

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2888/24

AYUNTAMIENTO DE ALSODUX

ANUNCIO

D. Manuel Nicolás Cuadra González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alsodux (Almería), HACE SABER:

Que habiéndose aprobado definitivamente el instrumento urbanístico de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alsodux, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 30 de julio de 2024, se publica el mismo para su general conocimiento:

“SEGUNDO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALSODUX.

Por el Sr. Alcalde se presenta al Pleno el Documento de la “Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del T.M. de Alsodux” a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para su aprobación definitiva:

A la vista de los siguientes **ANTECEDENTES**:

PRIMERO: El primer documento técnico de “Adaptación parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Alsodux (Almería) ref 21-4015T1181-2, fue aprobado por Resolución de Alcaldía nº 76/2021 de fecha 22/12/2021 (Url de verificación: <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/OUTsH1UDELHmsBjSIU4yng==>) y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 247 de fecha 29/12/2021 (Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=mvJezegEzJjeyle6aGJB6_8o0t8iDVgL) y en el tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento de Alsodux con fecha 22/12/2022 incluyendo el anuncio y el documento técnico de fecha 22/12/2021 (https://app.dipalme.org/csv/?id=5549-6758-576D*6179-3277), aperturándose plazo de información pública de 1 mes.

SEGUNDO: Por Resolución de Alcaldía nº 83/2022 de 3 de noviembre (Url de verificación <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/%2B%2FQS5Y%2FSeEi2vAug8QRE8q%3D%3D>), se aprobó inicialmente el nuevo documento técnico de la “Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en el Municipio de ALSODUX (Almería)” referencia 21-4015T1181-03, de fecha 25/10/2022 (Url de verificación: https://app.dipalme.org/csv/?id=6174-5445-4F30*554A-6A55) redactada por el Arquitecto D. Antonio Montañez Martín de la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Área de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación de Almería, en el que se decretó nuevo plazo de exposición pública del citado documento, por un plazo de 1 mes, y publicado en el BOP de Almería nº 215 de 9 de noviembre de 2022.

TERCERO: Dentro de los dos plazos de exposición pública, no se han presentado alegaciones.

CUARTO: Se ha emitido Informe en materia de urbanismo de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 14 de noviembre de 2022, mediante el cual se informa favorablemente el documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del T.M. de Alsodux, condicionado a la subsanación de las observaciones realizadas en el apartado de Valoración.

Se ha emitido el informe del servicio de carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 19 de noviembre de 2022, exp Sv.Ctras.: AL-2022-00442 AVA.

Se ha emitido el informe de Espacios Naturales Protegidos de fecha 04/01/2023, ref: ENP_22_0475, de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Se ha emitido el informe favorable condicionado de Patrimonio Histórico de fecha 16/11/2022, de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

QUINTO: Por los Servicios Técnicos de la Excm. Diputación Provincial de Almería se ha remitido a este Ayuntamiento, con fecha 23 de mayo de 2024, Documento definitivo de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del T.M. de Alsodux.

Visto el Documento definitivo de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano del T.M. de Alsodux, remitido por los servicios Técnico de la Excm. Diputación Provincial de Almería, en el que se han subsanado todas las observaciones manifestadas en los Informes de los distintos organismos sectoriales así como del Informe emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda, de 14 de noviembre de 2022.

Por todo lo expuesto anteriormente, El Pleno, por mayoría absoluta (5 votos a favor y ninguno en contra), **ACUERDA:**

Primero: Aprobar definitivamente el documento técnico de la “Adaptación parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Alsodux” Ref.:23-4015T1181-04 de fecha 23/05/2024 (Url de verificación: https://app.dipalme.org/csv/?id=7351-3441-3344*716F-5279), promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Alsodux, según Documentación Técnica definitiva redactada por el Arquitecto del Departamento del Planeamiento del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, D. César Arteaga Fernández.

Segundo: Inscribir y Depositar en el Registro Administrativo Municipal de documentos urbanísticos que afectan al Planeamiento, el instrumento.

Así como, remitir dicho Documento Técnico “Adaptación parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Alsodux”, para su inscripción y deposito al Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tercero: Tras dichos depósitos y registros, publicar el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de dicho Documento definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la ejecución y firma de cuantos actos y documentos se deriven del presente acuerdo”.

El documento de aprobación definitiva, compuesto por la MEMORIA GENERAL, LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN, LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y SUS ANEXOS, ha sido inscrito con el número 2024/01 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el contenido que se incluye en el presenta anuncio; además, ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 10213 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Alsodux de la Unidad Registral de Almería.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículo 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A continuación, se transcribe literalmente el texto normativo del documento técnico.

Los planos y demás documentación gráfica pueden consultarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Alsodux www.alsodux.es y a través de la siguiente url:

<https://www.alsodux.es/Servicios/cmsdipro/index.nsf/tablon.xsp?p=alsodux&documentId=F5E9D317B6769CBEC1258BB2003B781A>

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. Cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO TÉCNICO DEFINITIVO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE ALSODUX (ALMERÍA), REF.23-4015T1181-04.

ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO II: SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA.

I.- MEMORIA GENERAL

ÍNDICE.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.
- 1.2.- CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU.
- 1.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN A LOS MUNICIPIOS CON PDSU VIGENTE.
- 1.4.- MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.
- 1.5.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DEL PDSU VIGENTE A LA LOUA.
- 1.6.- TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU A LA LOUA.
- 1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.
 - 1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
 - 1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.
- 1.8.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.
- 1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 2.2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.
- 2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.
- 2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.
- 2.5.- CUADRO RESUMEN.
- 2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.
- 2.7.- CONCLUSIÓN.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

Tras la aprobación inicial, publicada en el BOP n.º 247 de 29 de diciembre de 2021, se abre proceso de información pública, en la que no se reciben alegaciones. Posteriormente, se realiza una nueva aprobación inicial (BOP n.º 215, de 9 de noviembre de 2022), debida a un cambio en la delimitación propuesta, seguida de la correspondiente información pública, en la que tampoco se producen alegaciones, y la solicitud de los informes sectoriales pertinentes, en virtud de los cuales se adapta el presente documento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que, para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de alineaciones, favoreciendo de esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

Artículo 102.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.

b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.

3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.

b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.

c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:

a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.

b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

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

1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:

a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.

b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.

c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:

a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.

b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

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

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

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

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento
2. Información al público por 1 mes
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

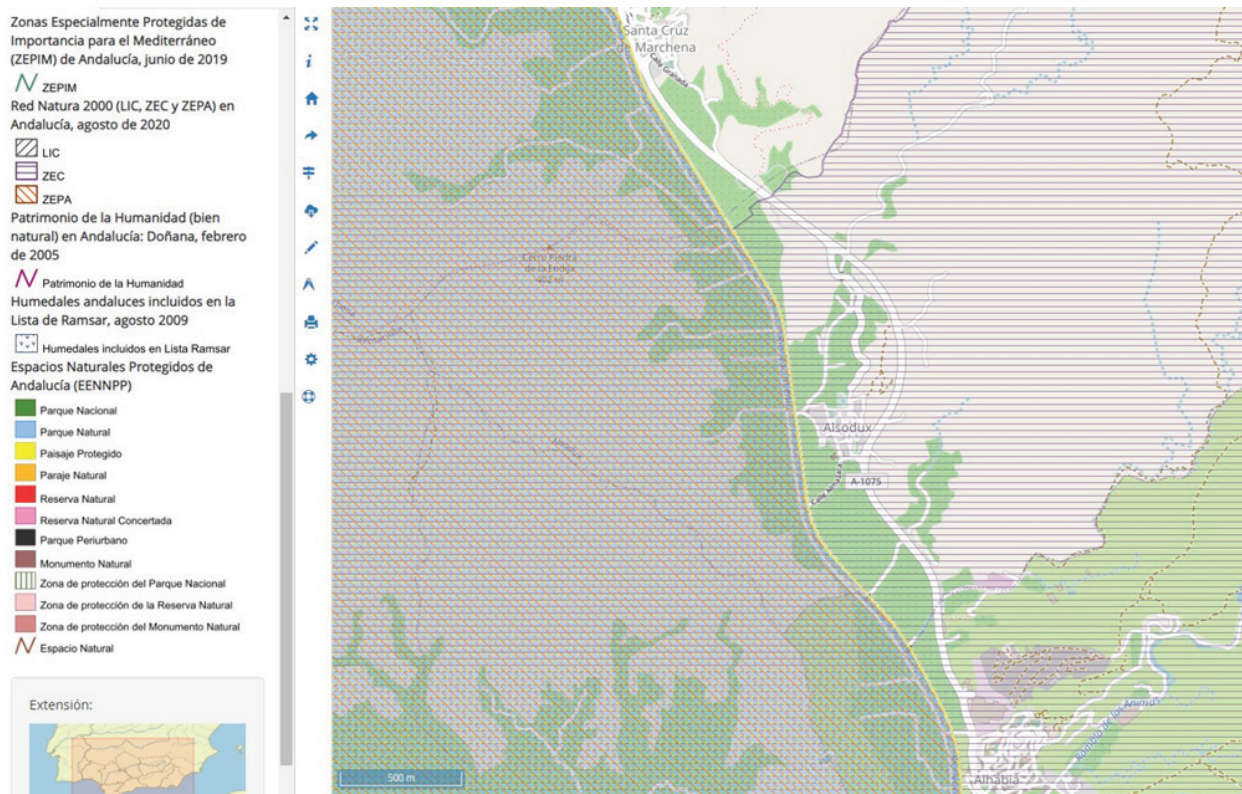
El municipio de Alsodux pertenece a la provincia de Almería, situado en la comarca de la Alpujarra Almeriense, en la margen derecha del río Nacimiento, así como en las estribaciones de Sierra Nevada, en su ladera sureste, y de la Sierra de los Filabres. Su extensión superficial es de 20 km² y tiene una densidad de 6,25 hab/km². Se encuentra situada a una altitud de 310 metros y a 21 kilómetros de la capital de provincia, Almería.

Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Santa Cruz de Marchena Al Este: Santa Fe de Mondújar Al Sur: Alhabia Al Oeste: Terque	
Superficie del término municipal	20,09 km ²	
Nº de habitantes (SIMA 2021)	131	
Densidad de población (hab/km2)	6,22	
Evolución demográfica (SIMA 2011-2021)	-14,40%	
Núcleos de población (SIMA 2020)	1	
Población en diseminado (SIMA 2020)	33	
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2021)	8	
Nº de viviendas familiares (SIMA 2011)	79	
Usos del terreno	Cultivos leñosos: 56 Ha Olivar: 21 Ha Viñedo: 6 Ha	Cultivos herbáceos: 1 Ha Judía verde: 1 Ha

1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

En 1989, el Parlamento de Andalucía declaró Sierra Nevada como Parque Natural debido a las singularidades de su flora, fauna, geomorfología y paisaje, donde se incluye extremo oeste del término municipal, sin incluir el núcleo de población. Posteriormente, el Parlamento autonómico propuso la declaración de Parque Nacional de la zona núcleo, que no afecta al municipio. Ambos forman parte, desde 2007, de la figura de gestión Espacio Natural de Sierra Nevada. Es, a su vez, Zona de Especial Conservación (ES6140004) y Zona de Especial Protección para las Aves (ES6140004) y, en consecuencia, espacio protegido Red Natura 2000. Además, está adherido a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETs), y Reserva de la Biosfera. Así mismo, lo está a la Lista Verde de Áreas Protegidas y Conservadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza.



Espacios naturales municipio de Alsodux. Fuente: Visor REDIAM

En la misma línea, las Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla comprenden el territorio localizado en el espacio intramontano definido por los relieves de Sierra de Gádor, Sierra Nevada, Sierra de Filabres y Sierra Alhamilla, en el sector central de la provincia de Almería.

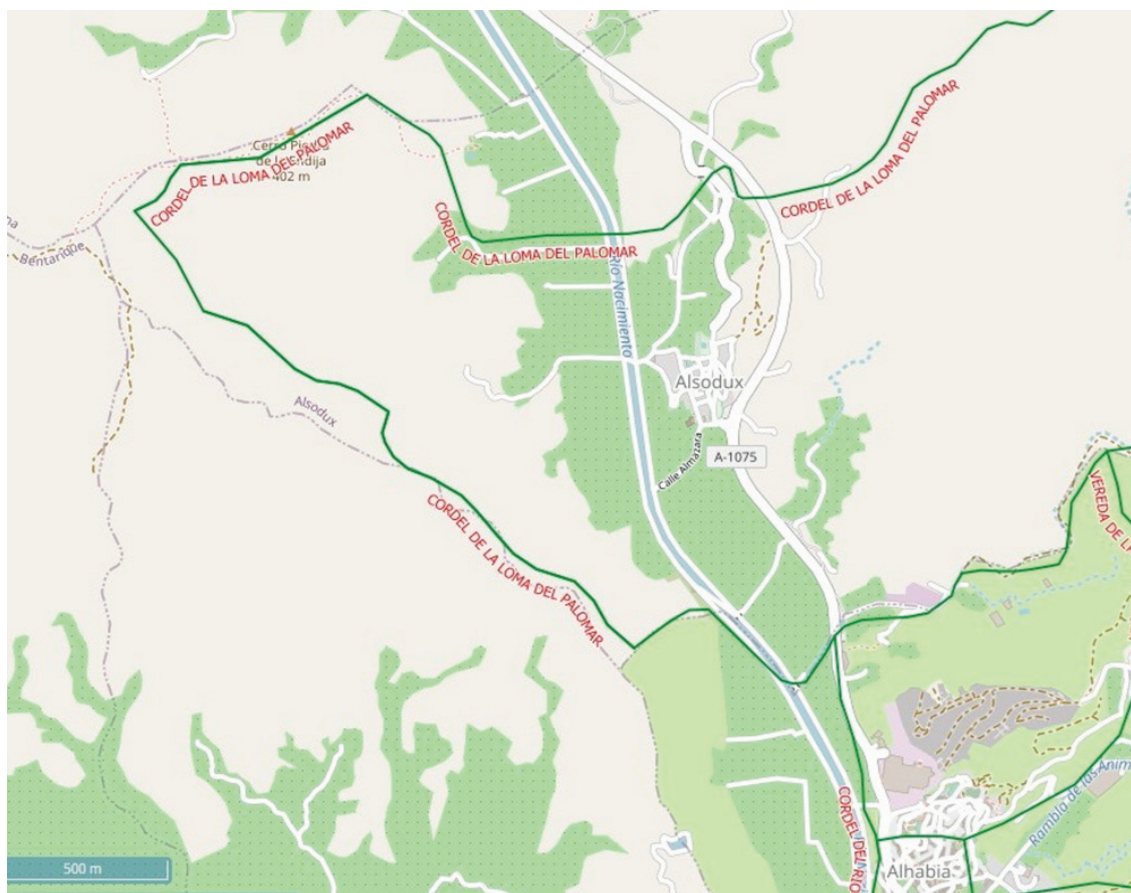
La presencia de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante Directiva Hábitats), justificó la inclusión de las Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (en adelante LIC) de la Región Biogeográfica Mediterránea, aprobada inicialmente por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006 y revisada en sucesivas decisiones, así como su declaración como Zona Especial de Conservación.



Montes públicos del municipio de Alsodux. Fuente: Visor REDIAM

Por otro lado, aunque hay presencia del monte público AL-30047-AY al noroeste, el AL-30017-AY es predominante en el municipio con puntos cercanos al núcleo de población, pero sin adentrarse en la delimitación de suelo urbano propuesta.

1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.



Vías pecuarias catalogadas en el término municipal de Alsodux. Fuente: Visor REDIAM.

Se encuentran regidas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Según la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Alsodux del año 1993 (BOJA Nº 131 de 10/10/1995), se pueden situar:

- Cordel de la Loma del Palomar. Ancho legal 30 metros, longitud aproximada 9.500 m. Dirección suroeste-noreste.
- Tramo nº 1.- Desde punto trifinito de los términos municipales de Alsodux, Alhabia y Terque hasta punto trifinito de los términos municipales de Alsodux, Terque y Bentarique.
Dirección: Sureste – Noroeste.
Longitud: 1.894 metros.
Anchura Legal: 15 metros.
- Tramo nº 2.- Desde punto trifinito de los TT. MM. De Alsodux, Terque y Bentarique, hasta el punto trifinito de los TT. MM. De Alsodux Bentarique y Santa Cruz.
Dirección: Sureste – Noroeste.
Longitud: 300 metros.
Anchura Legal: 30 metros.
- Tramo nº 3.- Desde el punto trifinito de los TT. MM. De Alsodux, Bentarique y Santa Cruz hasta la separación de la vía pecuaria n.º 1 de Santa Cruz.
Dirección: Sureste – Noroeste.
Longitud: 400 metros.
Anchura Legal: 15 metros.
- Tramo nº 4.- Desde el límite con Alsodux hasta el límite con el T. M. de Alhabia.
Dirección: Oeste-Este.
Longitud: 6.761 metros.
Anchura Legal: 30 metros.
- Cordel de la Loma del Picacho. Ancho legal 30 metros, longitud aproximada 2.250 m. Dirección: Norte – Sur.

Acorde a las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 4 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, las cañadas son vías cuya anchura no exceda de 75 metros, los cordeles aquellas que no excedan de 37,5 metros y veredas las que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

Según al artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 87/1998, de 4 de agosto y modificación aprobada en el Decreto 36/2014, Competencias de Ordenación y Urbanismo, BOJA 35/2014, de 20 de febrero), las vías pecuarias, tanto deslindadas como no deslindadas, se recogen dentro de la categoría Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

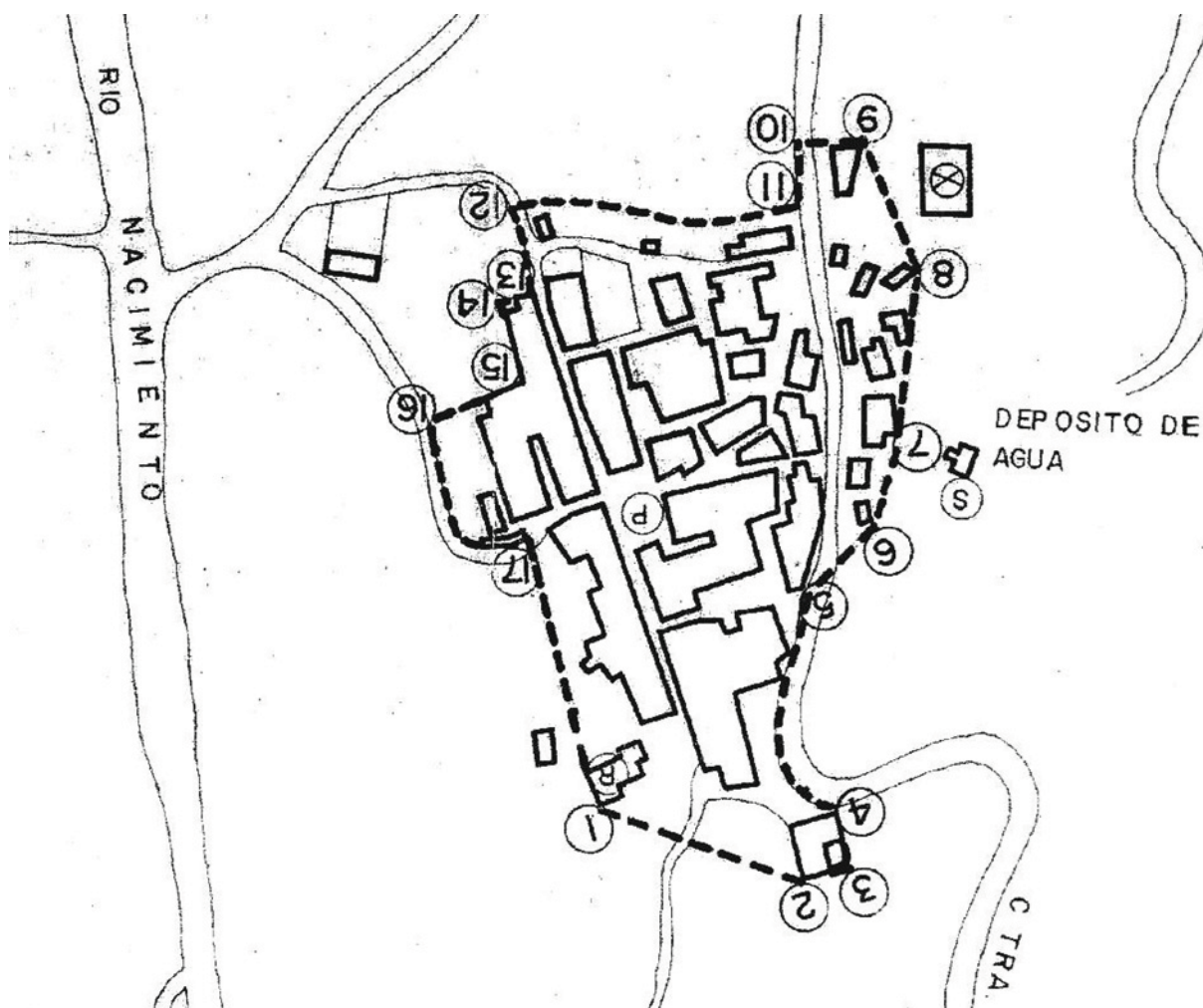
La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación y, en caso de conflicto, prevalece la descripción de las mismas sobre su representación gráfica, salvo en las que hayan sido deslindadas en las que su itinerario será el aprobado en el correspondiente deslinde.

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

El municipio de Alsodux carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 7 de marzo de 1979 (BOP 07.04.1979).

El documento aprobado solo ha experimentado una modificación, en el año 2001, desde su entrada en vigor.

La delimitación del suelo urbano reflejada en el PDSU del año 1979 se configuró mediante un único núcleo, ubicado en el margen este del Río Nacimiento. Para dicha delimitación, se tomó como base la cartografía catastral del año 1979, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha.



En la Modificación parcial del PDSU, aprobada definitivamente en el año 2001, se incorporó una superficie de 1.812,25 m² que limitaba con la delimitación de suelo urbano en la zona oeste. En la actualidad se encuentra urbanizada y parcialmente edificada.



Respecto de las bolsas de suelo sin ordenar, hasta la fecha no se ha aprobado ningún Estudio de Detalle.

Por otro lado, el Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación provisional (BOP nº 14, 22/01/2015), no habiéndose avanzado desde esa fecha.

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE ALSODUX

- PDSU de ALSODUX (Ap.def. el 20 de marzo de 1979 (BOP. 07.04.1979)).
- Modificación del PDSU (Ap. def. el 20 de diciembre de 2001 (BOP. 04.02.2002)).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Almería. (Aprobadas Definitivamente según Resolución de fecha 31 de agosto de 1987, publicada en BOJA nº 80 de fecha 25 de septiembre de 1987), en adelante NN.SS.PP., que se aplicarán de carácter complementario en el suelo no urbanizable
- Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, en adelante PEPMF. Aprobado definitivamente con fecha 25 de abril de 1987, y publicado en el BOJA de fecha 12 de marzo de 2007.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, en adelante PORN. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA nº 155, de 9 de agosto de 2011).
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada, en adelante PRUG. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA nº 155, de 9 de agosto de 2011).
- Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación Ramblas del Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla (ES6110006). (Aprobado Definitivamente según Resolución de fecha 6 de mayo de 2019, publicada en BOJA nº 15 de fecha 22 de junio de 2019).

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado la DSU actual, empleándose para su trazado la descripción de las líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
 - Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
 - Distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, constituido este último por una bolsa ubicada en el límite suroeste del núcleo del municipio.
 - Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
 - Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
 - Se decide suprimir la ampliación del cementerio, propuesta en el documento aprobado inicialmente, y retomar los límites físicos actuales del mismo.
 - Se propone la ampliación del suelo urbano para incluir:
 - La huella que ocupa una vivienda unifamiliar aislada (ref. Catastral: 04015A002000870000PX) en el límite noroeste del núcleo urbano, la cual cuenta con todos los servicios urbanos básicos, así como acceso rodado por calle Real.
 - Una franja de terreno para completar la trama urbana, al este, la cual posee los servicios básicos y acceso rodado por la carretera de Granada.
 - El espacio correspondiente a la piscina municipal como equipamiento público, que se encuentra integrada en la malla urbana y cuenta con los servicios públicos, además de acceso a través de la carretera de Granada.
 - Como apoyo para las coordenadas UTM de las distintas zonas de delimitación del suelo urbano, se ha empleado la ortofoto histórica existente más próxima al año 1983, fecha en la que se redactó la cartografía de modificación del PDSU, y que permite identificar con bastante exactitud la zona delimitada.
 - Se propone la utilización de la figura del sistema general para incluir el suelo estrictamente ocupado por los equipamientos y espacios libres de titularidad municipal que se han construido sobre suelo no urbanizable, permitiendo de esta forma que sus futuras ampliaciones o reformas puedan ejecutarse directamente sin necesidad de más trámite que el proyecto de obras. Éstas no suponen la ampliación del suelo de uso residencial.
- En cuanto a las ordenanzas de aplicación se han establecido los siguientes criterios:
- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Para el suelo urbano no consolidado se contempla la ordenanza de casco tradicional.
 - Para la vivienda unifamiliar aislada incorporada al suelo urbano, se propone una ordenanza específica para dicha tipología.
 - Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública y privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

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

Puntos:

- 1/- Esquina E de la Iglesia.
- 2/- 3/ y 4/ Esquinas de las fachadas exteriores al núcleo de la finca del Sindicato Agrario.
- 4/- Intersección de la línea definida por los puntos 3 y 4 correspondiente a la fachada O del Sindicato Agrario y la carretera local de Alboloduy.
- 5/- 4/ Límite E de la carretera de Alboloduy hasta punto 5.
- 5/- Esquina S de la finca propiedad de D. Antonio González Ruiz.
- 6/- Esquina S de la casa del barbero.
- 7/- Esquina O exterior al núcleo de la casa del reloj.
- 8/- Esquina O exterior al núcleo de la finca propiedad de D. José Martínez.
- 9/- Esquina exterior del corral propiedad de D. Andrés Gutiérrez.
- 10/- Perpendicular a la carretera de Alboloduy a partir del punto 9.
- 11/- Intersección de la línea 11 a la C/ Real a 15 metros y la carretera de Alboloduy.

- 11 y 12/ Paralela a 15 m de la C/ Real hasta intersección camino Real.
- 12 y 13/ Camino Real hasta punto 13.
- 13/- Fachada N de la finca propiedad de D. Celestino Amate.
- 14/15/ Intersección de las caras exteriores al casco de la finca propiedad de D. Celestino Amate.
- 16/- Perpendicular desde el punto 15 a la C/ de la Fuente.
- 16/17 Línea O del camino de la Fuente hasta la fachada O de la finca propiedad de D. Luis González.
- 17/1.- Recta que une ambos puntos.

2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente mediante las siguientes coordenadas UTM, las cuales conforman la poligonal que se define en la documentación gráfica de este documento:

X=536087.28 Y=4095341.03	X=536152.97 Y=4095232.55	X=535998.12 Y=4095223.79
X=536088.79 Y=4095343.45	X=536145.90 Y=4095210.40	X=535997.07 Y=4095228.65
X=536091.08 Y=4095348.16	X=536130.40 Y=4095191.42	X=535995.35 Y=4095234.49
X=536091.50 Y=4095352.43	X=536127.19 Y=4095185.72	X=535991.89 Y=4095242.60
X=536091.41 Y=4095359.34	X=536123.99 Y=4095175.86	X=535989.32 Y=4095247.67
X=536087.07 Y=4095381.67	X=536122.77 Y=4095169.81	X=535993.58 Y=4095248.77
X=536087.30 Y=4095383.12	X=536121.21 Y=4095162.64	X=536000.81 Y=4095250.79
X=536091.29 Y=4095383.07	X=536121.05 Y=4095157.64	X=536009.87 Y=4095253.20
X=536118.14 Y=4095364.25	X=536121.55 Y=4095150.65	X=536024.98 Y=4095259.98
X=536117.83 Y=4095348.78	X=536123.00 Y=4095138.13	X=536015.91 Y=4095289.49
X=536121.48 Y=4095349.56	X=536123.93 Y=4095133.91	X=536008.74 Y=4095296.73
X=536128.94 Y=4095351.16	X=536125.33 Y=4095127.52	X=536007.19 Y=4095300.90
X=536132.25 Y=4095351.90	X=536128.46 Y=4095118.91	X=536007.98 Y=4095301.37
X=536136.34 Y=4095353.49	X=536131.47 Y=4095113.69	X=536002.98 Y=4095314.01
X=536139.13 Y=4095353.72	X=536138.07 Y=4095107.96	X=536006.31 Y=4095315.33
X=536141.41 Y=4095348.70	X=536141.38 Y=4095097.34	X=536005.64 Y=4095317.01
X=536140.90 Y=4095343.45	X=536144.23 Y=4095086.72	X=536006.41 Y=4095318.04
X=536157.96 Y=4095311.14	X=536125.46 Y=4095081.68	X=536003.99 Y=4095324.17
X=536165.81 Y=4095301.17	X=536121.35 Y=4095081.54	X=536011.55 Y=4095327.14
X=536163.29 Y=4095287.35	X=536052.06 Y=4095106.77	X=536010.89 Y=4095328.80
X=536167.49 Y=4095279.59	X=536045.86 Y=4095120.69	X=536015.76 Y=4095330.76
X=536168.22 Y=4095274.25	X=536031.92 Y=4095167.31	X=536018.52 Y=4095329.88
X=536168.60 Y=4095271.49	X=535988.64 Y=4095151.13	X=536029.17 Y=4095329.58
X=536169.05 Y=4095268.29	X=535988.88 Y=4095169.66	X=536038.05 Y=4095328.66
X=536169.50 Y=4095265.08	X=535992.11 Y=4095178.90	X=536043.21 Y=4095327.47
X=536169.36 Y=4095262.99	X=535990.76 Y=4095199.82	X=536045.74 Y=4095326.92
X=536168.48 Y=4095258.06	X=535997.01 Y=4095200.05	X=536050.25 Y=4095325.68
X=536166.23 Y=4095251.98	X=536004.34 Y=4095202.77	X=536078.18 Y=4095320.79
X=536164.01 Y=4095248.88	X=536003.81 Y=4095203.33	X=536087.83 Y=4095322.42
X=536162.88 Y=4095247.98	X=536001.71 Y=4095206.84	X=536085.89 Y=4095330.62
X=536160.25 Y=4095244.71	X=535999.96 Y=4095209.93	X=536085.48 Y=4095333.90
X=536155.02 Y=4095242.65	X=535999.96 Y=4095214.76	X=536085.63 Y=4095337.09
X=536153.97 Y=4095236.99	X=535998.21 Y=4095223.31	X=536086.24 Y=4095339.31

2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en una ordenanza de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominada Casco Tradicional (CT) y otra de Unifamiliar Aislada (AS) para la edificación de dicha tipología que se ha incluido al suelo urbano.

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

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

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

- Ayuntamiento.
- Colegio público
- Depósito de agua.
- Centro de servicios sociales.
- Consultorio médico.
- Piscina y polideportivo municipal.
- Cementerio municipal
- Tanatorio municipal.
- Centro de usos múltiples.

2.5.-CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual: 29.957,04 m²

Superficie propuesta: **32.425,14 m²**

Incremento: **8,24 %**

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación: **17.558,74 m²**

Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación: **645,44 m²**

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 17.384,36 m²

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **18.204,18 m²**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): **4,72 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 58.03 %

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **56,14 %**

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano: **1.382,55 m² (4,26 %)**

Superficie de equipamientos en suelo urbano: **3.252,98 m² (10,03 %)**

% total de suelo urbano destinado a dotaciones: **14,29 %**

Superficie de dotaciones en suelo no urbanizable: **1.924,78 m²**

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

El suelo urbano del municipio de Alsodux cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

• En materia urbanística:

Atendiendo al informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación Territorial en Almería (CSV: Pk2jmPWBBDT38JJ9BUW3AVELE2R2CXC verificable en la url <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>), favorable condicionado a la subsanación de las observaciones realizadas en su apartado de Valoración, se procede a lo siguiente:

• Se incluye en el apartado 1.9 de la Memoria Informativa la fecha de aprobación definitiva de la Modificación de la Delimitación de suelo urbano de Alsodux de 2001, así como el número y fecha del BOP en la que fue publicada.

• Se subsana el error material del punto 2.4 de la Memoria de Ordenación, que hacía referencia a otra entidad local de la provincia.

• En materia de Aguas:

El informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Delegación Territorial en Almería (CSV: Pk2jmQ5AHS4NEGCR2EJ8WBQY8B5TVT verificable en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>) es favorable condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

• Graficar la zona inundable y recoger los usos a los legalmente permitidos. *Se incluye en este mismo punto y en la documentación gráfica la subsanación de estas deficiencias. No obstante, y como se refleja en el mismo informe y se destaca a continuación, la zona inundable no afecta a la delimitación de suelo urbano, siendo los usos permitidos los que la legislación en esta materia autorice en función de la afección de este dominio público y sus zonas de protección.*

• Aclarar de qué sondeo provienen los recursos. *Como se puede observar en la imagen que se aporta en el punto de "Infraestructuras del ciclo integral del agua", el sondeo se ubica en el vecino municipio de Santa Cruz de Marchena, el mismo que abastece en la actualidad a la delimitación de suelo urbano vigente, recordando que la nueva delimitación no aumenta la demanda de recursos hídricos.*

- Facilitar los planos de:
 - La red de abastecimiento en alta con la ubicación del sondeo implicado. *Puesto que el objeto de este documento es la delimitación del suelo urbano y su ámbito es exclusivamente esta clase de suelo, remitimos a la imagen incorporada en el punto "Infraestructuras del ciclo integral del agua".*
 - La red de saneamiento en alta con el trazado del colector y la ubicación de la EDAR a donde son conducidas las aguas residuales. *Puesto que el objeto de este documento es la delimitación del suelo urbano y su ámbito es exclusivamente esta clase de suelo, remitimos a la imagen incorporada en el punto "Infraestructuras del ciclo integral del agua".*

Además, se destaca lo siguiente:

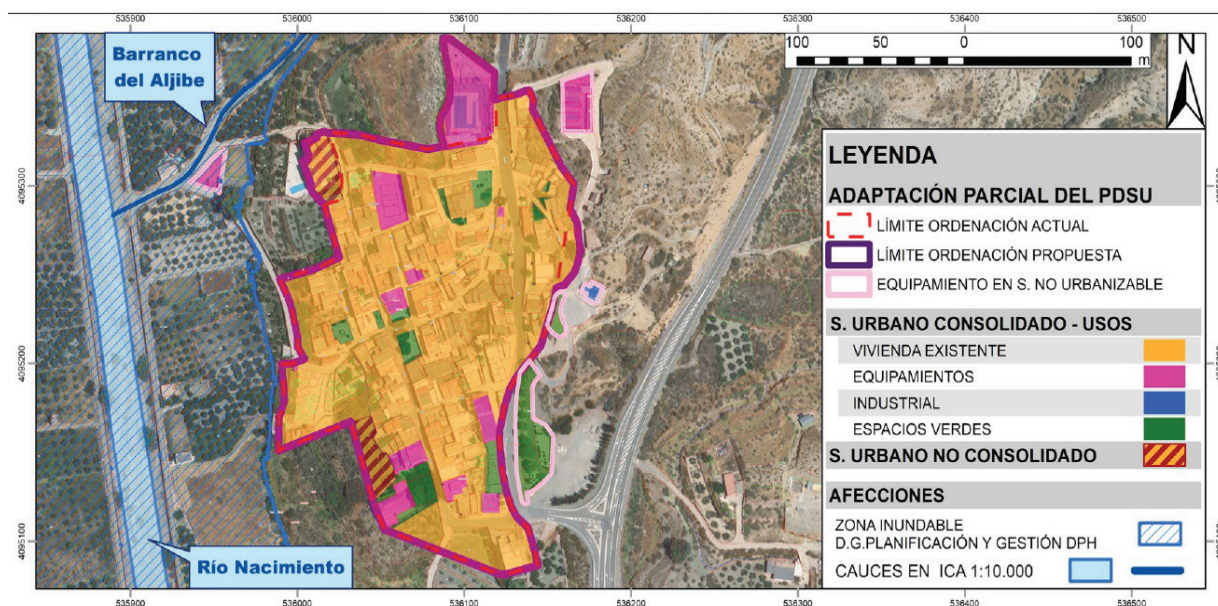
- Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones:

El núcleo de población se encuentra situado al este del cauce del Río Nacimiento y al sur de la Rambla del Aplico. Por precaución, y debido a la ausencia de una delimitación clara, la Zona de Dominio Público Hidráulico, de este último, se establece en función de los muros y balates que lo limitan físicamente.

La zona de policía de la Rambla del Aplico afecta a la modificación del suelo urbano, que acoge la piscina municipal y la vivienda unifamiliar aislada, al norte y noroeste respectivamente.

Atendiendo a la legislación vigente, se establece que:

- En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos¹.
- Las Zonas de Servidumbre y Policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines² legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias³.



El ámbito de actuación no afecta al Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (en adelante ARPSI) identificada en el documento de la evaluación preliminar del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas.

Según la delimitación de las zonas inundables (t= 500 años) del río Nacimiento y del barranco del Aljibe, solo el SGEQ 07 (lavadero) estaría afectado por ella y, dado que dicho equipamiento no está aparentemente destinado a usos que impliquen la presencia permanente en su interior, deberá procederse a su señalización advirtiendo de los riesgos de inundación.

Será necesario que, para realizar cualquier obra en la Zona de Policía de ambos cauces, deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración competente en materia de Aguas y DPH.

- Disponibilidad de recursos hídricos:

Según se expone en los informes en materia de aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, de la Delegación Territorial de Málaga, para los PDSU de los municipios de Alpandeire (CSV: Pk2jmD647HL24NWFY7WVDZHE46G9FQ), Benamargosa (CSV: Pk2jmY2LAQZ6E4BJLF88Z4HV6M54PL) y Genalguacil (CSV: Pk2jmV7245JXDGSAP524TCTSUKJ9Q4), verificables en <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> .:

¹ Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.

² Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

³ Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no es un instrumento de ordenación urbanística, sino que el mismo se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la legislación urbanística vigente, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real.

El Suelo urbano es un suelo “reglado” que para obtener dicha clasificación debe disponer de servicios urbanísticos.

Establece la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales que regulan los citados informes:

Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios.

La Adaptación Parcial del PDSU de Alsodux no se incluye en los supuestos del apartado 79 de la Instrucción, al reconocer una situación de hecho con la delimitación de suelo urbano existente.

Señalar, no obstante, que deberán respetarse las limitaciones máximas contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca Mediterránea Andaluza en vigor, para el municipio.

Adicionalmente, se recoge la información que aporta a ese respecto el informe en materia de aguas de la Delegación Territorial en Almería, perteneciente a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural:

En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro.

En este marco, el término municipal de Alsodux, se localiza en el SUBSISTEMA IV-1, Cuenca del río Andarax, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor, aprobado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Real Decreto 689/2023, de 18 de julio (BOE nº 173 de 2023), prevé para los distintos horizontes:

• Evolución del balance global del Subsistema IV-1:

V-2	RECURSOS UTILIZADOS SOSTENIBLES										DEMANDAS					BALANCE	
	Recursos propios							Transferencias									
	Superficiales		Subterráneos	Reutilización	Desalación	Totales	Interna	Externa	Recursos netos	Urbana	Regadío	Ganadería	Golf	Industria	Totales	Demanda insatisfecha	Sobrexplotación
	Regulados	Fluyentes															
ACTUAL	1,90	22,17	39,00	8,00	4,91	75,98	-8,10	0,00	69,88	23,49	52,33	0,18	0,00	0,14	76,14	0,00	-6,25
2027	1,90	19,78	22,91	10,47	20,11	75,17	-4,71	0,00	70,46	23,45	46,19	0,19	0,50	0,14	70,46	0,00	0,00
2039	1,83	18,89	22,43	10,55	20,31	74,01	-4,72	0,00	69,29	23,61	44,86	0,19	0,50	0,14	69,29	0,00	0,00

• Evolución de la demanda urbana de Alsodux:

Código	UDU	Actual hm³/año	2027 hm³/año	2039 hm³/año
UDU 04015	Alsodux	0,01	0,01	0,01

• Balance de la demanda de abastecimiento, origen de los recursos en Alsodux:

