,20 m² a uso exclusivo residencial para permitir la edificación de siete viviendas con una edificabilidad de 1,496 m²/m², 23,70 m² se destinarían a centro de transformación y el resto, 228 m², serían de uso comercial-residencial.

La modificación realizada con el PERI implica la edificación de 7 nuevas viviendas, no previstas en el Plan Parcial aprobado, que se compensarían con 71 m² de zona verde, en una parcela anexa al centro de transformación.

PE-4.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-B1

Acuerdo: AD CPOTU 30/09/1999

BOP: 05/11/1999

La evacuación de aguas residuales deberá resolverse de forma independiente al sector colindante (SR-T2), mediante sistema de bombeo u otra alternativa que garantice su autonomía.

PE-5.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-F1

Acuerdo: AD CPOTU 14/05/1999

BOP: 10/02/2000

PE-6.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-H1

Acuerdo: AD CPOTU 18/05/2000

BOP: 27/06/2001

PE-7.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-H2b

Acuerdo: AD CPOTU 07/02/2001



BOP: 24/04/2001

PE-8.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-P1

Acuerdo: AD CPOTU 05/03/2003

BOP: 31/03/2003

La unidad de ejecución P1 está situada en el núcleo de El Potro, colindante con el suelo urbano, siendo su superficie total de 15.512,50 m².

Las dotaciones públicas se resuelven en dos parcelas de 1,400 y 209,65 m, de espacios libres.

De la ordenación realizada por el PERI resultan siete parcelas edificables, con una asignación total de 69 viviendas unifamiliares.

La ordenanza de aplicación es la definida en las NN.SS, como SU-R3 «Ensanche Semi-intensivo», con edificabilidades netas de parcela que oscilan entre 0,79 y 1,41 m²/m².

El desarrollo de la urbanización se realizará por compensación en una única etapa, fijándose un plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del PERI.

PE-9.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-CT1

Acuerdo: AD PA 30/07/2004

BOP: 15/09/2004

PE-10.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-V1

Acuerdo: AD PA 18/01/2007

BOP: 25/01/2007

PE-11.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SECTOR S-R2

Acuerdo: AD PA 19/06/2008

BOP: 16/10/2008

PE-12.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-Pa1

Acuerdo: AD PA 11/08/2008

Publicación: No consta

PE-13.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-CT2

Acuerdo: AD PA 07/10/2008

BOP: 18/11/2008

PE-14.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-6 DE LAS ANTIGUAS NNSS (UE-I2)

Acuerdo: AD CPOTU 25/10/1991

Publicación: No consta



ESTUDIOS DE DETALLE

ED1.- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EN CALLES BUENAVISTA Y ALBAÑIL

Acuerdo: AD PA 21/02/2000

BOP 07/03/2000

ED2.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DESARROLLA LA UNIDAD UE-I3

Acuerdo: AD PA 04/12/2000

BOP 11/01/2001

ED3.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DESARROLLA LA UNIDAD UE-CF1

Acuerdo: AD PA 12/03/2001

BOP 16/04/2001

ED4.- ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES EN TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN P.I. "LA CEPA"

Acuerdo: AD PA 20/04/2001

BOP 04/06/2001

ED5.- ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES DE CALLES EN LA UA-11

Acuerdo: AD PA 04/03/2002

BOP 08/04/2002

ED6.- ESTUDIO DE DETALLE CALIFICACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN S-I6

Acuerdo: AD PA 15/04/2002

BOP 18/04/2002

ED7.- ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN S-R1, MANZANAS V-8, V-9 Y V-10

Acuerdo: AD PA 28/05/2002

BOP 12/07/2002

ED8.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DETERMINA ANCHO DE CALLE QUE AFECTA A SOLAR DE 102 M2 DE SUPERFICIE, SITO ENTRE CALLE EBANISTAS Y PANADERO

Acuerdo: AD PA 06/09/2002

BOP 16/10/2002

ED9.- ESTUDIO DE DETALLE DE VOLUMEN EDIFICABLE DE PARCELA 16.1.2.3 DE LA UE-PD1

Acuerdo: AD PA 11/03/2003

BOP 24/03/2003

ED10.- ESTUDIO DE DETALLE ESTABLECIMIENTO ALINEACIONES Y DECLARACIÓN EDIFICIO SINGULAR EN C/ PASTOR Y ADYACENTES

Acuerdo: AD PA 26/09/2003

BOP 22/10/2003

ED11.- ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES EN SOLAR EN C/ CELIA VIÑAS

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 12/11/2003

ED12.- ESTUDIO DE DETALLE QUE ADAPTA Y AJUSTA ALINEACIONES DE SOLAR EN C/ DR. GARCÍA ÁLVAREZ

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 20/08/2004

ED13.- ESTUDIO DE DETALLE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMEN EDIFICABLE O NÚMERO DE VIVIENDAS EN PARCELAS 1-A, 3, 13, 14 Y 15 DEL SECTOR S-R13

Acuerdo: AD PA 31/10/2003

BOP 20/02/2004

ED14.- ESTUDIO DE DETALLE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES EN PARCELAS R.1 Y RP.1 DE LA UE-H4

Acuerdo: AD PA 29/12/2003



BOP 19/01/2004

ED15.- ESTUDIO DE DETALLE DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLES SALITRE Y ADYACENTES

Acuerdo: AD PA 02/07/2004

BOP 16/07/2004

ED16.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DECLARA EDIFICIO SINGULAR EN CALLES CEREZO Y NOGAL, POLÍGONO INDUSTRIAL "LA CEPA"

Acuerdo: AD PA 02/07/2004

BOP 15/07/2004

ED17.- ESTUDIO DE DETALLE QUE DETERMINA NUEVO VIAL JUNTO A CALLE DEL PUEBLO

Acuerdo: AD PA 29/10/2004

BOP 24/11/2004

ED18.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN MANZANA V23 DEL SECTOR SR-1

Acuerdo: AD PA 29/10/2004

BOP 21/12/2004

ED19.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN CAMINO DE LA FUENSANTA, S/N

Acuerdo: AD PA 27/05/2005

BOP 15/06/2005

ED20.- ESTUDIO DE DETALLE DECLARACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR EN PARCELAS 2-B Y 2-A-2 DEL SU-T1

Acuerdo: AD PA 01/02/2006

BOP 12/04/2006

ED21.- ESTUDIO DE DETALLE EN SECTOR S-16

Acuerdo: AD PA 29/05/2006

BOP 21/06/2006

ED22.- ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE MANZANAS M1, M2 Y M3 DEL SECTOR S-R3

Acuerdo: AD PA 02/10/2006

BOP 07/12/2006

ED23.- ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ALBAÑIL PARA APERTURA DE NUEVO VIAL

Acuerdo: AD PA 29/03/2007

BOP 19/04/2007

ED24.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-Pa1

Acuerdo: AD PA 10/02/2009

BOP 13/03/2009



PLANES PARCIALES VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
P-R1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R1	AD	PA	18/05/2000	BOP	28/07/2000
		M	Modificación 1 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	25/07/2003	BOP	04/08/2003
		M	Modificación 2 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	30/07/2004	BOP	06/08/2004
		M	Modificación 3 del Plan Parcial del S-R1	AD	PA	03/02/2010	BOP	18/02/2010
P-R2	PP	F	Plan Parcial del Sector S-10 de las antiguas NNSS (Sector S-R2)	AD	CPOTU	20/12/1999	-	-
P-R3	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R3	AD	PA	25/02/2004	BOP	04/05/2004
P-R4	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R4	AD	PA	23/07/2003	BOP	24/09/2003
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R4	AD	PA	28/12/2005	BOP	07/02/2006
P-R5	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R5	AD	PA	13/12/2000	BOP	08/03/2001
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R5	AD	PA	10/04/2003	BOP	06/05/2003
P-R6	PP	F	Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSS (Sector S-R6)	AD	CPOTU	12/09/1992	-	-
P-R7	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R7	AD	PA	31/07/2007	-	-
P-R8	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R8	AD	PA	27/05/2005	BOP	08/06/2005
P-R9	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R9	AD	PA	20/09/2000	BOP	25/01/2001
P-R10	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R10	AD	PA	01/10/2004	BOP	29/11/2004
P-R11	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R11	AD	PA	31/10/2003	BOP	05/01/2004
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-R11	AD	PA	26/07/2007	BOP	07/08/2007
P-R12	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R12	AD	PA	25/07/2005	BOP	01/08/2005
P-R13	PP	F	Plan Parcial del Sector S-R13	AD	PA	14/05/1999	BOP	25/06/1999
P-R14	PP	F	Plan Parcial del Sector S-RT1	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006
P-R15	PP	F	Plan Parcial del Sector S-RT2	AD	PA	30/09/1999	BOP	17/04/2000
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-RT2	AD	PA	20/09/2001	BOP	30/10/2001
P-I1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSS (Sector S-I1)	AD	CPOTU	09/09/1996	-	-
P-I2	PP	F	Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSS (Sector S-I5)	AD	CPOTU	25/11/1994	-	-
P-I3	PP	F	Plan Parcial del Sector S-I6	AD	PA	27/04/2001	BOP	01/06/2001
		M	Modificación del Plan Parcial del Sector S-I6	AD	PA	18/12/2007	-	-
P-T1	PP	F	Plan Parcial del Sector S-T1	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006



PLANES ESPECIALES VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
PE-1	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la UE-F2	AD	CPOTU	27/06/2000	BOP	16/08/2000
PE-2	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior Urbanización El Palomar	AD	CPOTU	20/09/2000	BOP	26/10/2000
PE-3	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior del P.1 del antiguo Sector 10 (S-R2 de las NNSS)	AD	CPOTU	13/12/2000	BOP	12/01/2001
PE-4	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-B1	AD	CPOTU	30/09/1999	BOP	05/11/1999
PE-5	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-F1	AD	CPOTU	14/05/1999	BOP	10/02/2000
PE-6	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H1	AD	CPOTU	18/05/2000	BOP	27/06/2001
PE-7	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H2b	AD	CPOTU	07/02/2001	BOP	24/04/2001
PE-8	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-P1	AD	CPOTU	05/03/2003	BOP	31/03/2003
PE-9	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-CT1	AD	PA	30/07/2003	BOP	15/09/2004
PE-10	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-V1	AD	PA	18/01/2007	BOP	25/01/2007
PE-11	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior del P.2 Sector S-R2	AD	PA	19/06/2008	BOP	16/10/2008
PE-12	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-Pa1	AD	PA	11/08/2008	-	-
PE-13	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-CT2	AD	PA	07/10/2008	BOP	18/11/2008
PE-14	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la antigua UA-6 (UE-I2) de las NNSS	AD	CPOTU	25/10/1991	-	-
ESTUDIOS DE DETALLE VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
ED-1	ED	F	Estudio de Detalle Parcela en calles Buenavista y Albañil	AD	PA	21/02/2000	BOP	07/03/2000
ED-2	ED	F	Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Ejecución UE-I3	AD	PA	04/12/2000	BOP	11/01/2001
ED-3	ED	F	Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Ejecución UE-CF1	AD	PA	12/03/2001	BOP	16/04/2001
ED-4	ED	F	Estudio de Detalle Alineaciones en terreno de propiedad municipal en P.I. "La Cepa"	AD	PA	20/04/2001	BOP	04/06/2001
ED-5	ED	F	Estudio de Detalle Reajuste de Alineaciones de calles en la UE-I1	AD	PA	04/03/2002	BOP	08/04/2002
ED-6	ED	F	Estudio de Detalle Calificación de Edificio Singular en S-16	AD	PA	15/04/2002	BOP	18/04/2002
ED-7	ED	F	Estudio de Detalle Ordenación de Volúmenes en S-R1, manzanas V-8, V-9 y V-10	AD	PA	28/05/2002	BOP	12/07/2002
ED-8	ED	F	Estudio de Detalle que determina ancho de calle sito entre c/ Ebanistas y Panadero	AD	PA	06/09/2002	BOP	16/10/2002
ED-9	ED	F	Estudio de Detalle de Volumen Edificable de parcela 16.1.2.3 de la UE-Pd1	AD	PA	11/03/2003	BOP	24/03/2003
ED-10	ED	F	Estudio de Detalle alineaciones y declaración edificio singular c/ Pastor y Adyacentes	AD	PA	26/09/2003	BOP	22/10/2003
ED-11	ED	F	Estudio de Detalle modificación de alineaciones y volúmenes en calle Celia Viñas	AD	PA	31/10/2003	BOP	12/11/2003
ED-12	ED	F	Estudio de Detalle que adapta y ajusta alineaciones de solar en c/ Dr. García Álvarez	AD	PA	31/10/2003	BOP	20/08/2004
ED-13	ED	F	Estudio de Detalle distribución de volumen edificable o nº de viviendas en S-R13	AD	PA	31/10/2003	BOP	20/02/2004
ED-14	ED	F	Estudio de Detalle distribución de volúmenes en parcelas R.1 y RP.1 de la UE-H4	AD	PA	29/12/2003	BOP	19/01/2004
ED-15	ED	F	Estudio de Detalle determinación de alineaciones en calles Salitre y adyacentes	AD	PA	02/07/2004	BOP	16/07/2004
ED-16	ED	F	Estudio de Detalle que declara edificio singular calles Cerezo y Nogal, P.I. "La Cepa"	AD	PA	02/07/2004	BOP	15/07/2004



ESTUDIOS DE DETALLE VIGENTES								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
ED-17	ED	F	Estudio de Detalle que determina nuevo vial junto a Calle del Pueblo	AD	PA	29/10/2004	BOP	24/11/2004
ED-18	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en manzana V23 del S-R1	AD	PA	29/10/2004	BOP	21/12/2004
ED-19	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en Camino de la Fuensanta s/n	AD	PA	27/05/2005	BOP	15/06/2005
ED-20	ED	F	Estudio de Detalle declaración de edificio singular en parcelas 2-B y 2-A-2 del SU-T1	AD	PA	01/02/2006	BOP	12/04/2006
ED-21	ED	F	Estudio de Detalle en Sector S-I6	AD	PA	29/05/2006	BOP	21/06/2006
ED-22	ED	F	Estudio de Detalle de reordenación de manzanas M1, M2 y M3 del Sector S-R3	AD	PA	02/10/2006	BOP	07/12/2006
ED-23	ED	F	Estudio de Detalle en calle Albañil para apertura de nuevo vial	AD	PA	29/03/2007	BOP	19/04/2007
ED-24	ED	F	Estudio de Detalle de la UE-Pa1	AD	PA	10/02/2009	BOP	13/03/2009

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
1	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-H3	AP	PA	08/11/2007	-	-
2	PERI	F	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-B2	AP	PA	18/05/2007	-	-



2.2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo, según los criterios del artículo 77 de la Ley 1/1992 y en los artículos 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento:

Suelo Urbano

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 10 de la Ley del Suelo, dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general se corresponde con el suelo clasificado como urbano en las Normas que se revisan y el Suelo Urbano Planificable, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las distintas zonas, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

En el Título III de las Normas Urbanísticas se recogen las Ordenanzas para las distintas Zonas del Suelo Urbano que son de aplicación a esta clase de suelo delimitada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo de las Normas Subsidiarias y que son las siguientes:

- Zona SU-R1 Casco Antiguo
- Zona SU-R2 de ensanche intensivo intensidad 1
- Zona SU-R3 de ensanche semi-intensivo
- Zona SU-R4 de ensanche semi-extensivo
- Zona SU-R5 de ensanche extensivo
- Zona SU-T1 de usos terciarios
- Zona SU-I1 de usos industriales 1

Asimismo el mismo Título trata acerca de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y las Áreas de Mantenimiento de la Edificación.

Delimita un total de 28 Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huércal de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).

- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades: (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades: (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina la ordenación pormenorizada de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan, a excepción de las denominadas UE-H4 (la Modificación M4 la ordena pormenorizadamente), UE-H5, UE-CT1, UE-CT2, UE-I3 y UE-T1.

La Ordenación Pormenorizada de las Unidades de Ejecución puede ser modificada a través de la tramitación de un Plan Parcial.

Se delimitan Áreas de Mantenimiento de la Ordenación que se corresponden con terrenos clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias que se revisan como Suelo Urbanizable y que, en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias se había cumplido con las obligaciones de distribución de cargas y beneficios y urbanización (más del 50% urbanizado). Las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación delimitadas son:

- UE-Pd1, Sector S-17 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd2, Sector S-9 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd3, Sector S-13 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd4, Sector S-5 de las antiguas NNSS.
- UE-Pd5, Sector S-4 de las antiguas NNSS.

Suelo Urbanizable

Incluye los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para garantizar su desarrollo, los Planes Parciales que desarrollen este tipo de suelo se tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las Normas.

Aunque no establece categorías, dentro de esta clase podemos considerar las dos siguientes:



- El suelo urbanizable programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio Plan.
- El suelo urbanizable ordenado, en varios sectores que las Normas Subsidiarias remiten a la ordenación pormenorizada planteada en planes parciales aprobados conforme a las Normas Subsidiarias anteriores a las vigentes.

Suelo No Urbanizable

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan no ha incluido en alguno de los tipos de suelo referidos en los apartados anteriores. Dentro de esta clase de suelo, merecen la categoría de especial protección los terrenos que reúnen alguno de los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable.



2.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

En el período de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo del mismo, cuyo grado de ejecución se recoge en las tablas de la presente Memoria.

En los cuadros siguientes se recoge de forma esquemática el desarrollo de las Normas Subsidiarias.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (NÚCLEO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-H1	PERI	AD	CPOTU	18/05/2000	BOP	27/06/2001	Ejecutado
UE-H2a	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-H2b	PERI	AD	CPOTU	07/02/2001	BOP	24/04/2001	Ejecutado
UE-H3	PERI	AI AP	PA PA	03/04/2006 08/11/2007	-	-	S/E
UE-H4	○. Pormenorizada prevista en Modificación nº 5 ED	AD AD	CPOTU PA	26/09/2002 29/12/2003	BOP BOP	14/04/2003 19/01/2004	Ejecutado
UE-H5	-	-	-	-	-	-	S/E
UE-T1	-	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (EL POTRO)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-P1	PERI	AD	CPOTU	05/03/2003	BOP	31/03/2003	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (EL PALOMAR)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-Pa1	PERI ED	AD AD	PA PA	11/08/2008 10/02/2009	- BOP	- 13/03/2009	Ejecutado
UE-Pa2	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-Pa3	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado



UNIDADES DE ELECCIÓN EN SUELO URBANO (LA GLORIA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación	
UE-G1	No necesario	-	-	-	-	Ejecutado
UE-Sa1	No necesario	-	-	-	-	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (VISIEDO – LA LUSTRA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación	
UE-V1	PERI	AD	PA	18/01/2007	BOP 25/01/2007	S/E
UE-L1	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (LAS ZORRERAS – BUENAVISTA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación	
UE-B1	PERI	AD	PA	30/09/1999	AD BOP 05/11/1999	Ejecutado
UE-B2	PERI	AI AP	PA PA	18/01/2007 18/05/2007	- -	S/E
UE-B3	No necesario	-	-	-	-	S/E



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (CLUB DE TENIS)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-CT1	PERI	AD	PA	30/07/2004	BOP	15/09/2004	S/E
UE-CT2	PERI	AD	PA	07/10/2008	BOP	18/11/2008	S/E
UE-CT3	No necesario	-	-	-	-	-	Ejecutado
UE-O1	-	-	-	-	-	-	S/E

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (FUENSANTA)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-CF1	ED	AD	PA	12/03/2001	BOP	16/04/2001	S/E
UE-F1	PERI	AD	CPOTU	14/05/1999	BOP	10/02/2000	Ejecutado
UE-F2	PERI	AD	PA	27/06/2000	BOP	16/08/2000	Ejecutado

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (ZONA INDUSTRIAL)

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-I1	ED	AD	PA	04/03/2002	BOP	08/04/2002	S/E
UE-I2	PERI UA-6 antiguas NNSS	AD	PA	25/10/1991	-	-	S/E
UE-I3	ED	AD	PA	04/12/2000	BOP	11/01/2001	Ejecutado



SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-R1	PP PP ED ED	AD (F) AD (M) ED ED	PA PA PA PA	18/05/2000 30/07/2004 15/04/2002 29/10/2004	BOP (F) BOP (M) BOP BOP	28/07/2000 06/08/2004 12/07/2002 21/12/2004	Ejecutado
S-R2	PP Sector S-10 antiguas NNSS PERI UE-1 PERI UE-2	AD AD AD	CPOTU CPOTU PA	20/12/1996 13/12/2000 19/06/2008	- BOP BOP	- 12/01/2001 16/10/2008	UE-1: Ejecutada UE-2: S/E
S-R3	PP PP ED	AD (F) AD (M) AD	PA PA PA	25/02/2004 02/07/2004 02/10/2006	BOP (F) BOP (M) BOP	04/05/2004 07/12/2006	Ejecutado
S-R4	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	23/07/2003 28/12/2005	BOP (F) BOP (M)	24/09/2003 07/02/2006	Ejecutado
S-R5	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	13/12/2000 10/04/2003	BOP (F) BOP (M)	08/03/2001 06/05/2003	Ejecutado
S-R6	PP Sector S-7 antiguas NNSS	AD	PA	21/09/1992	-	-	Ejecutado
S-R7	PP	AD	PA	31/07/2007	-	-	S/E
S-R8	PP	AD	PA	27/05/2005	BOP	08/06/2005	S/E
S-R9	PP	AD	PA	20/09/2000	BOP	25/01/2001	Polígono 1: Ejecutado Polígono 2: Ejecutado Polígono 3: S/E
S-R10	PP	AD	PA	01/10/2004	BOP	29/11/2004	S/E
S-R11	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	31/10/2003 26/07/2007	BOP (F) BOP (M)	05/01/2004 07/08/2007	S/E
S-R12	PP	AD	PA	25/07/2005	BOP	01/08/2005	S/E
S-R13	PP ED	AD AD	PA PA	14/05/1999 31/10/2003	BOP BOP	25/06/1999 20/02/2004	Ejecutado
S-RT1	PP	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006	S/E
S-RT2	PP	AD (F) AD (M)	PA PA	30/09/1999 20/09/2001	BOP (F) BOP (M)	17/04/2000 30/10/2001	Ejecutado



SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-I1	PP S-15 antiguas NNSS	AD	CPOTU	09/09/1996	-	-	S/E
S-I2	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I3	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I4	-	-	-	-	-	-	S/E
S-I5	PP S-2 antiguas NNSS	AD	CPOTU	25/11/1994	-	-	Ejecutado
S-I6	PP PP ED ED	AD (F) AD (M) AD AD	PA PA PA PA	27/04/2001 18/12/2007 15/04/2002 29/05/2006	BOP BOP BOP BOP	01/06/2001 Sin publicar 18/04/2002 21/06/2006	Ejecutado

SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL TERCIARIO

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
S-T1	PP	AD	PA	03/03/2006	BOP	22/03/2006	S/E



2.4. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

ORDEN DE 22 DE MARZO DE 2002, POR LA QUE SE RESUELVE INSCRIBIR CON CARÁCTER ESPECÍFICO EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ, CON LA CATEGORÍA DE MONUMENTO, EL BIEN DENOMINADO VILLA MARÍA, SITO EN EL PARAJE LA PEINADA, EN HUÉRCAL DE ALMERÍA (ALMERÍA) (BOJA nº 57, de 16 de mayo de 2002).

“Villa María”, Bien de Interés Cultural declarado con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente.

Denominación del Bien: Villa María

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Fecha Disposición: 22/03/2002

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 16/05/2002

Durante el período de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido distintas afecciones que son de directa aplicación conforme a la legislación territorial y sectorial y que se recogen en la documentación gráfica y en el Anexo a la Normativa en la presente AdP.



La Disposición Transitoria Única del citado Decreto prevé un período máximo de tres años para que los Ayuntamientos titulares de Bibliotecas Públicas adecuen los servicios bibliotecarios municipales a lo dispuesto en dicho Reglamento.

En virtud de las normas citadas, en uso de las competencias que me atribuye el artículo 3 de la Ley de Bibliotecas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, a propuesta de la Dirección General de Instituciones del Patrimonio Histórico,

DISPONGO

1. Se acuerda la inscripción de las Bibliotecas Públicas Municipales relacionadas en el Anexo I en el Registro de Bibliotecas de Uso Público de Andalucía.

2. Los fondos que integran la colección de las bibliotecas forman una unidad de gestión al servicio de la Comunidad y deberá quedar garantizada la accesibilidad a los mismos. Su régimen de protección queda sujeto a la legislación vigente.

3. Todos los gastos de sostenimiento de las bibliotecas relacionadas en el Anexo I correrán a cargo de los Ayuntamientos titulares, debiendo consignar en sus presupuestos ordinarios las partidas destinadas al funcionamiento de los centros, especificando por separado las partidas destinadas a personal, adquisiciones bibliográficas y gastos corrientes. A tales efectos, de conformidad con el artículo 3.3 del Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, la biblioteca proporcionará a la Consejería de Cultura los datos de personal, presupuesto, instalaciones y servicios que aquella le solicite.

4. Las bibliotecas cuyas inscripciones se acuerdan, así como los respectivos Ayuntamientos titulares, como promotores de las mismas, quedan sometidos al cumplimiento de las obligaciones previstas en la vigente Ley de Bibliotecas y en el Reglamento del Sistema Bibliotecario de Andalucía, así como en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse por los interesados recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a partir de su notificación, sin perjuicio de que pueda interponerse, con carácter previo, recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 21 de marzo de 2002.

CARMEN CALVO POYATO
Consejera de Cultura

ANEXO I

Table with 3 columns: COMUNIDAD, MUNICIPIO, BIBLIOTECA. Lists municipalities and their corresponding libraries across various regions of Andalusia.

Table with 3 columns: COMUNIDAD, MUNICIPIO, BIBLIOTECA. Lists municipalities and their corresponding libraries in the region of Sevilla.

ORDEN de 22 de marzo de 2002, por la que se resuelve inscribir con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de Monumento, el bien denominado Villa María, sito en el Paraje La Peinada, en Huércal de Almería (Almería).

Vistas las actuaciones practicadas en el procedimiento incoado, mediante Resolución de 4 de abril de 2000, para la inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del bien denominado Villa María, en Huércal de Almería, esta Consejería resuelve, con la decisión que al final se contiene, a la que sirven de motivación los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

Primero. Por Resolución de 4 de abril de 2000, de la Dirección General de Bienes Culturales, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 58, de 18 de marzo de 2000, se incoa el procedimiento para la inscripción específica, como monumento, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del bien denominado Villa María, sito en Paraje La Peinada, en Huércal de Almería, al amparo de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Segundo. El Modernismo es una primera reacción a la crisis del Historicismo de fines del siglo XIX. Aun manteniéndose en ocasiones próximo a los postulados de éste, pretende una superación de los mismos mediante una renovación del diseño arquitectónico. Uno de los ámbitos arquitectónicos más significativos en donde se plasma es en el doméstico. Su desarrollo se inicia a mediados del siglo XIX coincidiendo con el despegue de la sociedad burguesa tras el oscuro período fernandino. Esta clase social apostará por una arquitectura de resabio palaciego tanto en las fachadas como en los interiores. Esta «dignificación» de la arquitectura doméstica llevó a sus propietarios a extender el criterio, antes citado, al ámbito espacial de su directa influencia: El jardín.

Villa María y su jardín constituyen un ejemplo a destacar dentro de este panorama característico del eclecticismo finisecular almeriense y uno de sus mejores exponentes.

Tercero. Según lo dispuesto en el artículo 10.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA núm. 43, de 17 de marzo), se ordenó la redacción de las instrucciones particulares.

Cuarto. En la tramitación del procedimiento han sido observadas las formalidades previstas en el apartado 2 del artículo 9 de la Ley antes citada y del artículo 12 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero, abriéndose un período de información pública (publicado en BOJA núm. 116, de 6 de octubre de 2001), concediéndose trámite de audiencia al Ayuntamiento y al propietario y expues-

to en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Conforme a lo establecido en el artículo 12.5 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero, con carácter previo e inmediatamente antes de proceder a la redacción de la propuesta de resolución se ha puesto de manifiesto el expediente al propietario con fecha 17 de diciembre de 2001.

Ha contado con el dictamen favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Almería, como institución consultiva.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

I. El Estatuto de Autonomía de Andalucía, en su artículo 12.3, refiriéndose a las funciones de conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico que obligatoriamente deben asumir los poderes públicos, según prescribe el artículo 46 de la Constitución Española de 1978, establece como uno de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma la protección y realce del patrimonio histórico, atribuyendo a la misma en su artículo 13.27 y 28 competencia exclusiva en esta materia.

En ejercicio de dicha competencia es aprobada la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, y entre otros mecanismos de protección, se crea el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndose a la Consejería de Cultura la formación y conservación del mismo.

II. La competencia para resolver los procedimientos de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz corresponde a la Consejería de Cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.3.b) de la Ley antes referida y artículo 3.1 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 4/1993, de 26 de enero.

III. Conforme determina el artículo 8 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, y sin perjuicio de las obligaciones generales, previstas en la misma para los propietarios, titulares de derechos y poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, la inscripción específica determinará la aplicación de las instrucciones particulares establecidas para el bien objeto de esta inscripción que en Anexo II se publican.

IV. La inscripción de un bien inmueble en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz determinará, conforme establece el artículo 12 de la antes aludida Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la inscripción automática del mismo con carácter definitivo en el Registro de Inmuebles catalogados que obligatoriamente deben llevar las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con arreglo al artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado mediante Real Decreto 259/1987, de 23 de junio, y el artículo 13.6.º del Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Por lo expuesto, a tenor de las actuaciones practicadas y teniendo en cuenta las disposiciones citadas, sus concordantes y normas de general aplicación, esta Consejería

RESUELVE

Primero. Inscribir, con carácter específico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de Monumento, el bien denominado Villa María y su entorno, en el Paraje «La Peinada» de Huércal de Almería, cuya identificación y descripción figuran en el Anexo I de la presente disposición, quedando los mismos sometidos a las prescrip-

ciones prevenidas en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la normativa que la desarrolla y en las Instrucciones Particulares, recogidas en el Anexo II, y cesando, en consecuencia, la protección cautelar derivada de la anotación preventiva efectuada al tiempo de la incoación del expediente del que esta Orden trae causa.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que lo dicta en el plazo de un mes, conforme al artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Almería, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 22 de marzo de 2002

CARMEN CALVO POYATO
Consejera de Cultura

ANEXO I

IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DEL BIEN

Denominación: Inmueble Villa María.
Localización:

Provincia: Almería.
Municipio: Huércal de Almería.
Núcleo: Huércal de Almería.
Ubicación: Paraje «La Peinada». N-340, p.k. 447,5.

Descripción. El inmueble se encuentra exento, elevado sobre un zócalo de piedra, con desnivel más acusado en la parte trasera de la casa. La fachada principal se encuentra jalonada por dos leones en piedra sobre plintos del mismo material. El acceso a la vivienda se realiza a través de un pequeño porche que avanza sobre el plano general de la fachada, con unas escaleras de mármol con barandilla de piedra cuyos balaustres son de sección cuadrada formando una arcada. Esta arcada descansa sobre pilares con capiteles compuestos. Las rosas de los arcos se realizan a base de azulejos sevillanos, ornamentados con motivos geométricos en los que predomina el color azul. Sobre el arco central se encuentra un toro con el motivo decorativo de una carabela. A ambos lados de la puerta se ubican dos ventanas de acusado verticalismo y cubiertas por la típica reja almeriense.

La cubierta es plana con alero muy pronunciado formado por teja curva vidriada policroma que descansa en pies derechos que recorren toda la fachada y bajo los cuales se encuentra un friso corrido de azulejos.

ANEXO II

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA INSCRIPCION EN EL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ DEL INMUEBLE DENOMINADO «VILLA MARIA», SITO EN PARAJE «LA PEINADA», DE HUERCAL DE ALMERIA (ALMERIA)

1. DELIMITACION DEL ENTORNO AFECTADO

Criterios y justificación de la delimitación.
El inmueble objeto de protección es una vivienda situada actualmente en un entorno muy degradado y fuertemente transformado.



Originalmente era éste un paisaje rural, donde no había construcciones, reduciéndose la existente a importantes fincas de la alta burguesía almeriense que se dedicaban a la agricultura. El inmueble se situaba en el límite Oeste de la finca, donde se construyó como espacio doméstico y el de la explotación agrícola. Para ello se construyó una valla que permitiera la separación de ambas zonas, creando así un espacio más íntimo y más residencial, que en su parte posterior se abría hacia la finca.

A la hora de establecer el entorno de protección del inmueble, se ha tratado exclusivamente de proteger la zona de espacio doméstico, que es la interesante dentro del conjunto de la finca.

Las condiciones con las que nos encontramos son variadas, y ellas mismas han sido determinantes en la delimitación del entorno:

- Línea de perímetro marcada por la valla que rodea a la casa y su jardín.
- Entorno fuertemente degradado en el que ha perdurado la existencia de la casa y del jardín con un reducido de lo que fueron las fincas de la burguesía agrícola almeriense.
- Trazado de la Carretera Nacional N-340, que viene a ser como un accidente geográfico claro que establece el límite de protección.
- Reciente construcción de la Autovía N-344.

Por tanto, la casa y su jardín han quedado situadas en un nudo de comunicaciones:

- Al Norte, Autovía N-344.
- Al Este tenemos baldías de la propia finca que carecen de interés.
- Al Sur, valla original del jardín.
- Al Oeste, valla original del jardín y carretera N-340.

El trazado de la autovía ha ocupado al Norte una parte del jardín original, por lo que ha sido excluido de la delimitación dicho trozo.

Delimitación literal del entorno.

La delimitación del entorno afectado por la inscripción con carácter específico del inmueble denominado «Villa María» se define mediante un área poligonal y queda definida por los lados de la misma, correspondiendo a sus vértices las siguientes coordenadas UTM que figuran en el plano de delimitación.

X	Y
A: 549535	4083200
B: 549531	4083242
C: 549532	4083268
D: 549546	4083320
E: 549575	4083325
F: 599612	4083316
G: 549614	4083320
H: 549645	4083320
I: 549657	4083271
J: 549594	4083254
K: 549604	4083205

2. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES PARA CON EL BIEN Y SU ENTORNO

A) Condicionantes previos a la intervención en el inmueble objeto de inscripción o en los inmuebles de su entorno. Cuando las actuaciones se lleven a cabo en el entorno del bien, la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigida para la obtención

de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e indique de forma completa la actuación a realizar, conteniendo al menos:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000.
- c) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

Los proyectos de intervención deberán, además, contemplar y contener las consideraciones siguientes:

Las nuevas construcciones, instalaciones y plantaciones, así como la reforma de las existentes, deberán responder en composición, elementos, diseño y materiales a las características dominantes del ambiente propio de la finca. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifique la decisión de integrar o singularizar la actuación. Sobre la base de un análisis de lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, la vista desde o hacia el bien inmueble, las siluetas características, así como los elementos importantes, puntos focales, arbolado, construcciones existentes, etc., se justificará la solución adoptada, que deberá estudiar al menos los siguientes aspectos:

- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de las construcciones, instalaciones y plantaciones permitidas, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como del tratamiento de color para los mismos.

Las determinaciones o condicionantes a los que responde la solución adoptada deberá plasmarse, además, gráficamente en la propuesta de intervención.

B) Intervenciones, actividades, elementos y materiales que pueden ser aceptables y aquellos otros expresamente prohibidos.

1. Intervenciones: Los principales objetivos de las intervenciones en área afectada por la inscripción serán los siguientes:

- Recuperación y conservación de los valores propios del bien inmueble y de los elementos de su entorno. Mantenimiento de su identidad fundamental. Recuperación monumental.
- Mantenimiento de uso residencial y de las actividades de uso tradicional. Recuperación funcional.
- Mejorar la accesibilidad y circulación interiores.
- Mantenimiento de las condiciones ambientales y edificatorias, características de la finca.
- Mantenimiento y mejora del medio ambiente natural, arbolado y ajardinamiento.
- Preservar el bien inmueble de acciones contaminantes que conlleven la alteración del mismo y la degradación del entorno.

Sin perjuicio de las autorizaciones y posible documentación necesaria, se permiten las siguientes intervenciones, de obras y otras actividades:

1.a) Obras permitidas:

- Obras de Conservación: Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene, salubridad y ornato.

- Se permiten, por tanto, las obras de mejora de instalaciones, aislamiento y acabados generales, sin afectar al edificio.

- Obras de Consolidación: Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo de los elementos estructurales dañados.

- Obras de Restauración: Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos o instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y uso.

- Excepcionalmente se permiten demoliciones parciales solamente en el caso que su eliminación suponga una mejora en la comprensión histórica y arquitectónica del edificio espacialmente entendido.

- Obras de Acondicionamiento: Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, siempre que se mantengan las características tipológicas y morfológicas fundamentales, con modificaciones no sustanciales.

- Obras de edificación: Se prohíbe toda actuación y uso que resulte inconveniente y lesiva para la imagen y función de la finca.

Sólo se admitirá la construcción de edificaciones e instalaciones destinadas a los fines que se señalan a continuación:

a) Construcciones destinadas a labores agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y recreo activo complementarias a las existentes en la finca.

c) Instalaciones destinadas al mejor uso del espacio natural, flora y fauna.

La altura máxima, sobre rasante del terreno, de estas construcciones será de una planta o 4,50 metros.

Las soluciones de composición propuestas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

- Obras de Protección del arbolado: El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, se indicará en la solicitud de obras correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Si fuera absolutamente necesaria la sustitución de algún árbol existente se procederá, bien a su trasplante si ello es posible, o bien a su sustitución por otro árbol de especie y porte análogo al que se va a sustituir.

Igualmente se cuidarán y potenciarán las zonas ajardinadas de flores, setos y otros elementos vegetales.

- Obras de acondicionamiento exterior, mobiliario y alumbrado: En la protección del jardín se incluirá, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras y pavimentaciones.

En el alumbrado se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos acordes al carácter del jardín y del Bien catalogado.

La dotación de bancos será la adecuada al uso natural de la finca. Los modelos a utilizar serán del tipo preexistente y aquellos que se integren en el conjunto.

Las papeleras que puedan existir se armonizarán con el resto de mobiliario.

La pavimentación preferente para caminos y accesos interiores será de albero, prohibiéndose los de aglomerado asfáltico.

1. b) Actividades permitidas:

- Cultivos, siempre que los mismos no conlleven la creación de taludes y terraplenes.

- Repoblación forestal, con especies autóctonas que no dañen las construcciones e instalaciones existentes.

- Labores de conservación y mantenimiento de las plantaciones y jardines existentes.

- Actividades de recreo activo compatibles con el carácter de la finca.

- Rodajes cinematográficos, siempre que se garantice la regeneración del espacio utilizado y la eliminación de las construcciones provisionales, reconstituyéndolo a su primitivo estado.

- Se prohíbe la instalación de elementos significativos con motivaciones publicitarias en el interior de la finca.

- Se prohíbe la colocación de postes de todo tipo.

- Se prohíbe la colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Se prohíbe la instalación de cabinas telefónicas, transformadores y buzones de correos.

2. Elementos y materiales aceptables y aquellos otros prohibidos.

Se permite todo tipo de materiales, siempre que se justifique su composición con el entorno.

La justificación de los materiales que se propongan, se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos del Bien inmueble y sus elementos de relación del entorno propio.

Especial cuidado se tendrá con los aplacados, aluminios y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada, sino como elementos de composición, y su utilización deberá estar suficientemente justificada.

C) Tipos de obras o actuaciones sobre el inmueble objeto de inscripción o su entorno para las cuales no será necesaria la obtención de autorización previa de la Consejería de Cultura:

- La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones.

- Las instalaciones subterráneas (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas).

- Ejecución de pequeñas obras interiores de mejora de condiciones de higiene.

- Reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Instalación de aseos en almacenes.

- Reposición de pequeños elementos alterados por accidente o deterioro de edificaciones.

- Reparaciones puntuales de cubiertas y azoteas.

- Reparaciones puntuales de pavimentaciones y zonas ajardinadas.

D) Tipos de obras y actuaciones sobre el inmueble objeto de inscripción o su entorno en las que no será necesaria la presentación del proyecto de conservación.

a) Las parcelaciones.

b) Los movimientos de tierras y obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados.

c) La modificación del uso existente de los edificios, instalaciones y espacios naturales.

d) La corta de árboles constituyam o no masa arbórea.

- e) Cerramiento o vallado de la finca.
f) Colocación de puertas, persianas y rejas.

Las solicitudes de autorización de obras de estos subapartados irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrito y gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

E) Medidas a adoptar para preservar el bien de acciones contaminantes y de variaciones atmosféricas, térmicas o higrométricas.

La mayor contaminación a que se encuentra sometido el bien es la contaminación acústica, debida a la peculiar disposición de la misma con respecto a las carreteras N-340 y B-344 y sus accesos, que la rodean en su totalidad.

Igualmente, durante la reciente ejecución del tramo de N-344 en el extremo norte de la finca se ha producido la transmisión de vibraciones que han dañado al Bien inmueble.

Las medidas a adoptar para preservar en lo posible el Bien de acciones contaminantes, tanto acústicas como de contaminación por humos, polvos y gases, pasan por acciones de repoblación forestal en el perímetro de la finca, con especies arbóreas adecuadas al fin que se pretende y de fácil integración con las características propias del Bien y su entorno.

F) Técnicas de análisis que resulten adecuadas.

Dadas las características propias del Bien inmueble, se consideran adecuadas todas las técnicas de análisis de tipo no destructivo que se precisen para conseguir su mejor conservación.

G) Determinaciones de las reproducciones y análisis susceptibles de llevar aparejado algún tipo de riesgo para el bien y que, en consecuencia, quedan sujetos al régimen de autorización tanto de la Consejería de Cultura como del titular del bien.

Los análisis que se incluyan entre los adecuados, señalados en el apartado F) anterior, no precisarán de régimen de autorización de la Consejería de Cultura, aunque sí del titular del Bien.

H) Régimen de investigación aplicable al mueble objeto de inscripción y a los inmuebles incluidos en el entorno.

Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de estar obligados a su conservación, mantenimiento y custodia, deberán permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su estudio por los investigadores acreditados por la misma.

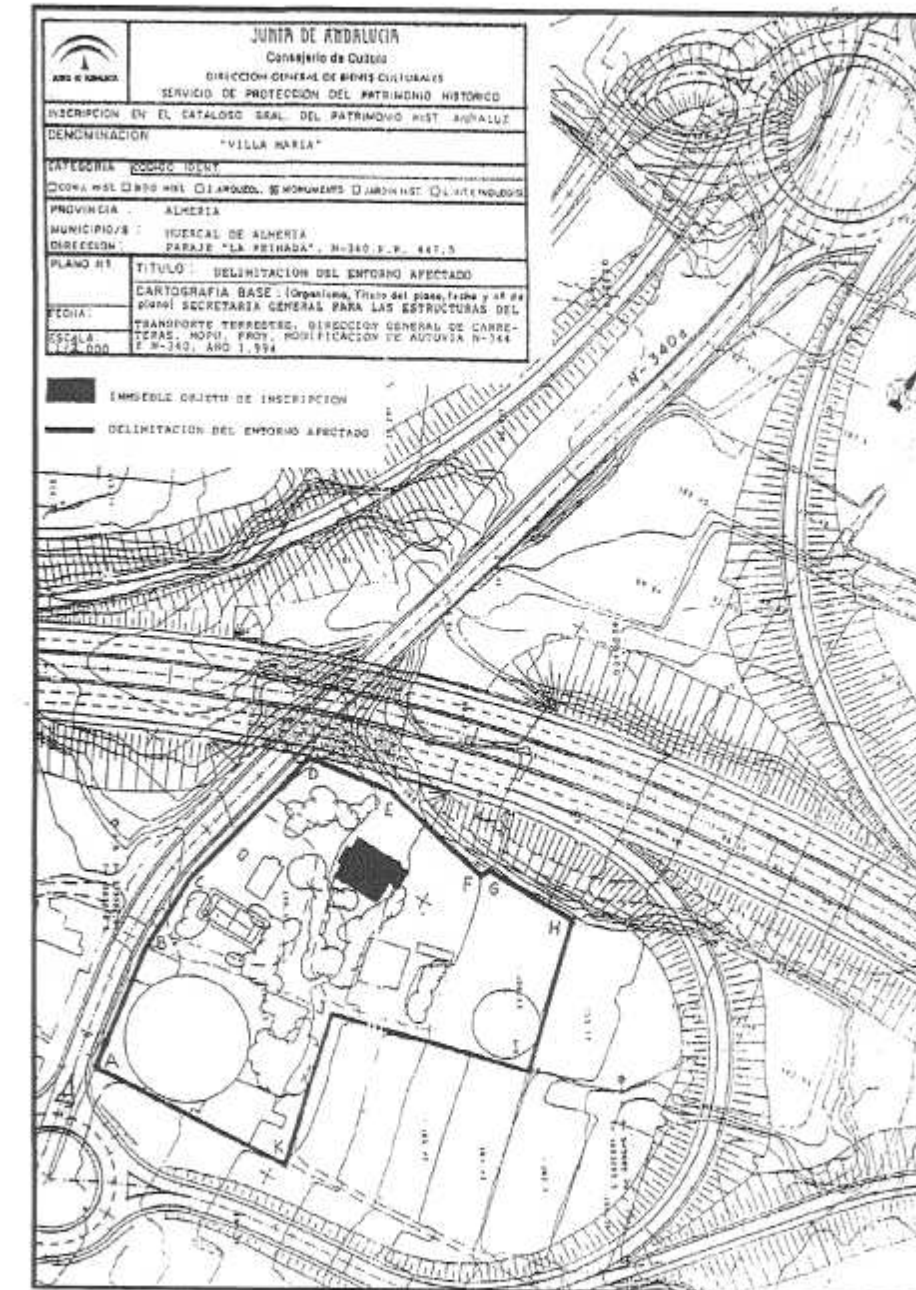
En el supuesto de que los titulares de los bienes se nieguen a permitir la investigación de los mismos o adopten medidas que en la práctica la imposibiliten, la Consejería de Cultura fijará día y hora para la inspección, que se les comunicará advirtiéndoles que si no la permiten se acudirá a la ejecución forzosa.

El estudio de los bienes se llevará a cabo siempre de tal manera que quede garantizada la seguridad e integridad del bien estudiado. La utilización de técnicas de análisis o de reproducción que puedan llevar aparejado riesgo para el bien deberán ser autorizadas expresamente por el titular del bien y de la Consejería de Cultura.

Dado que en el entorno no se han incluido inmuebles de interés singular, es por lo que no se han adoptado medidas de investigación especiales para el mismo.

I) Señalización en el entorno de inmuebles objeto de inscripción a cuyas transmisiones pueda aplicarse el derecho de tanteo o retracto.

No existe ningún inmueble en el entorno afectado por la inscripción, susceptible, por sus valores, de necesitar el régimen del derecho de tanteo o retracto en su transmisión.





RESOLUCIÓN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2008, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD EN LA RED DE ESPACIOS NATURALES, POR LA QUE SE APRUEBA EL DESLINDE TOTAL DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA "VEREDA DE PECHO COLORADO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUÉRCAL DE ALMERÍA, EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA (BOJA nº 213, de 27 de octubre de 2008).

Finca rústica, en el término municipal de Huércal de Almería, provincia de Almería, de forma alargada con anchura variable de 20,89 metros desde el término de Almería hasta la carretera Almería-Murcia y 5 metros en el resto del recorrido, una longitud deslindada de 1.454,93 metros, una superficie deslindada de 25.994,98 metros cuadrados, que en adelante se conocerá como Vereda del Pecho Colorado. Debido a la discontinuidad de la vía pecuaria por el desarrollo del suelo urbano, para la descripción de la parcela se divide en tres partes iguales, al igual que en la descripción del recorrido de la vía pecuaria:

- Primera parte: desde el límite con el término municipal de Almería hasta el inicio del suelo urbano en el club de tenis de Almería. Sentido general de Sur a Norte y 20,89 metros de anchura.
- Segunda parte: desde las instalaciones del club de tenis hasta llegar a la calle del Olvido. Sentido general de Oeste a Este y 20,89 metros de anchura.
- Tercera parte: desde la carretera asfaltada al Este del suelo urbano hasta la Cañada del Río Andarax. Sentido general de Oeste a Este y 5 metros de anchura.

En el BOJA se detallan las distintas parcelas catastrales por las que discurre y se remite a unas coordenadas UTM que se anexan a la Resolución y que han servido para su localización en los planos de la presente Adaptación Parcial.

Erróneamente, el Anexo del BOJA se refiere a la Vía Pecuaria "Colada del Morón".

de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 1 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Nueve de Sevilla en el recurso núm. 710/2008, promovido por don José María del Castillo Granados, y se notifica a los posibles interesados la interposición del mismo.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Sevilla se ha efectuado requerimiento para que se aportase el expediente administrativo correspondiente al recurso núm. 710/2008, interpuesto por don José María del Castillo Granados contra la Resolución de esta Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía de fecha 19 de junio de 2008, que estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el acuerdo del Sr./Sra. Titular del C.C. San Antonio María Claret, de Sevilla, en el primer curso de Educación Primaria de dicho Centro, para el curso escolar 2008/09, y para que se realicen los emplazamientos de los posibles interesados correspondientes a dicho recurso.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el órgano jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo número 710/2008. De conformidad con lo previsto en el art. 48.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, remítase al Juzgado copia precedida de un índice de los documentos que lo integran. Emplácese a cuantos aparecen como interesados en el expediente, a fin de que puedan personarse en legal forma como demandados en el plazo de nueve días ante el órgano jurisdiccional.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que, de conformidad con el art. 78, en relación con el 49.1, de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 2 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Nueve de Sevilla en el recurso núm. 712/2008, promovido por don Francisco Javier Aguilera Bravo, y se notifica a los posibles interesados la interposición del mismo.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Sevilla se ha efectuado requerimiento para que se aportase el expediente administrativo correspondiente al recurso núm. 712/2008, interpuesto por don Francisco Javier Aguilera Bravo contra la Resolución de esta Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía de fecha 22 de julio de 2008, que desestima la reclamación interpuesta contra el acuerdo del Sr./Sra. Titular del C.C. Sagrada Familia de Urgel, de Sevilla, en el tercer curso de Educación Infantil de dicho Centro, para el curso escolar 2008/09, y para que se realicen los emplazamientos de los posibles interesados correspondientes a dicho recurso.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el órgano jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo número 712/2008. De conformidad con lo previsto en el art. 48.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, remítase al Juzgado copia precedida de un índice de los documentos que lo integran. Emplácese a cuantos aparecen como interesados en el expediente, a fin de que puedan personarse en legal forma como demandados en el plazo de nueve días ante el órgano jurisdiccional.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que, de conformidad con el art. 78, en relación con el 49.1, de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o sólo con Abogado con poder al efecto. Haciéndoles saber que, de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 2 de octubre de 2008.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria denominada «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería, en la provincia de Almería. VP @ 1557/2006.

Examinado el expediente de deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la



- Plano Topográfico Andaluz, a escala 1:10.000 del Instituto Geográfico y Catastral de Andalucía. Hojas 1045 (1-3) y 1045 (2-3).
- Ortofotografía aérea de la Junta de Andalucía escala 1:50.000 y 1:20.000 años 2002 y 1998, respectivamente.
- Fotografía del vuelo americano del año 1956-57.
- Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Huércal de Almería (Almería) de fecha 31 de marzo de 1999.

Seguidamente se procede al análisis de la documentación recopilada, y superposición de diferentes cartografías e imágenes, obteniéndose las primeras conclusiones del estudio que se plasma en documento planimétrico a escala 1:2000, realizado expresamente para el deslinde.

Posteriormente se realiza un minucioso reconocimiento del terreno al objeto de validar o corregir las conclusiones del estudio, pasando a confeccionar seguidamente el plano de deslinde, en el que aparecen perfectamente definidos los límites de la vía pecuaria.

A continuación se realiza en el acto formal de apeo el es-taquillado de todos y cada uno de los puntos que conforman las líneas base de la vía pecuaria.

Por último, y en el tramo al que se refiere el ayuntamiento de Huércal de Almería, en las actas realizadas en el Apeo del día 21 de septiembre de 2007 los titulares afectados presentes en dicho acto manifiestan «su acuerdo en la concordancia con el trazado y con la anchura máxima de 5 metros», además del Proyecto y Croquis de la Clasificación de las Vías Pecuarias de Huércal de Almería y del Fondo Documental consultado, que ratifican este trazado.

Por tanto, podemos concluir, que los límites de la vía pecuaria no se han determinado de un modo aleatorio y caprichoso, y que se ajustan a lo establecido en el acto de clasificación aprobado.

2. Don José Gázquez Hernández y don Joaquín Fernández Fernández alegan la inexistencia de la vía pecuaria por no constar en el registro de la propiedad y que el camino fue creado por los propietarios en 1990 como servidumbre al segregar sus propiedades de la finca matriz.

Respecto a la primera alegación decir que el deslinde no se realiza teniendo en cuenta los títulos de propiedad registral ya que las vías pecuarias son bienes de dominio público y, por lo tanto, gozan de las características definitorias del artículo 132 de la Constitución Española y, que dado su adscripción a fines de carácter público, se sitúan fuera del comercio de los hombres, siendo inalienables e imprescriptibles, llevando en su destino la propia garantía de inatacabilidad o inmunidad. En este mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1995 que establece que «la falta de constancia en el Registro o en los títulos de propiedad no implica la inexistencia de la vía pecuaria, ya que las vías pecuarias no representan servidumbre de paso o carga alguna ni derecho limitativo de dominio». A mayor abundamiento, hay que decir que, de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1999 que «el principio de legitimación, que presume la existencia de los derechos inscritos tal y como constan en el asiento y su posesión, no es aplicable cuando intenta oponerse a una titularidad de dominio público, pues ésta es inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada».

En cuanto a que el camino fue creado por los propietarios en 1990 como servidumbre al segregar sus propiedades de la finca matriz informar que los interesados no aportan ningún indicio de que el camino fuera creado en 1990 por los propietarios, máxime si se tiene en cuenta que en las escrituras que se aportan no consta en la descripción de las fincas ninguna servidumbre de paso ni mención a acuerdo constitutivo de la misma entre las partes.

Además, en el tramo al que se refieren los interesados, en las actas realizadas en el Apeo del día 21 de septiembre de 2007 los titulares afectados presentes en dicho acto manifiestan «su acuerdo en la concordancia con el camino existente de la vía pecuaria en deslinde con el trazado y anchura máxima de 5 metros», además del Proyecto y Croquis de la Clasificación de las Vías Pecuarias de Huércal de Almería y del Fondo Documental consultado, que ratifican este trazado.

Por todo ello se desestima la presente alegación.

Considerando que el presente deslinde se ha realizado conforme a la Clasificación aprobada, que se ha seguido el procedimiento legalmente establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Procedimiento Administrativo Común, con sujeción a lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y demás legislación aplicable.

Vistos, la Propuesta favorable al Deslinde, formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, de fecha 16 de enero de 2008, así como el Informe del Gabinete Jurídico de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de fecha 11 de marzo de 2008,

RESUELVO

Aprobar el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, a tenor de los datos, en función a las coordenadas que se anexan a la presente Resolución y la descripción que a continuación se detallan:

Longitud: 1.454,93 metros lineales
Anchura: 20, 98 y 5 metros lineales.

Descripción Registral Finca rústica, en el término municipal de Huércal de Almería, provincia de Almería, de forma alargada con una anchura de variable de 20,89 metros desde el término de Almería hasta la carretera Almería-Murcia y 5 metros el resto del recorrido, una longitud deslindada de 1.454,93 metros, una superficie deslindada de 25.994,98 metros cuadrados, que en adelante se conocerá como Vereda del Pecho Colorado. Debido a la discontinuidad de la vía pecuaria por el desarrollo del suelo urbano, para la descripción de esta parcela se ha decidido dividirla en tres partes, al igual que en la descripción del recorrido de la vía pecuaria:

Primera parte: Desde el límite con el término municipal de Almería, hasta el inicio del suelo urbano en el club de tenis de Almería. Sentido general de Sur a Norte y 20,89 metros de anchura.

Norte:

- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la urbanización club de tenis.

Sur:

- Parcela de monte bajo, con titular catastral desconocido, Polígono 011, Parcela 00002, en el término municipal de Almería.

Este:

- Parcela de monte bajo, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 001, Parcela 00029.

- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La vía pecuaria antes citada, ubicada en el término municipal de Huércal de Almería, fue clasificada por Orden Ministerial de fecha 23 de julio de 1971, publicada en el BOE de fecha 23 de agosto de 1971.

Segundo. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 29 de junio 2006, se acordó el inicio del Deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, vía pecuaria que forma parte de la Red Verde Europea del Mediterráneo (Revermed), entre cuyos criterios prioritarios de diseño se establece la conexión con los espacios naturales protegidos incluidos en la Red Natura 2000, sin desdeñar la posibilidad de su utilización como pasillo de acceso privilegiado a los espacios naturales, utilizando medios de transporte no motorizados, coadyuvando de esta manera a un desarrollo sostenible de las áreas que atraviesan la citada vía pecuaria.

Mediante la Resolución de fecha 2 de octubre de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se acuerda la ampliación del plazo fijado para dictar la Resolución del presente expediente de deslinde durante nueve meses más, notificándose a todos los interesados tal como establece el artículo 49 de la Ley 30/1992.

Tercero. Los trabajos materiales de Deslinde, previo a los anuncios, avisos y comunicaciones reglamentarias, se iniciaron el día 21 de septiembre de 2006, notificándose dicha circunstancia a todos los afectados conocidos, siendo asimismo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 153, de fecha 10 de agosto de 2006.

A dicho Acto se presentó alegación por parte del Administrador de Infraestructura Ferroviarias (ADIF) en escrito de fecha 21 de septiembre de 2006 que es objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Cuarto. Redactada la Proposición de Deslinde, que se realiza de conformidad con los trámites preceptivos e incluyéndose claramente la relación de ocupaciones, intrusiones y colindancias, ésta se somete a exposición pública, previamente anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería N° 188, de fecha 26 de septiembre de 2007.

A dicha Proposición de Deslinde se han presentado diversas alegaciones, que son objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Quinto. El Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía emitió el preceptivo Informe con fecha 11 de marzo de 2008

A la vista de tales antecedentes son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Compete a esta Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales la resolución del presente Deslinde, en virtud de lo preceptuado en la Resolución del Consejo de Gobierno de 6 de mayo de 2008 y en el artículo 21 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Decreto 194/2008, de 6 de mayo, por el que se regula la Estructura Orgánica de la Consejería de Medio Ambiente.

Segundo. Al presente procedimiento administrativo le es de aplicación lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo,

de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, antes citado, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Directiva Europea Habitat 92/93/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1992, el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre que confirma el papel de las vías pecuarias como elementos que pueden aportar mejoras en la coherencia de la red natura 2000, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad en sus artículos 3.8 y 20 y demás legislación aplicable al caso.

Tercero. La vía pecuaria «Vereda de Pecho Colorado», en el término municipal de Huércal de Almería en la provincia de Almería, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, fue clasificada por la citada resolución, siendo esta clasificación, conforme al artículo 7 de la Ley de Vías Pecuarias y el artículo 12 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, «...el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria...», debiendo por tanto el Deslinde, como acto administrativo definitorio de los límites de cada Vía Pecuaria, ajustarse a lo establecido en el acto de Clasificación.

Cuarto. Al Acto de Apeo se presenta la siguiente alegación por parte de Administrador de Infraestructura Ferroviarias (ADIF) en escrito de fecha 21 de septiembre de 2006.

1. Que al afectar dichas actuaciones de deslinde de vías pecuarias al ferrocarril se tenga en cuenta la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en cuanto a la delimitación de terrenos y de uso de los mismos. Adjunta el interesado un anexo donde se detallan estas cuestiones.

Informar que la vía pecuaria objeto del presente procedimiento de deslinde no afecta al ferrocarril ni a terrenos de Renfe.

Quinto. Durante la fase de exposición pública se presentaron las alegaciones indicadas por parte de los siguientes interesados:

1. El Excmo. Ayuntamiento de Huércal de Almería y don Domingo Sánchez Fernández alegan que el trazado seguido no es el correcto y da un trazado alternativo sin aportar prueba alguna, solo la información, comentarios y quejas de los vecinos.

Informar que los interesados no presentan documentos que desvirtúen el trazado propuesto por esta Administración Medio Ambiental.

Contestar que el presente procedimiento de deslinde tiene su fundamento en el acto declarativo de la Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Huércal de Almería en la que se determina la existencia, anchura, trazado y demás características generales de la vía pecuaria, complementados con el Fondo Documental generado en este expediente de deslinde, que se compone de:

- Proyecto de Clasificación aprobado por Orden Ministerial de fecha 23 de julio de 1971, publicada en el BOE de fecha 23 de agosto de 1971.

- Croquis de Vías Pecuarias, escala 1:25.000 del año 1971.

- Plano a escala 1:50.000, del Servicio Geográfico del Ejército. Hoja 1045.

- Bosquejo planimétrico del Término municipal de Huércal de Almería del año 1896.

- Plano histórico Topográfico Nacional de España. Escala 1:50.000, año 1951. Hoja 1045.



- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la urbanización club de tenis.

Oeste:
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 001, Parcela 00029.
- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 001, Parcela 00027.
- Parcela de barranco, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 001, Parcela 90010.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 001, Parcela 00027.

Segunda parte: Desde las instalaciones del club de tenis hasta llegar a la calle del Olvido. Sentido general de Oeste a Este y 20,89 metros de anchura.

Norte:
- Parcela de edificación, era y balsa, con titular catastral Rueda Sánchez Ricardo, Polígono 008, Parcela 00039.
- Parcela de edificación y monte bajo, con titular catastral Urbanización Club Tenis, Polígono 008, Parcela 00040.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Rueda Sánchez Ricardo, Polígono 008, Parcela 00042.
- Parcela de monte bajo y monte bajo, con titular catastral Martínez Rodríguez Juan José, Polígono 008, Parcela 00043.
- Parcela de erial, con titular catastral García Rodríguez Juan, Polígono 008, Parcela 00044.

Sur:
- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la Urbanización Club de Tenis.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral García Moreno Juan, Polígono 008, Parcela 00045.
- Parcela de monte bajo, con titular catastral Gutiérrez Arcos Juan, Polígono 008, Parcela 00047.

Este:
- Parcela de carretera y suelo urbano, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 008, Parcela 90006

Oeste:
- Parcela de suelo urbano y monte bajo, con titular catastral Desconocido, Polígono 001, Parcela 09002, en la Urbanización Club de Tenis

Tercera parte: Desde la carretera asfaltada al Este del suelo urbano hasta la Cañada del Río Andarax. Sentido general de Oeste a Este y 5 metros de anchura.

Norte:
- Parcela de edificación, con titular catastral Segura Hernández Isabel María, Polígono 006, Parcela 00048.
- Parcela de edificación, con titular catastral Garrido Martínez Silverio, Polígono 006, Parcela 00049.
- Parcela de edificación, con titular catastral Quesada Berenguel María Guadalupe, Polígono 006, Parcela 00050.
- Parcela de edificación, con titular catastral Castillo Salas Gregorio, Polígono 006, Parcela 00051.
- Parcela de edificación, con titular catastral Gázquez Hernández José, Polígono 006, Parcela 00052.
- Parcela de edificación, con titular catastral Osorio Fernández Juan, Polígono 006, Parcela 00053.

- Parcela de edificación, con titular catastral González Moreno M. Dolores y Riestra Rodríguez Roberto Andrés, Polígono 006, Parcela 00054.
- Parcela de edificación, con titular catastral Granados Herrera Francisco, Polígono 006, Parcela 00055.
- Parcela de edificación y camino, con titular catastral Granados Gázquez Juan Antonio, Polígono 006, Parcela 00056.

Sur:
- Parcela de edificación, con titular catastral Sánchez Fernández Domingo, Polígono 006, Parcela 00064.
- Parcela de edificación, con titular catastral Cabrera Hernández Antonio, Polígono 006, Parcela 00063.
- Parcela de edificación, con titular catastral Gallardo López Miguel, Polígono 006, Parcela 00062.
- Parcela de edificación, con titular catastral Granados Herrera Joaquín, Polígono 006, Parcela 00061.
- Parcela de edificación, con titular catastral Fernández Joaquín, Polígono 006, Parcela 00060.
- Parcela de edificación y balsa, con titular catastral Martínez Alonso Miguel, Polígono 006, Parcela 00059.
- Parcela de edificación, con titular catastral López Andújar Ángeles Mercedes, Polígono 006, Parcela 00058.
- Parcela de camino, con titular catastral Ferrer Sánchez José Ángel, Polígono 006, Parcela 00065.
- Parcela de edificación y camino, con titular catastral Granados Gázquez Juan Antonio, Polígono 006, Parcela 00056.

Este:
- Río Andarax, con titular catastral CMA. Agencia Andaluza del Agua. Cuenca Mediterránea Andaluza, Polígono 006, Parcela 90001.
- Vía Pecuaría Cañada del Río Andarax.

Oeste:
- Parcela de suelo urbano, con titular catastral Ayuntamiento de Huércal de Almería, Polígono 006, Parcela 90005.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Consejería de Medio Ambiente, conforme a lo establecido en la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente, así como cualquier otro que pudiera corresponder de acuerdo con la normativa aplicable.

Actuación cofinanciada por Fondos Europeos

Sevilla, 19 de septiembre de 2008.- La Directora General, Rocio Espinosa de la Torre.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN DE 19 DE SEPTIEMBRE, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD EN LA RED DE ESPACIOS NATURALES DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, POR LA SE APRUEBA EL DESLINDE TOTAL DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA «COLADA DEL MORÓN», EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE GUALCHOS Y MOTRIL, EN LA PROVINCIA DE GRANADA

Relación de Coordenadas U.T.M. de la vía pecuaría

Table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 1-5.

Table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 6-41.

Table with 6 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y, Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 42-50.

Table with 3 columns: Etiqueta, Coordenada X, Coordenada Y. Rows 51-59.

RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaría «Cañada Real de Ronda-Osuna o Cañada Verde, incluidos los lugares asociados Abrevadero de las Monjas y Abrevadero de la Fuente Bermeja, en el tramo 1.º, desde el Abrevadero de las Monjas en las inmediaciones del cortijo de las Monjas hasta el t.m. de Setenil de las Bodegas (Cádiz)», en el término municipal de Ronda, en la provincia de Málaga. Expte. VP/8-1389/06

Examinado el expediente de deslinde de la vía pecuaría «Cañada Real de Ronda-Osuna o Cañada Verde, incluidos los lugares asociados Abrevadero de las Monjas y Abrevadero de la Fuente Bermeja, en el Tramo 1.º, desde el Abrevadero de las Monjas en las inmediaciones del cortijo de las Monjas hasta el t.m. de Setenil de las Bodegas (Cádiz)», en el término municipal de Ronda, en la provincia de Málaga, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga, se desprenden los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La Vía Pecuaría antes citada, ubicada en el término municipal de Ronda fue clasificada por Orden Ministerial de fecha 9 de abril de 1960.





3. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL



Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de 22 de septiembre del mismo año, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Con posterioridad a la aprobación de las NNSSPM entró en vigor la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

Es por ello que el planeamiento general actual de Huércal de Almería no tiene adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta AdP.

De esta forma, las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías de suelo:

- Dentro del Suelo Urbano se diferencia entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Ambas categorías coexisten en Huércal de Almería.
- Dentro del Suelo Urbanizable aparecen tres categorías: Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado. En el municipio encontramos Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Dentro del Suelo No Urbanizable: de Especial Protección por Legislación Específica, de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, de Hábitat Rural Diseminado y de Carácter Natural o Rural. Existen en el municipio las categorías de Especial Protección por Legislación Específica, de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística y de Carácter Natural o Rural.

Cada una de estas clases y categorías implican un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley.



4.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN



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, en su Artículo 3.2 establece lo siguiente:

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) **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 siguiente.
 - 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 la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 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 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.
- 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 término 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 b) 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 objeto 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 previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los **municipios con relevancia territorial**, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, entre los que se encuentra Huércal de Almería, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

El documento de Adaptación Parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural, que se recogen en los siguientes apartados.



4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

4.1.1. SUELO URBANO

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, en su Artículo 4.1 establece lo siguiente:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán 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 previstas 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.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería clasifica la totalidad del término en tres clases, 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 en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dentro de cada una de las clases se distinguen distintas categorías, que se relacionan a continuación.



En el Suelo Urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

4.1.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano Consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería es el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple con las condiciones previstas en el artículo 45.2.a) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado está constituido por:

- a) Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - a. Estén incluidos en la delimitación de suelo urbana efectuada en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones.
 - b. No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - c. Presenten ordenación detallada directa desde el planeamiento general, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- c) Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

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 nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Clasificación y Calificación de Suelo" de las NNSS vigentes 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 las NNSS, contando con calificación de zonas de ordenanza en el Plano nº 3 "Alineaciones-Construcciones Protegidas. Delimitación Suelo Urbano Planificable" de las mismas.
- Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o en Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el Plano de ordenación nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Ordenación" de las NNSS vigentes y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y



equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En este caso se encuentran las Unidades de Ejecución UE-H1, UH-2A, UH-2B, UH-4, UE-P1, UE-Pa1, UE-Pa2, UE-Pa3, UE-G1, UE-Sa1, UE-B1, UE-CT3, UE-F1, UE-F2 y UE-I3, así como los Sectores de Suelo Urbanizable S-R1, S-R2 (UE-1), S-R3, S-R4, S-R5, S-R6, S-R9 (Polígonos 1 y 2), S-R13, S-RT2, S-I5 y S-I6, que ya se encuentran ejecutados.

- Los terrenos incluidos como Sistemas Generales en Suelo Urbano o Urbanizable de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

4.1.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Como el planeamiento general vigente define las categorías de consolidado y no consolidado, se hace una asimilación directa de las categorías de la LOUA.

La Adaptación parcial no clasifica nuevos suelos urbanos, ni ajusta la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU quedan reflejados en los cuadros del Anexo a las Normas Urbanísticas, correspondientes a las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general vigente, no desarrolladas hasta el momento.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2 B):

NÚCLEO DE HUÉRCAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-H3	PERI	AI AP	PA PA	03/04/2006 08/11/2007	- -	S/E	SUNC-H3
UE-H5	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-H5
UE-T1	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-T1

VISIEDO – LA LUSTRA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UE-V1	PERI	AD	PA	18/01/2007	BOP 25/01/2007	S/E	SUNC-V1
UE-L1	-	-	-	-	- -	S/E	SUNC-L1



LAS ZORRERAS - BUENAVISTA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-B2	PERI	AI AP	PA PA	18/01/2007 18/05/2007	- -	SUNC-B2
UE-B3	No necesario	-	-	-	-	SUNC-B3

CLUB DE TENIS

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-CT1	PERI	AD	PA	30/07/2004	BOP 15/09/2004	SUNC-CT1
UE-CT2	PERI	AD	PA	07/10/2008	BOP 18/11/2008	SUNC-CT2
UE-O1	-	-	-	-	-	SUNC-O1

FUENSANTA

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-CF1	ED	AD	PA	12/03/2001	BOP 16/04/2001	SUNC-CF1

ZONA INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJEC.	DENOM. ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación		
UE-I1	ED	AD	PA	04/03/2002	BOP 08/04/2002	SUNC-I1
UE-I2	PERI UA-6 antiguas NNSS	AD	PA	25/10/1991	-	SUNC-I2

4.1.2. SUELO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.2 establece lo siguiente:

Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) 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.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Se entiende como Suelo Urbanizable aquél que el planeamiento vigente señala como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

No existen suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a esta categoría en el marco de la presente Adaptación Parcial.

Esta Adaptación no clasifica nuevos suelos urbanizables.



4.1.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento general y cuenta con ordenación detallada, esto es, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado del planeamiento general quedan reflejados en la presente Memoria, el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento general vigente, ya ordenados, aunque pendientes de ser urbanizados legal y completamente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJE.	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-R2	PP Sector S-10 antiguas NNSS PERI UE-1 PERI UE-2	AD CPOTU 20/12/1996 AD CPOTU 13/12/2000 AD PA 19/06/2008	- BOP 12/01/2001 BOP 16/10/2008	UE-1: Ejecutada UE-2: S/E	SUBO-R2 (UE-2)
S-R7	PP	AD PA 31/07/2007	-	S/E	SUBO-R7
S-R8	PP	AD PA 27/05/2005	BOP 08/06/2005	S/E	SUBO-R8
S-R9	PP	AD PA 20/09/2000	BOP 25/01/2001	P.1: Ejecutado P.2: Ejecutado P.3: S/E	SUBO-R9 (Polígono 3)
S-R10	PP	AD PA 01/10/2004	BOP 29/11/2004	S/E	SUBO-R10
S-R11	PP	AD (F) PA 31/10/2003 AD (M) PA 26/07/2007	BOP (F) 05/01/2004 BOP (M) 07/08/2007	S/E	SUBO-R11
S-R12	PP	AD PA 25/07/2005	BOP 01/08/2005	S/E	SUBO-R12
S-RT1	PP	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006	S/E	SUBO-RT1

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-I1	PP S-15 antiguas NNSS	AD CPOTU 09/09/1996	-	S/E	SUO-I1

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TERCIARIO

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-T1	PP	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006	S/E	SUO-T1

4.1.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene esta consideración aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que está comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado del planeamiento general vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del planeamiento general quedan reflejados en la presente Memoria, el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Programado del planeamiento general vigente, no ordenados por medio de Plan Parcial.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			GRADO EJECCIÓN	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación	Publicación		
S-I2	-	- - -	-	S/E	SUS-I2
S-I3	-	- - -	-	S/E	SUS-I3
S-I4	-	- - -	-	S/E	SUS-I4



4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.3 establece lo siguiente:

El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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.

El Suelo No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las siguientes categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y mantiene, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido, los suelos delimitados en los planos de ordenación se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.** Viene dado por los suelos delimitados en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", 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 planeamiento general vigente.
2. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.** Viene dado por los suelos delimitados en la en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, 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.
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico
 - o Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.
 - Vereda de Pecho Colorado (Deslindada 27/10/2008)
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 2.800 m
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Carreteras:

- Estatales:
 - A: A-7, de Málaga a Murcia
 - B: N-340a, de Cádiz a Barcelona.
- Autonómica:
 - C: A-1000, de la N-340a a la A-7
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Ferroviarias:
 - Ferrocarril Almería-Guadix
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal:
 - Monte Público "El Comunal". Superficie: 206,5775 Ha
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio:
 - Villa María (Bien de Interés Cultural)
 - Fecha disposición: 22/03/2002
 - BOJA 16/05/2002

3. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.** Viene dado por los suelos delimitados en en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por 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 planeamiento general vigente.

- o Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax (AG-18).
- o Vías Pecuarias (sin deslindar) protegidas por el Planeamiento Urbanístico:
 - 1. Cañada del Río Andarax.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: anchura del río
 - 2. Vereda de Alejandri.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 3000 m



- Vereda de los Conejos.
 - Clasificada: 23/07/71
 - Anchura legal: 20,89 m
 - Longitud aproximada: 7000 m
- Espacios protegidos por interés científico o arqueológico
 - Yacimiento arqueológico en la zona de la “Cuesta de los Callejones”
 - Yacimiento arqueológico en la zona de la “Urbanización Club de Tenis”

4. **Suelo No Urbanizable de Hábitat 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, por 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 las NNSS vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en el presente documento se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus categorías, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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 (deslinde de la Vía Pecuaria “Vereda de Pecho Colorado” y Declaración de “Villa María” como Bien de Interés Cultural).

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, en su Artículo 4.4 establece lo siguiente:

Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

En el término municipal de Huércal de Almería existen terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo. En el presente Documento de Adaptación conservan la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, al no existir plan especial de ordenación ni instrumento adecuado de regularización al efecto.

Esta Adaptación parcial no altera, por tanto, la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que ha sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo establecido a continuación: los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o

instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Esta clase de Suelo No Urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de Huércal de Almería, se encuentra recogida en el Plano OE-1 “Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable” de la presente Adaptación. En cuanto a los usos y actividades permitidos en el Suelo No Urbanizable, serían los recogidos en el artículo 52.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En la redacción del planeamiento vigente de Huércal de Almería no se hace referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección.

Según el artículo 3.2.b) *in fine* del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no es 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo. En este sentido, se entienden como “áreas” aquellas que definen Suelo Urbano con categoría de No Consolidado.

Se entiende como “inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial” el acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

El artº 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

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.

Por tanto, esta Adaptación contempla el objetivo de que los Suelos Urbanizables Sectorizados y los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007 (de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005), ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP, reserven el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de sus ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo cual deberá justificarse en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Hay que decir que la totalidad de los Suelos Urbanizables con uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada aprobada, por lo que no es exigible la reserva de vivienda protegida.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial, la reserva sería exigible a los ámbitos SUNC-H5 y SUNC-O1, dado que el resto cuenta con la ordenación pormenorizada o bien desde el planeamiento general o por planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Respecto a la ordenación que algunas Unidades presentan en los planos de las Normas Subsidiarias, el Art. 3.9.2 de las Normas Urbanísticas establecen que:

El desarrollo de las Unidades de Ejecución será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.



La referida figura de planeamiento de desarrollo de las Unidades de Ejecución, en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el Ayuntamiento de Huércal de Almería en un plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de las presentes Normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Huércal de Almería podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los Proyectos de Compensación se presentaran para su tramitación en el Ayuntamiento de Huércal de Almería en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial que desarrolle la correspondiente Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, si los promotores de las diferentes Unidades de Ejecución aceptan, siendo por tanto vinculante, el diseño urbano y situación de las cesiones específicas de actuación incluidas en la documentación gráfica de estas Normas y la que acompaña a la fichas reguladoras de las actuaciones, el desarrollo de la actuación se llevará a cabo mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Tras la formación de la Junta de Compensación (en su caso) se procederá a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Compensación para llevar a cabo la reparcelación previa obligatoria; en este caso los plazos serán:

- o Doce meses, contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas, para la presentación ante el Ayuntamiento de Huércal de Almería del Proyecto de Urbanización.*
- o Seis meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la presentación del Proyecto de Compensación.*
- o Seis meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la materialización en escritura pública de las cesiones incluidas en la actuación.*

Así, este objetivo cumple con los mínimos exigidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Además, el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

A estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En aquellos sectores pertenecientes al Suelo Urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes

Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Huércal de Almería a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, los suelos urbanos no consolidados con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20/01/2007, reservan como mínimo un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que los sectores residenciales de suelo urbanizable ordenado (SUBO-R2, SUBO-R7, SUBO-R8, SUBO-R9, SUBO-R10, SUBO-R11, SUBO-R12, SUBO-RT1), por contar con ordenación pormenorizada establecida en desarrollo de las NNSS vigentes, quedan exentos de gestionarse a través del presente documento de Adaptación y, en consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente y sus modificaciones.

Igual consideración puede hacerse de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-H3, SUNC-V1, SUNC-V1, SUNC-B2, SUNC-B3, SUNC-CT1, SUNC-CT2), al contar con ordenación pormenorizada bien establecida directamente por las Normas Subsidiarias o por planeamiento de desarrollo.

Por el contrario, con respecto al suelo urbano no consolidado residencial (SUNC-H5 y SUNC-O1), por no contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, sí que se les exige la obligación de reserva de vivienda protegida y, en este sentido, desde la presente Adaptación, se cumple con esta exigencia.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidades con que los mismos se materializan sobre el terreno, pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la distribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

- Coeficientes de uso y tipología. Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Huércal de Almería.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario, y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento de la presente



Adaptación se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida estaría en el 0,55 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Coeficientes de localización. Para la determinación de los coeficientes de localización no sólo se ha considerado la posición relativa de cada sector con respecto al núcleo urbano de Huércal de Almería, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso global del sector, es decir, una situación que podría ser desfavorable para un uso residencial por la lejanía de las tramas urbanas consolidadas podría ser óptima para un desarrollo industrial por su posición respecto a las vías de comunicación más importantes y sus accesos.

A la totalidad de las localizaciones se les ha asignado como coeficiente la unidad, al no considerarse que ninguna de ellas tenga unas condiciones favorables respecto a las restantes.

4.2.1. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUNC-H5	14.700	0,70	10.290,00	47,619	70	30% = 3.087,00
SUNC-O1	11.170	0,30	3.351,00	15,219	27	30% = 1.005,30

El resto de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial cuenta con ordenación pormenorizada al menos con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

4.2.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial cuenta con ordenación pormenorizada con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Como se detalla en los apartados anteriores, todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007 tienen la obligación de reservar un mínimo del 30% de su edificabilidad para vivienda protegida.



COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA LIBRE / VIVIENDA PROTEGIDA

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se establece un coeficiente. Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.

A continuación se calculará y justificará el valor de un coeficiente de ponderación que sirva para poder establecer un equilibrio del aprovechamiento urbanístico generado por la vivienda protegida en relación con la vivienda libre, con el objeto de obtener el número de viviendas protegidas que generan el mismo aprovechamiento que una vivienda libre.

Para ello, partimos de la siguiente fórmula que establece el beneficio del promotor inmobiliario:

$$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$$

Donde:

V_v = Valor de venta

I = Inversión

V_s = Valor del suelo

G_u = Gastos de urbanización

V_c = Valor de la construcción

G_g = Gastos generales

El cálculo de los gastos generales lo obtenemos de la siguiente fórmula:

$$G_g = K (V_s + G_u + V_c)$$

Donde K es un coeficiente que pone en relación los gastos generales con la suma del resto de los gastos, a partir de la consideración de que dichos gastos generales son un 25% del resto de los gastos, en el caso de vivienda protegida, y un 40% en el caso de vivienda libre.

Trasladando el cálculo de G_g a la fórmula inicial, tenemos:

$$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + K (V_s + G_u + V_c)] = V_v - (1 + K) (V_s + G_u + V_c)$$

Los valores de los diferentes términos de la anterior fórmula, aplicados o repercutidos al metro cuadrado de vivienda, son los siguientes:

Tipología	V_v (€/m ²)	K	V_s (€/m ²)	G_u (€/m ²)	V_c (€/m ²)
Vivienda libre	1.800	0,40	300	60	600
Vivienda protegida	1.200	0,25	200	60	500

A continuación, aplicando los anteriores valores a la fórmula obtenemos el valor de B_p para cada una de las dos tipologías analizadas:

$$\text{Vivienda libre: } B_p = 1.800 - 1,40 (300 + 60 + 600) = 456 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vivienda protegida: } B_p = 1.200 - 1,25 (200 + 60 + 500) = 250 \text{ €/m}^2$$

De lo anterior, deducimos que entre el aprovechamiento de la vivienda libre y la protegida hay una relación 456/250 (=1,824) o, lo que es lo mismo, el metro cuadrado de vivienda libre genera el mismo aprovechamiento urbanístico que 1,824 m² de vivienda protegida, lo que, a su vez, supone que si fijamos para la vivienda libre entre medianeras un coeficiente de ponderación igual a 1, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, igualmente entre medianeras, deberá ser de 0,55 (=1/1,824).

A partir de esta relación, se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,55

El Decreto 11/2008 posibilita la corrección de edificabilidad y densidad de las Unidades o Sectores donde se introduzca obligación de reserva de vivienda protegida.

No consideramos necesario corregirlas en la presente AdP, por lo que se mantienen las previstas en el planeamiento general vigente.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.



4.3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la AdP:

(...) 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 término 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 (...).

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; 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. Ellos comprenden, como mínimo, los terrenos y construcciones destinados a:

- Parques, jardines y espacios libres públicos.
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se reflejan en el plano OE-3 “Sistemas Generales” de la presente Adaptación Parcial, de conformidad con los recogidos en las NNSS, así como también se recogen, conforme a sus dimensiones y a sus posiciones estratégicas, algunas dotaciones como Sistemas Generales, debido al servicio o área de influencia superior al ámbito de una dotación local, adaptándose con ello a lo definido en la LOUA.

En el documento de Adaptación se reflejan además de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.

No se ha producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias vigentes no clasifican suelo para Sistemas Generales. Tan sólo consideran como tal el trazado de la Autovía, como Sistema General de Comunicaciones.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Dentro de la AdP se han reconocido como Sistemas Generales:

1. Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
2. Los contenidos en proyectos aprobados.
3. Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro del planeamiento general.



ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

Según el Artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, las reservas mínimas de Sistemas Generales para parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

La población asciende a 16.000 habitantes según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2010. Según el grado de desarrollo del planeamiento vigente, en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado (1.328 viv) y en Suelo Urbano No Consolidado (394 viv.) la capacidad residencial aún no agotada es de 1.722 viviendas, lo que equivale a 4.133 personas considerando una ratio de 2,40 habitantes/vivienda. Por tanto, la población actual más la prevista en el planeamiento vigente es 20.133 habitantes.

El planeamiento vigente de Huércal de Almería prevé una superficie de 116.051,84m² destinados a Sistema General de Espacios Libres.

Por tanto, el estándar actual de espacios libres asciende a 5,764 m²/habitante, quedando dentro del estándar, por lo que no se considera necesario aumentar la superficie prevista de Sistema General de Espacios Libres.

Las Normas Subsidiarias vigentes no distinguen entre Sistemas Generales y Locales. No obstante, esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente.

Esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente. En la documentación gráfica que se adjunta se señala la localización de los equipamientos existentes en la actualidad en Huércal de Almería.

PADRON MUNICIPAL

Revision a 02/01/2010

Provincia ALMERIA 04
Municipio HUERCAL DE ALMERIA 0524

RESUMEN NUMERICO GENERAL MUNICIPIAL

1. Variaciones en el numero de habitantes

Conceptos	Total	Varones	Mujeres
Poblacion del municipio a 01/05/1996	5356	2693	2663
Altas desde 01/05/1996 a 01/01/2010	17085	8714	8371
Bajas desde 01/05/1996 a 01/01/2010	6441	3224	3217
Variaciones por error en el sexo: Altas	219	118	101
: Bajas	219	101	118
Poblacion del municipio a 01/01/2010	16000	8200	7800

2. Causas de variacion en el numero de habitantes

Conceptos	Nacimient	Cambios Residencia	Omisiones
	Defuncion	Otro muni	Extranjer
Altas de residentes en el municipio	2685	13373	624
Bajas de residentes en el municipio	535	5601	100
			80

3. Alteraciones municipales por cambio de domicilio dentro del municipio

Conceptos	Total	Varones	Mujeres
Cambios de domicilio (entre secciones del municipio)			

En HUERCAL DE ALMERIA a 25 de Noviembre de 2010
(Sello Ayuntamiento) El SECRETARIO

ANTONIO BALSALGORE SALVADOR


P.O.



	Ámbito	Superficie (m²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP 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, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, sin poder superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA relativos a densidad de viviendas y de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

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

Esta Adaptación Parcial no altera densidades ni edificabilidades.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Los usos vienen regulados en el las Normas Urbanísticas, Tomo II, Título VI "Normas de condiciones generales de edificación y urbanización", Capítulo 5 "Condiciones de uso".

El PGOU vigente recoge los siguientes usos globales:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Industria y almacenes.
- d) Dotacional.
- e) Comunicaciones.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Los usos definidos en las NNSS son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA.

- a) Uso Residencial.
- b) Uso industrial: Industria y almacenes
- c) Uso Terciario

No existe ningún uso en el PGOU que sea asemejable al uso global Turístico establecido por la LOUA.



Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, así como en las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se han delimitado en los próximos cuadros, así como en el Plano OE-5 de esta Adaptación, las zonas de los distintos tipos de suelo que actualmente se pueden identificar como una misma zona homogénea (ZH) en cuanto a usos, densidades y edificabilidades globales se refiere, distinguiéndose las zonas homogéneas que se recogen en las siguientes tablas, así como los distintos usos globales en Suelo Urbanizable, Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinada a una o dos plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

Con respecto a los suelos urbanizables sectorizados y ordenados, se estará a lo dispuesto conforme a las determinaciones establecidas en las NNSS, y son las siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen, al no haber corregido la densidad y edificabilidad.



4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA 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.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En Suelo Urbanizable, se han considerado nueve Áreas de Reparto, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

ÁREA 1

- Sectores S-I1, S-I2, S-I3, S-I4, S-I5, S-I6 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-I1, SUBS-I2, SUBS-I3, SUBS-I4.
- Uso global: Industrial
- Aprovechamiento: 0,50 m²ind/m²

ÁREA 2

- Sector S-T1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector SUBO-T1 se encuentra sin ejecutar, aunque tiene aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- Uso global: Terciario
- Aprovechamiento: 0,50 m²ter/m²

ÁREA 3

- Sector S-R1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Bajo
- Aprovechamiento: 0,50 m²viv/m²

ÁREA 4

- Sectores S-R2, S-R4, S-R5 (según nomenclatura NNSS).
- Queda por ejecutar: SUBO-R2.
- Uso global: Residencial Alto
- Aprovechamiento: 0,60 m²viv/m²

ÁREA 5

- Sectores S-R3, S-R7, S-R10, S-R11, S-R12, S-R13 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-R7, SUBO-R10, SUBO-R11 y SUBO-R12, todos con Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Uso global: Residencial Medio
- Aprovechamiento: 0,55 m²viv/m²

ÁREA 6

- Sector S-R6 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Alto
- Aprovechamiento: 0,65 m²viv/m²

ÁREA 7

- Sectores S-R8, S-R9 (según nomenclatura NNSS).
- Quedan por ejecutar: SUBO-R8 y SUBO-R9.
- Uso global: Residencial Medio-Bajo
- Aprovechamiento: 0,40 m²viv/m²

ÁREA 8

- Sector S-RT1 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector SUBO-RT1 no se encuentra ejecutado. Cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.



- Uso global: Residencial Bajo - Terciario
- Aprovechamiento: $0,45 \text{ m}^2\text{viv:ter/m}^2$

ÁREA 9

- Sector S-RT2 (según nomenclatura NNSS).
- El Sector se encuentra ejecutado.
- Uso global: Residencial Medio - Terciario
- Aprovechamiento: $0,55 \text{ m}^2\text{viv:ter/m}^2$

En la Adaptación Parcial se mantienen las Áreas de Reparto definidas en el planeamiento general vigente.

Cada Área de Suelo Urbano No Consolidado constituye un Área de Reparto independiente.

Se asimila el Aprovechamiento Tipo del planeamiento general vigente al Aprovechamiento Medio, si bien previamente se recalcula esta magnitud de acuerdo a los criterios de la LOUA.

Las áreas de reparto tienen distintos usos característicos. La diferencia es mayor al 10% entre sus aprovechamientos medios. Sin embargo, se trata de ámbitos que, por sus características, aconsejan un tratamiento diferenciado y queda perfectamente justificado.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA 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.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En sectores de suelo urbanizable el planeamiento general vigente delimita las Áreas de Reparto que se señalan, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

De este modo, para el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, y por cada área de reforma interior en unidades de ejecución en suelo urbano. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Coefficientes de ponderación y aprovechamientos lucrativos.

USO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREAS 3, 4, 5, 6 Y 7	ÁREAS 8 Y 9
VIVIENDA	-	-	1,00	1,00
COMERCIAL	0,85	1,00	0,80	1,00
INDUSTRIAL	1,00	1,00	0,50	0,50
RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,90	0,90	0,80	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1,05	1,05	1,05	1,05

A los efectos de aplicación de los coeficientes “p” se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (hoteles, moteles, apartahoteles, etc.) y los asistenciales (residencias, etc.).



4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL 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 AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico.

Estos elementos aparecen recogidos en el Plano OE-1.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las Normas Subsidiarias en el Título 6, Capítulo 7:

ESPACIOS PROTEGIDOS POR INTERÉS CIENTÍFICO O ARQUEOLÓGICO

- Yacimiento arqueológico en la zona de la “Cuesta de los Callejones”
- Yacimiento arqueológico en la zona de la “Urbanización Club de Tenis”

ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

- Villa María (BIC inscrito en el CGPHA)

BIENES DE INTERÉS CULTURAL DECLARADOS

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 AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico.

De este modo, el único bien que tiene estas características es “Villa María”, Bien de Interés Cultural declarado con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente.

Denominación del Bien: Villa María

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Fecha Disposición: 22/03/2002

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 16/05/2002

DESCRIPCIÓN

El inmueble se encuentra exento, elevado sobre un zócalo de piedra, con desnivel más acusado en la parte trasera de la casa. La fachada principal se encuentra jalonada por dos leones en piedra sobre plintos del mismo material. El acceso a la vivienda se realiza a través de un pequeño porche que avanza sobre el plano general de la fachada, con unas escaleras de mármol con barandilla de piedra cuyos balaustres son de sección cuadrada formando una arcada.

Esta arcada descansa sobre pilares con capiteles compuestos. Las roscas de los arcos se realizan a base de azulejos sevillanos, ornamentados con motivos geométricos en los que predomina el color azul. Sobre el arco central se encuentra un tondo con el motivo decorativo de una carabela. A ambos lados de la puerta se ubican dos ventanas de acusado verticalismo y cubiertas por la típica reja almeriense.

La cubierta es plana con alero muy pronunciado formado por teja curva vidriada policroma que descansa en pies derechos que recorren toda la fachada y bajo los cuales se encuentra un friso corrido de azulejos.



misma, correspondiendo a sus vértices las siguientes coordenadas UTM que figuran en el plano de delimitación.

DELIMITACION DEL ENTORNO AFECTADO

Criterios y justificación de la delimitación.

El inmueble objeto de protección es una vivienda situada actualmente en un entorno muy degradado y fuertemente transformado.

Originalmente era éste un paisaje rural, donde no había construcciones, reduciéndose la existente a importantes fincas de la alta burguesía almeriense que se dedicaban a la agricultura.

El inmueble se situaba en el límite Oeste de la finca, donde se construyó como espacio doméstico y el de la explotación agrícola. Para ello se construyó una valla que permitiera la separación de ambas zonas, creando así un espacio más íntimo y más residencial, que en su parte posterior se abría hacia la finca.

A la hora de establecer el entorno de protección del inmueble, se ha tratado exclusivamente de proteger la zona de espacio doméstico, que es la interesante dentro del conjunto de la finca.

Las condiciones con las que nos encontramos son variadas, y ellas mismas han sido determinantes en la delimitación del entorno:

- Línea de perímetro marcada por la valla que rodea a la casa y su jardín.
- Entorno fuertemente degradado en el que ha perdurado la existencia de la casa y del jardín con un reducto de lo que fueron las fincas de la burguesía agrícola almeriense.
- Trazado de la Carretera Nacional N-340, que viene a ser como un accidente geográfico claro que establece el límite de protección.
- Reciente construcción de la Autovía N-344.

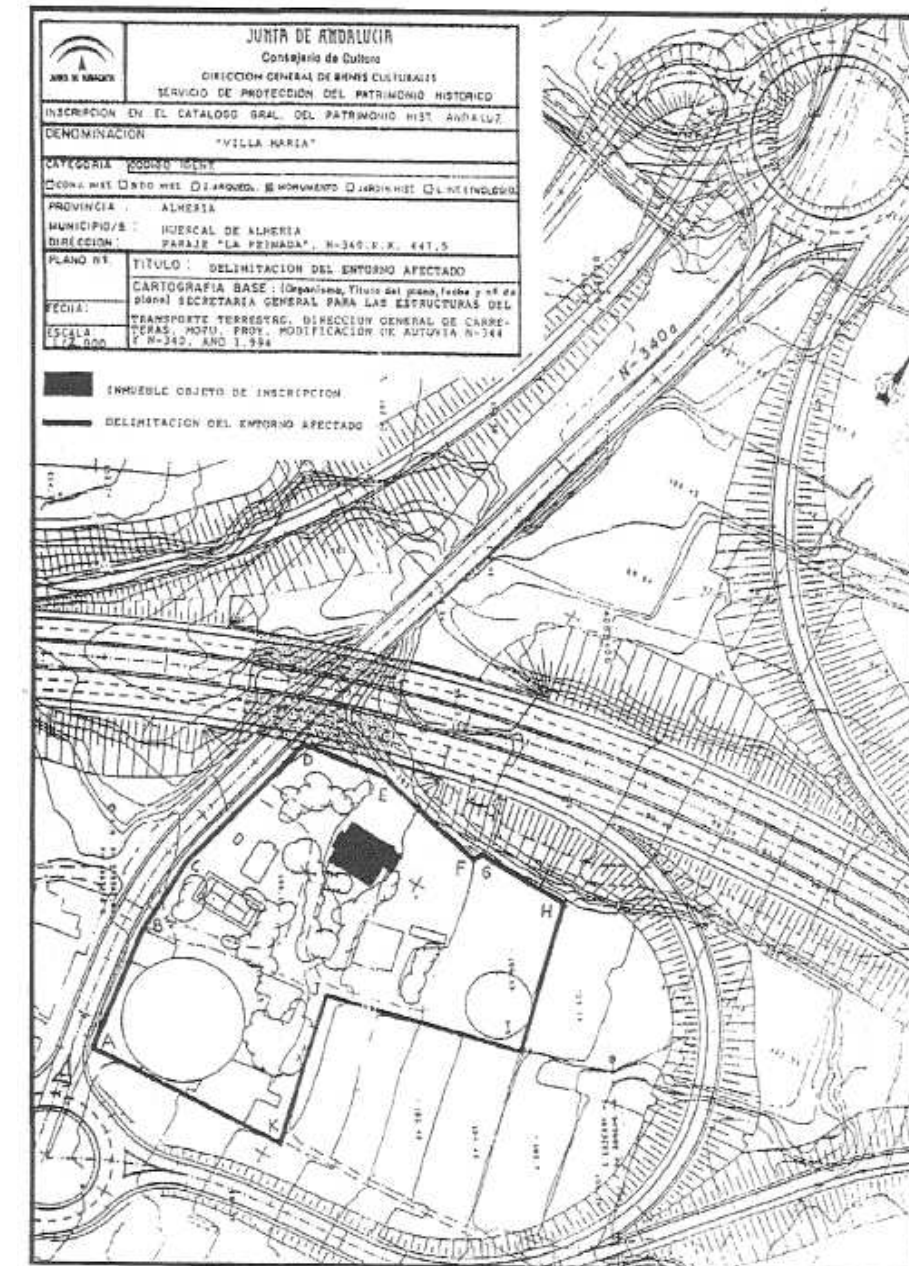
Por tanto, la casa y su jardín han quedado situadas en un nudo de comunicaciones:

- Al Norte, Autovía N-344.
- Al Este tenemos baldías de la propia finca que carecen de interés.
- Al Sur, valla original del jardín.
- Al Oeste, valla original del jardín y carretera N-340.

El trazado de la autovía ha ocupado al Norte una parte del jardín original, por lo que ha sido excluido de la delimitación dicho trozo.

Delimitación literal del entorno.

La delimitación del entorno afectado por la inscripción con carácter específico del inmueble denominado «Villa María» se define mediante una línea poligonal y queda definida por los lados de la





4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas. A la vista de la fecha de aprobación del planeamiento vigente, cabe decir que se han cumplido sobradamente los cuatrienios previstos en el mismo.

Por otra parte, y en cuanto a la ejecución del planeamiento (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Urbanizable) se observa que no se ha llegado a completar el planeamiento de desarrollo, por lo que cabe entender que las previsiones de programación se encuentren desfasadas.

En este sentido, el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal de Almería. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Huércal de Almería aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado en el BOP de 18 de noviembre de 1999.

Sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes y los establecidos por sus innovaciones y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

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.

En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes criterios para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

En el Suelo Urbanizable Ordenado, para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro del primer cuatrienio desde la aprobación de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable) del Anexo a las Normas Urbanísticas del presente documento.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros plazos:

- El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.
- En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:
 - o El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.
 - o El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



4.8. PREVISIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

Huércal de Almería, por su inclusión en el Área Metropolitana de Almería es un municipio de relevancia territorial, reconocido y regulado por el Decreto 150/2003, de 10 de junio. Por ello, se establece en la planimetría la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurales de la red de transporte público, así como la identificación de los Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular.

No existen en el municipio Sistemas Generales de carácter supramunicipal.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



5. 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 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. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad 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, reflejando 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:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE LAS NORMAS NNSS 1999

PLANOS DE MODIFICACIONES DE LAS NNSS 1999

I-1. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

OE-1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

OE-2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

OE-3. SISTEMAS GENERALES

OE-4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

OE-5. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



ANEXO.

ANEXO DE TABLAS



TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

En los siguientes cuadros se recoge, según los Sectores y áreas del planeamiento vigente, el desarrollo y ejecución de cada uno de ellos.

Señalar que, aunque no se detallan, en algunos casos los acuerdos y publicaciones de instrumentos, consta su aprobación definitiva.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-P1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 15.256 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 69	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-P1	AD PA 05/03/2003	AD BOP 31/03/2003
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 29/04/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación de la UE-P1	AD PA 20/07/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.595 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 44	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
1.- Plan Especial UE-Pa1	1.- AD PA 11/08/2008	2.- AD BOP 13/02/2009
2.- ED Manzanas 1, 2 y 3	2.- AD PA 10/02/09	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD RA 25/06/2009	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.725 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 53 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 19/04/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/07/2003	AD BOP 22/08/2003
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Pa3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 23.098 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 104 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 11/05/2000	AD BOP 29/06/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/02/2000	AD BOP 06/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-G1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 1.225 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,88 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 7 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	No es necesario	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	No es necesario	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-V1	SUNC-V1	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.570 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,80 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-V1	AD PA 18/01/2007	AD BOP 25/01/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/03/2008	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/12/2007	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-Sa1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 2.406 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 2.500 m ² construidos sobre rasante Nº máximo de viviendas: 15 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 26/09/2000	AD BOP 10/10/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 03/08/2000	AD BOP 16/08/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.790 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 68	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H1	AD PA 18/05/2000	AD BOP 27/06/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 14/12/2000	AD BOP 02/01/2001
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/06/2001	AD BOP 23/07/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H2a	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.590 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 19 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/06/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 24/04/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Cambio a Sistema de Compensación	18/05/2007	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H2b	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 5.605 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 28	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H2b	AD PA 07/02/2001	AD BOP 24/04/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 14/12/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 27/05/2005	AD BOP 02/06/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H3	SUNC-H3	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.645 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 1,20 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 45	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-H3	AI PA 03/04/2006 AD PA 08/11/2007	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA19/06/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H4	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.791 m ² (Modificación M5) Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 85 (Modificación M5)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
M5. Modificación determinaciones UE-H4 y ordenación pormenorizada	AD CPOTU 26/09/2002	AD BOP 14/04/2003
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ordenación pormenorizada incluida en la Modificación ED UE-H4, Parcelas R1 y RP1	
	AD 29/12/2003	AD BOP 19/01/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 17/06/2004	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 24/02/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación (Modificación M5)	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-H5	SUNC-H5	
DETERMINACIONES	Superficie: 14.700 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 70 Edif. mínima Vivienda Protegida: 3.087,00 m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT1	SUNC-CT1	
DETERMINACIONES	Superficie: 24.325 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 37	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-CT1	AD PA 30/07/2004	AD BOP 15/09/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AI RA 21/12/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 25/07/2005	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT2	SUNC-CT2	
DETERMINACIONES	Superficie: 4.250 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 6	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-CT2	AI PA 27/03/2007 AD PA 07/10/2008	AD BOP 18/11/2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 22/01/2010	AD BOP 16/09/2010
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CT3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 7.385 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 2.100 m ² construidos sobre rasante Nº máximo de viviendas: 7 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 08/02/2000	AD BOP 16/03/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 20/04/2001	AD BOP 11/05/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.025 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 81	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PERI UE-B1	AD PA 30/09/1999	AD BOP 05/11/1999
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 11/11/1999	AD BOP 02/12/1999
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/02/2000	AD BOP 08/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B2	SUNC-B2	
DETERMINACIONES	Superficie: 16.300 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 79	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-B2	AI 18/01/2007 AP 18/05/2007	AI BOP 25/01/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-B3	SUNC-B3	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.565 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-11	SUNC-11	
DETERMINACIONES	Superficie: 12.300 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,77 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-11, alineaciones de calles	AD 04/03/2002	AD BOP 08/04/2002
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-12	SUNC-12	
DETERMINACIONES	Superficie: 19.034 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el PERI de la antigua UA6	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 25/10/1991	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 29/06/1992	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Compensación de la UA-6 de las antiguas NNSS	AD PA 29/06/1992	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-I3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 11.210 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,88 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-I3	AD 04/12/2000	AD BOP 11/01/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN No es necesario. Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 29/06/2001	AD BOP 20/07/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-F1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 24.953 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 109	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-F1	AD PA 14/05/1999	AD BOP 10/02/2000
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 26/09/2000	AD BOP 16/09/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 21/12/2000	AD BOP 07/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-F2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 21.321 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 97	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI UE-F2	AD PA 27/06/2000	AD BOP 16/08/2000
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 13/11/2000	AD BOP 04/12/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 04/12/2000	AD BOP 22/02/2001
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-CF1	SUNC-CF1.A SUNC-CF 1.B	
DETERMINACIONES	<p>SUNC-CF 1.A (Modificación M4) Superficie: 45.000 m² Cesión de espacio libre: 4.500 m² Edificabilidad total: 34.628 m²c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial</p> <p>SUNC-CF 1.B (Modificación M4) Superficie: 21.180 m² Cesión de espacio libre: 2.118 m² Edificabilidad total: 15.622 m²c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M4 de las NNSS. División de la UE-CF1 en dos Unidades de Ejecución	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED UE-CF1 (la Modificación afecta al mismo) Ordenación Pormenorizada contenida en la Modificación de las NNSS.	AD 12/03/2001	AD BOP 16/04/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-O1	SUNC-O1	
DETERMINACIONES	Superficie: 11.170 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 17 Edif. Mínima Vivienda Protegida: 1.005,30 m ² c Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-L1	SUNC-L1	
DETERMINACIONES	Superficie: 19.130 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 20 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UE-T1	SUNC-T1	
DETERMINACIONES	Superficie: 8.045 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

UE-Pd1, UE-Pd2, UE-Pd3, UE-Pd4, UE-Pd5: Suelo Urbano Consolidado

No son Unidades de Ejecución, sino áreas de mantenimiento del planeamiento de desarrollo de las antiguas NNSS.

Por Acuerdo Plenario de fecha 11/03/2003 (BOP 24/03/2003) fue aprobado Estudio de Detalle en la UE-Pd1.



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-11	SUBO-11	
DETERMINACIONES	Superficie: 60.943,50 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSSPM.	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del antiguo Sector S-15	AD CPOTU 09/09/96	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-12	SUBS-12	
DETERMINACIONES	Superficie: 36.100 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-13	SUBS-13	
DETERMINACIONES	Superficie: 38.700 m ² Uso global: industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-14	SUBS-14	
DETERMINACIONES	Superficie: 34.275 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-15	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 54.233 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSSPM	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-2 de las antiguas NNSSPM	AD CPOTU 25/11/1994	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-16	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 58.600 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación relativa al Sector I-6, Venta Alegre y La Cepa, apertura de vial para acceso	AD 27/04/2001	AD BOP 01/06/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-16 2.- ED Sector S-16, declaración de edificio singular 3.- ED Sector S-16 4.- Modificación PP Sector S-16	1.- AD PA 27/04/2001 2.- AD 18/03/2002 3.- AD 29/05/2006 4.- AD 18/12/2007	1.- AD BOP 01/06/2001 2.- AD BOP 18/04/2002 3.- AD BOP 21/06/2006 4.- No consta
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 27/06/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-16	AD PA 18/05/2007	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-T1	SUBO-T1	
DETERMINACIONES	Superficie: 44.900 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-T1	AD PA 03/03/2006	BOP 22/03/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 21/12/2007	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-T1	AD PA 26/07/2007	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R1	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 210.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Densidad: 30,523 viv/ha (Modificación M8) Nº viviendas: 641 (Modificación M8)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M8 de las NNSS. Sector SR-1. Aumento del número de viviendas.	AD CPOTU 19/11/2003	AD BOP 07/01/2004
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R1 2.- ED Sector S-R1, manzanas V-8, V-9 y V-10 3.- Modificación 1 del Plan Parcial 4.- ED Sector SR-1, Manzana V-23, declaración de edificio singular 5.- Modificación 2 del Plan Parcial 6.- Modificación 3 del Plan Parcial	1.- AD PA 18/05/2000 2.- AD PA 28/05/2002 3.- AD PA 25/07/2003 4.- AD 29/10/2004 5.- AD PA 30/07/2004 6.- AD PA 03/02/2010	1.- BOP 28/07/2000 2.- BOP 12/07/2002 3.- BOP 04/08/2003 4.- BOP 21/12/2004 5.- BOP 06/08/2004 6.- BOP 18/02/2010
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 28/09/2000	AD BOP 05/10/2000
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación (Modificación) de S-R1	AD PA 27/05/2005	AD BOP 07/06/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R2	UE-1: Suelo Urbano Consolidado UE-2: SUBO-R2	
DETERMINACIONES	Superficie: 6.732 m ² (UE-2) Edificabilidad: 5.033,25 m ² = 0,7476 m ² /m ² En la Unidad de Ejecución Segunda del Sector, el uso permitido será el Residencial, con un número máximo de viviendas de 44.	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-10 de las antiguas NNSSPM 2.- Proyecto de División en Unidades de Ejecución 3.- PERI S-R2, UE-1 4.- PERI S-R2, UE-2 5.- Estudio de Detalle del Sector SR-2	1.- AD CPOTU 20/12/1996 2.- AD PA 05/1997 3.- AD PA 13/12/2000 4.- AD PA 19/06/2008 5.- AI PA 03/04/2006	3.- AD BOP 20/12/1996 4.- AD BOP 12/01/2001 5.- AI BOP 16/10/2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN S-R2 (POL 2)	Pendiente de aprobación	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN POL-2	Pendiente de aprobación	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	UE-1: EJECUTADA UE-2: SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	UE-1: SUELO URBANO CONSOLIDADO UE-2: SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R3	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 46.305 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 55 m ² /m ² Densidad: 35 viv/ha Nº viviendas: 162	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector SR-3 Modificado 2.- ED Sector S-R3, Manzanas M-1 a M-4	1.- AD PA 25/02/2004 2.- AD 02/10/2006	1.- AD BOP 04/05/2004 2.- AD BOP 07/12/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD 13/01/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD 19/04/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R4	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 73.000 m ² (Modificación M6) Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,60 m ² /m ² Densidad: 48 viv/ha (Modificación M6) Nº viviendas: 349 (Modificación M6)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M6 de las NNSS. Modificación determinaciones SR-4 y definición nuevas ordenanzas	AD CPOTU 24/10/2002	AD BOP 22/11/2002
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R4 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R4	1.- AD PA 23/07/2003 2.- AD PA 28/12/2005	1.- AD 24/09/2003 2.- AD 07/02/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización Modificado del Sector SR-4	AD 20/01/2006	No consta
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Polígono I del Sector S-R4 (Modificado)	AD PA 28/12/2005	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R5	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 47.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,60 m ² /m ² Densidad: 40 viv/ha Nº viviendas: 188	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R5 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R5	1- AD PA 13/12/2000 2.- AD PA 10/04/2003	1.- AD BOP 08/03/2001 2.- AD BOP 06/05/2003
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD CG 04/12/2003	AD BOP 12/12/2003
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R5	AD PA 31/10/2003	AD BOP 28/11/2003
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R6	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 53.525 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSSPM	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-7 de las antiguas NNSSPM	AD CPOTU 21/09/1992	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R7	SUBO-R7	
DETERMINACIONES	Superficie: 90.350 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 Densidad: 35 viv/ha Número de viviendas: 316	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R7	AI PA 03/03/2006 AP PA 18/05/2007 AD PA 31/07/2007	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R7	AD PA 12/09/2007	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN 1.- Proyecto de Reparcelación del Sector S-R7 2.- Modificación del Proyecto de Reparcelación	1.- AD PA 27/09/2007 2.- AD PA 02/09/2008	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R8	SUBO-R8	
DETERMINACIONES	Superficie: 86.210 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² (Modificación M1) Densidad: 40,496 viv/ha (Modificación M1) Nº viviendas: 353 (Modificación M1)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M1 de las NNSS. Modificación determinaciones Sector SR-8	AD CPOTU 27/04/2001	AD BOP 25/05/2001
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R8	AD PA 27/05/2005	AD BOP 08/06/2005
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R9	POLÍGONO 1: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 2: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 3: SUBO-R9	
DETERMINACIONES	Superficie (Polígono 3): 4.911 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 30,54 viv/ha Número máximo de viviendas: 15	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R9	AD PA 20/09/2000	AD BOP 25/01/2001
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Polígono 2 Sector S-R9	AD PA 16/08/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 Sector S-R9	AD PA 25/07/2005	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	POLÍGONO 1: EJECUTADO POLÍGONO 2: EJECUTADO POLÍGONO 3: SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	POLÍGONO 1: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 2: Suelo Urbano Consolidado POLÍGONO 3: SUELO URBANIZABLE ORDENADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R10	SUBO-R10	
DETERMINACIONES	Superficie total: 47.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 166	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-R10	AD PA 01/10/2004	AD BOP 29/11/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector SR-10	AD RA 16/01/2009	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector SR-10	AD PA 17/12/2007	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R11	SUBO-R11	
DETERMINACIONES	Superficie total: 36.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 126	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R11 2.- Modificación del Plan Parcial del Sector S-R11	1.- AD PA 31/10/2003 2.- AD PA 26/07/2007	1.- AD BOP 05/01/2004 2.- AD BOP 07/08/2007
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R11	AD RA 26/01/2005	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R11	AD PA 23/12/2004	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EN EJECUCIÓN	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R12	SUBO-R12	
DETERMINACIONES	Superficie total: 69.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 243	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial Sector S-R12	AD PA 25/07/2005	AD BOP 01/08/2005
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Proyecto de Urbanización del Sector S-R12	AD RA 06/02/2006	
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN Proyecto de Reparcelación del Sector S-R12	AD PA 25/07/2005	AD BOP 01/08/2005
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EN EJECUCIÓN	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-R13	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie total: 98.155 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 344	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-R13 2.- ED Sector S-R13, Parcelas 1-A, 3, 13, 14 y 15	1.- AD PA 14/05/1999 2.- AD PA 31/10/2003	1.- AD BOP 25/06/1999 2.- AD BOP 20/02/2004
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	AD RA 08/06/1999	AD BOP 27/07/1999
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD PA 13/10/1999	AD BOP 12/12/1999
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-RT1	SUBO-RT1	
DETERMINACIONES	Superficie total: 49.500 m ² Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 25 viv/ha Número máximo de viviendas: 65	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial del Sector S-RT1	AD PA 03/03/2006	AD BOP 22/03/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN	AD JGL 22/01/2010	No consta
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
S-RT2	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie total: 138.197 m ² (Modificación M12) Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,56355 m ² /m ² (Modificación M12) Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 35,095 viv/ha (Modificación M12) Número máximo de viviendas: 485 (Modificación M12)	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación M12 de las NNSS. Modificaciones en el Sector SR-T2	AD CPOTU 13/07/2005	AD BOJA 03/01/2006
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 1.- Plan Parcial del Sector S-RT2 2.- Modificación del Plan Parcial 3.- ED Parcela 2BSU-T1 S-RT2, Edificio singular	1.- AD PA 30/09/1999 2.- AD PA 20/09/2001 3.- AD PA 01/02/2006	1.- AD BOP 17/04/2000 2.- AD BOP 30/10/2001 3.- AD BOP 12/04/2006
PROYECTO DE URBANIZACIÓN 1.- Proyecto de Urbanización del Polígono 1 2.- Proyecto de Urbanización del Polígono 2	1.- AD RA 27/05/1999 2.- AD RA 15/10/2001	1.- AD BOP 01/09/2000 2.- AD BOP 24/10/2001
INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN 1.- Proyecto de Compensación del Polígono 1 2.- Proyecto de Compensación del Polígono 2	1.- AD PA 05/04/2000 2.- AD PA 21/02/2000	1.- AD BOP 26/04/2000 2.- AD BOP 07/03/2000
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



TABLA 2. SISTEMAS GENERALES

	Ámbito	Superficie (m ²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m ²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



TABLA 3. ZONAS HOMOGÉNEAS

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCIARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE TERRITORIO URBANÍSTICO)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



II.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
TÍTULO I.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA. CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LOUA CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA O. ESTRUCTURAL
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL
TÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO CAPÍTULO V. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CAPÍTULO V. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL S. URBANIZABLE Y SUNC DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN CAPÍTULO VI. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL P. DE DESARROLLO
TÍTULO IV.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
CAPÍTULO V.	OTRAS DISPOSICIONES DISPOSICIONES TRANSITORIAS



El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se incluye en este Anexo las Determinaciones relativas a la Ordenación Estructural.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.



TÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1.1.1. 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 Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas 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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 1.1.2. Documentación de la Adaptación Parcial y su contenido.

El presente PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA tiene como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008:

- a) Memoria General, con el contenido y 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.
- b) 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.
- c) Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LOUA

Artículo 1.2.1. Vigencia del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.

- 1.- El PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA entrará en vigor desde su aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal de Almería.
- 2.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado en el BOP de 22 de septiembre de 1999. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.
- 3.- Integran, además, el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.

Artículo 1.2.2. Interpretación del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.

- 1.- Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.
- 2.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 3.- Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.
- 4.- En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.



CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

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.

4.- En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado:

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de

Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5.- Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6.- Otros Plazos:

a) El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

b) En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

i. El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

ii. El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7.- El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



TÍTULO II.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 2.1.1. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, 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 las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 2.1.2. Identificación de la ordenación estructural.

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.

CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 2.2.1. Por razón de la clasificación del suelo.

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a) **Suelo Urbano.** Se distinguen las siguientes categorías:

- i. Suelo Urbano consolidado
- ii. Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula en el Capítulo III del presente Título.

b) **Suelo Urbanizable.** Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

- i. Suelo Urbanizable ordenado
- ii. Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula específicamente en el Capítulo IV de este Título.

c) **Suelo no Urbanizable:** Se distinguen tres categorías:

- i. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.
- ii. Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- iii. Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano OE-1, Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo V de este Título.

3.- En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.



Artículo 2.2.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

1.- Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a) Sistemas Generales. Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los Sistemas Generales son:
 - i. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y Ferrocarriles y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
 - ii. Sistema General de Espacios Libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano señaladas en la presente Adaptación Parcial, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.
 - iii. Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los equipamientos existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de Sistemas Generales es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación OE-3, Sistemas Generales.

- b) Dotaciones locales. Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

Artículo 2.2.3. Por razón de la gestión urbanística.

1.- Por razón de la gestión urbanística, el presente documento distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por Áreas de Reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos constituidos por Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2.- La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado tendrá lugar, como regla

general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que, a tal efecto, está delimitada.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.1. Definición.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan con las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 2.3.2. Delimitación.

La delimitación del Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación OE-2, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación OE-2 quedan recogidos los distintos ámbitos pertenecientes a este régimen de suelo.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

Artículo 2.4.1. Definición.

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el Documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o No Urbanizable.

2.- Dentro del Suelo Urbanizable, este Documento establece las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 2.4.2. Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en el plano de ordenación OE-2 de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.4.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

- 1.- El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable está incorporado a un área de reparto.
- 2.- El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjeto) idéntico.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 2.4.4 Definición

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con ordenación detallada.

Artículo 2.4.5. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.



SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.4.6 Definición

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.4.7. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

Artículo 2.4.8. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1.- El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.

2.- Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, y en el Capítulo V del Título III del presente documento.

3.- Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.

4.- Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.

5.- Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el Capítulo V del Título III del presente documento.

6. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

Artículo 2.4.9. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 2.4.10 Reservas de suelo para dotaciones locales

1.- Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2.- Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- a) En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
- b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.



CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.1 Definición y delimitación

1.- Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, 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 o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) 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.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) 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.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- i) 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 salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) **Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b) **Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.
- c) **Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural**. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano OE-1 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable

1.- En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.- En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales



fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

5.- Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

- b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

6.- En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a) El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población.
- b) La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 2.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1.- Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2.- La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3.- Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la



realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4.- Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 2.6.1. Disposiciones Generales sobre Vivienda Protegida.

1.- Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA; especialmente, de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

2.- Su aplicación se define en la Memoria Justificativa.

3.- 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, 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 noviembre, 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.

4.- A los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado Residencial les será de aplicación reserva para vivienda protegida:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUNC-H5	14.700	0,70	10.290,00	47,619	70	30% = 3.087,00
SUNC-O1	11.170	0,30	3.351,00	15,219	27	30% = 1.005,30

5.- Se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,55

6.- En el caso de modificar la ordenación de algún ámbito de uso global residencial de los que actualmente se consideran ordenados, será obligatoria la reserva del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.



CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

Artículo 2.7.1. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

- 1.- Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquéllos que estén 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, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.
- 2.- Se tendrán en cuenta, además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.
- 3.- En el anterior cuadro y en el plano de ordenación estructural OE-3 se recogen los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.
- 4.- El estándar correspondiente al Sistema General de Espacios Libres asciende a 5,764 m²/habitante, quedando dentro del estándar.
- 5.- No existen en el municipio Sistemas Generales de carácter supramunicipal.

	Ámbito	Superficie (m ²)
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	2.298,38
	SGEL-2	31.152,48
	SGEL-3	1.168,71
	SGEL-4	2.428,48
	SGEL-5	2.174,18
	SGEL-6	8.426,10
	SGEL-7	810,95
	SGEL-8	2.968,70
	SGEL-9	761,56
	SGEL-10	10.277,76
	SGEL-11	22.347,38
	SGEL-12	9.473,18
	SGEL-13	1.520,24
	SGEL-14	4.638,10
	SGEL-15	2.788,00
	SGEL-16	4.676,91
	SGEL-17	8.140,73
TOTAL		116.051,84

	Ámbito	Denominación	Superficie (m ²)
	SGEQ-1	Consultorio Médico	648,08
	SGEQ-2	Campo Fútbol	2.376,78
	SGEQ-3	Colegio 28 de febrero	4.916,48
	SGEQ-4	C.P. Educación de Adultos	1.092,97
	SGEQ-5	Biblioteca Municipal	87,40
	SGEQ-6	Ayuntamiento	125,91
	SGEQ-7	Mercado de Abastos	206,08
	SGEQ-8	Cementerio	3.624,02
	SGEQ-9	Colegio Público Rural	712,13
	SGEQ-10	Jefatura de Policía Local	169,23
	SGEQ-11	Oficinas Administrativas	202,80
	SGEQ-12	Estación	200,39
	SGEQ-13	Colegio Buenavista	5.117,47
	SGEQ-14	Almacén Municipal	2.210,25
	SGEQ-15	Guardia Civil	482,04
	SGEQ-16	Equipamiento Genérico	993,69
	SGEQ-17	Equipamiento Genérico	8.218,50
	SGEQ-18	Equipamiento Genérico	1.564,22
	SGEQ-19	Equipamiento Genérico	455,79
	SGEQ-20	Equipamiento Genérico	13.630,23
	SGEQ-21	Equipamiento Genérico	971,05
	SGEQ-22	Equipamiento Genérico	4.533,16
	SGEQ-23	Equipamiento Genérico	18.719,26
	SGEQ-24	Equipamiento Genérico	2.395,06
	SGEQ-25	Equipamiento Genérico	1.452,27
	SGEQ-26	Equipamiento Genérico	1.054,64
	SGEQ-27	Equipamiento Genérico	1.660,57
	SGEQ-28	Equipamiento Genérico	1.258,95
	SGEQ-29	Equipamiento Genérico	2.136,81
TOTAL			81.216,23



CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR

Artículo 2.8.1. Elementos y espacios de especial valor.

1.- Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008, dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición

2.- Su definición se recoge en la documentación de la presente Adaptación Parcial y aparecen grafiados en el Plano OE-1.

3.- Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las Normas Subsidiarias en el Título 6, Capítulo 7:

ESPACIOS PROTEGIDOS POR INTERÉS CIENTÍFICO O ARQUEOLÓGICO

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

- Villa María (BIC inscrito en el CGPHA)

CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

Artículo 2.9.1. Determinaciones de municipios de relevancia territorial.

1.- Huércal de Almería, por su inclusión en el Área Metropolitana de Almería es un municipio de relevancia territorial, reconocido y regulado por el Decreto 150/2003, de 10 de junio.

2.- Por ello, a efectos de lo previsto en la LOUA, se recogen las determinaciones preceptivas en el Plano OE-5.



TÍTULO III.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y
URBANIZABLE



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1.- Las Normas Subsidiarias vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de Almería de fecha 22 de septiembre del mismo año.

2.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, un total de 28 Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huércal de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).
- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades: (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades: (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina la ordenación pormenorizada de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan, a excepción de las denominadas UE-H4 (la Modificación M4 la ordena pormenorizadamente), UE-H5, UE-CT1, UE-CT2, UE-I3 y UE-T1.

De ellas, se encuentran ejecutadas las siguientes Unidades de Ejecución UE-H1, UH-2A, UH-2B, UH-4, UE-P1, UE-Pa1, UE-Pa2, UE-Pa3, UE-G1, UE-Sa1, UE-B1, UE-CT3, UE-F1, UE-F2 y UE-I3.

3.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbanizable, un total de 15 sectores de Suelo Urbanizable de uso global residencial, 6 sectores de Suelo Urbanizable de uso global industrial y 1 sector de Suelo Urbanizable de uso global terciario.

De ellos se encuentran ejecutados: S-R1, S-R2 (UE-1), S-R3, S-R4, S-R5, S-R6, S-R9 (Polígonos 1 y 2), S-R13, S-RT2, S-I5 y S-I6. Del resto, los de uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007.

4.- Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido doce Modificaciones Puntuales y se han desarrollado diecinueve Planes Parciales, catorce Planes Especiales de Reforma Interior y veinticuatro Estudios de Detalle.

Artículo 3.1.2 Coeficientes de Ponderación

1.- Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,55

2.- Coeficientes de ponderación y aprovechamientos lucrativos.

USO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREAS 3, 4, 5, 6 Y 7	ÁREAS 8 Y 9
VIVIENDA	-	-	1,00	1,00
COMERCIAL	0,85	1,00	0,80	1,00
INDUSTRIAL	1,00	1,00	0,50	0,50
RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,90	0,90	0,80	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1,05	1,05	1,05	1,05

A los efectos de aplicación de los coeficientes “p” se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (hoteles, moteles, apartahoteles, etc.) y los asistenciales (residencias, etc.).



CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano.

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural OE-4, para el suelo urbano y el 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 en el Título VI, Capítulo 5 “Condiciones de uso”, de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en los cuadros de este Capítulo.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² /m ² s	global Viv/ha
ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,80	70
ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	RESIDENCIAL	1,20	100
ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	RESIDENCIAL	0,75	50
ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,55	35
ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO	RESIDENCIAL	0,30	15
ZONA 6: INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,90	-
ZONA 7: TERCIARIO	TERCIARIO	0,75	-
ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL	DOT/TER/IND	0,75	-

CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 3.3.1. Áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-L1. Se corresponde con la UE-L1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-V1. Se corresponde con la UE-V1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H3. Se corresponde con la UE-3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H5. Se corresponde con la UE-H5 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B3. Se corresponde con la UE-B3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.



LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-O1. Se corresponde con la UE-O1 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT1. Se corresponde con la UE-CT1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I1. Se corresponde con la UE-I1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I2. Se corresponde con la UE-I2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-T1. Se corresponde con la UE-T1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.A. Se corresponde con la UE-CF1.A de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de

la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.B. Se corresponde con la UE-CF1.B de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-L1	SUNC-L1
DETERMINACIONES	Superficie: 19.130 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 20 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-V1	SUNC-V1
DETERMINACIONES	Superficie: 8.570 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,80 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-H3	SUNC-H3
DETERMINACIONES	Superficie: 4.645 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 1,20 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 45



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-H5	SUNC-H5
DETERMINACIONES	Superficie: 14.700 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,70 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 70 Edif. mínima Vivienda Protegida: 3.087,00 m ² t Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-B2	SUNC-B2
DETERMINACIONES	Superficie: 16.300 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 79
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-B3	SUNC-B3
DETERMINACIONES	Superficie: 8.565 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 60 Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-O1	SUNC-O1
DETERMINACIONES	Superficie: 11.170 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 17 Edif. Mínima Vivienda Protegida: 1.005,30 m ² c Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CT1	SUNC-CT1
DETERMINACIONES	Superficie: 24.325 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 37
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CT2	SUNC-CT2
DETERMINACIONES	Superficie: 4.250 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Nº máximo de viviendas: 6
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-I1	SUNC-I1
DETERMINACIONES	Superficie: 12.300 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,77 m ² /m ²



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-I2	SUNC-I2
DETERMINACIONES	Superficie: 19.034 m ² Uso global: Industrial Se estará a lo establecido en el PERI de la antigua UA6
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-T1	SUNC-T1
DETERMINACIONES	Superficie: 8.045 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,75 m ² /m ² Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CF1.A	SUNC-CF1.A
DETERMINACIONES	Superficie: 45.000 m ² Cesión de espacio libre: 4.500 m ² Edificabilidad total: 34.628 m ² c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
UE-CF1.B	SUNC-CF 1.B
DETERMINACIONES	Superficie: 21.180 m ² Cesión de espacio libre: 2.118 m ² Edificabilidad total: 15.622 m ² c sobre rasante Uso global: Dotacional/Terciario Industrial Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

Artículo 3.3.2. Áreas del Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

Cada área de Suelo Urbano No Consolidado forma parte de un Área de Reparto independiente.



CAPÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 3.4.1. Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

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, mantendrán a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes.

3.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I2. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I2.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I3. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I3.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I4. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I4.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I2	SUBS-I2
DETERMINACIONES	Superficie: 36.100 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I3	SUBS-I3
DETERMINACIONES	Superficie: 38.700 m ² Uso global: industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-I4	SUBS-I4
DETERMINACIONES	Superficie: 34.275 m ² Uso global: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA



4.- La adaptación distingue, en función de los usos, densidades y edificabilidades globales, las siguientes zonas en suelo urbanizable sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,50	-

CAPÍTULO V. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 3.5.1. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R2. Se corresponde con la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector S-R2.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R7. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R7.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R8. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R8.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R9. Se corresponde con la delimitación del Polígono 3 del Sector S-R9.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R10. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R10.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R11. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R11.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R12. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R12.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-RT1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-RT1.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-I1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I1.
- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-T1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-T1.



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R2 (UE-2)	SUBO-R2
DETERMINACIONES	Superficie: 6.732 m ² (UE-2) Edificabilidad: 5.033,25 m ² t = 0,7476 m ² /m ² Uso permitido: residencial Número máximo de viviendas: 44
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R7	SUBO-R7
DETERMINACIONES	Superficie: 90.350 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 Densidad: 35 viv/ha Número de viviendas: 316
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R8	SUBO-R8
DETERMINACIONES	Superficie: 86.210 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² Densidad: 40,496 viv/ha Nº viviendas: 353
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R9 (Polígono 3)	SUBO-R9
DETERMINACIONES	Superficie (Polígono 3): 4.911m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 30,54 viv/ha Número máximo de viviendas: 15

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R10	SUBO-R10
DETERMINACIONES	Superficie total: 47.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 166
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R11	SUBO-R11
DETERMINACIONES	Superficie total: 36.000 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 126
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-R12	SUBO-R12
DETERMINACIONES	Superficie total: 69.500 m ² Uso global: Residencial Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad de viviendas: 35 viv/ha Número máximo de viviendas: 243
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-RT1	SUBO-RT1
DETERMINACIONES	Superficie total: 49.500 m ² Usos globales: Residencial y Terciario Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 25 viv/ha Número máximo de viviendas: 65



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-11	SUBO-11
DETERMINACIONES	Superficie: 60.943,50 m ² Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSSPM.
DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
S-T1	SUBO-T1
DETERMINACIONES	Superficie: 44.900 m ² Uso global: Terciario Edificabilidad: 0,50 m ² /m ²

Artículo 3.5.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).

- 1.- Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en el artículo 3.e.
- 2.- Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que cada sector corresponde a un Área de Reparto, ya que en las NNSS vigentes no aparece esta figura.
- 3.- A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.- En la presente Adaptación se recogen las zonas de suelo urbanizable ordenado recogidas en las tablas siguientes, en función de los usos, edificabilidades y densidades globales de los sectores que forman parte de la misma, y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutarán conforme a lo establecido en la normativa de los mismos, recogándose a continuación:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² /m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R2	RESIDENCIAL	0,7476	65,36
	SUBO-R7	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R8	RESIDENCIAL	0,65	40,49
	SUBO-R9	RESIDENCIAL	0,55	30,54
	SUBO-R10	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R11	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-R12	RESIDENCIAL	0,55	35
	SUBO-RT1	RESIDENCIAL	0,45	25
	SUBO-I1	INDUSTRIAL	0,50	-
	SUBO-T1	TERCIARIO	0,50	-



CAPÍTULO VI. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.6.1. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en Unidades de Ejecución se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

CAPÍTULO VII. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.7.2. Evaluación ambiental del planeamiento de desarrollo.

Los planes de desarrollo deberán someterse a Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



TÍTULO IV.

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Alcance.

El Suelo No Urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- c) Categoría de Carácter Natural o Rural

Artículo 4.1.2. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

El Planeamiento vigente, en el Título V de las Normas Urbanísticas, establece medidas para limitar la posibilidad de formación de núcleos de población, que no altera la Adaptación Parcial.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 4.2.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- 1.- Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.
- 2.- La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.
- 3.- A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.
 - b. Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.
 - c. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).
 - d. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico
 - e. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.

- 1.- Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal:
- 2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ordenación de las Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente

- 1.- Se incluye en esta categoría la Vereda de Pecho Colorado.
- 2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).

- 1.- Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.
- 2.- Para las carreteras de titularidad estatal (Autovía A-7 (E-15) de Cádiz a la frontera con Francia y Carretera Convencional N-340a de Cádiz a Barcelona), será de aplicación lo previsto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y sus correspondientes reglamentos.
- 3.- Para las carreteras de Andalucía (A-1000, de la N-340a a la A-7), será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.
- 4.- Para los ferrocarriles (Almería-Guadix) será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico.

- 1.- Se incluye en esta categoría el Bien de Interés Cultural declarado denominado "Villa María" y su entorno señalados en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.
- 2.- En estas zona será de aplicación lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal

- 1.- Se incluye en esta categoría el Monte Público de Huércal de Almería "El Comunal".
- 2.- En esta zona será de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 4.3.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

- 1.- A los efectos de la aplicación de esta regulación, el Plan delimita la siguiente zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax (AG-18).
- 2.- Serán de obligada aplicación las normas generales de regulación de usos y actividades del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, catalogados dentro del tipo Paisajes Agrícolas Singulares.

Artículo 4.3.2. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se estableces las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Vías Pecuarias (sin deslindar) protegidas por el Planeamiento Urbanístico.
 - o Cañada del Río Andarax
 - o Vereda de Alejandri
 - o Vereda de los Conejos
- Espacios protegidos por interés científico o arqueológico
 - o Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
 - o Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Huércal de Almería, que la Adaptación Parcial no altera, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir lo establecido por la Legislación Específica.



CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 4.4.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

1.- El Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados del existente en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2.- Se incluyen en esta categoría todos los suelos contenidos en las NNSS vigentes que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, etc., de conformidad con el artículo 46.1.f) de la LOUA.

3.- Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de Suelo No Urbanizable serán las recogidas en el Título V de las NNSS vigentes.



TÍTULO V.

OTRAS DISPOSICIONES



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de Huércal de Almería a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

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

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:

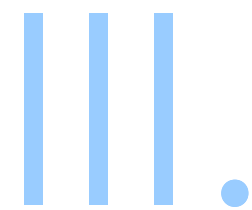
- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

(UTE Territorio Urbanístico)

Huércal de Almería, noviembre de 2010



PLANIMETRÍA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

HUÉRCAL DE ALMERÍA



	ÍNDICE
	PLANOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
	PLANOS DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NNSS
I-1	PLANEAMIENTO VIGENTE
OE-1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
OE-2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
OE-3	SISTEMAS GENERALES
OE-4	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
OE-5	DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL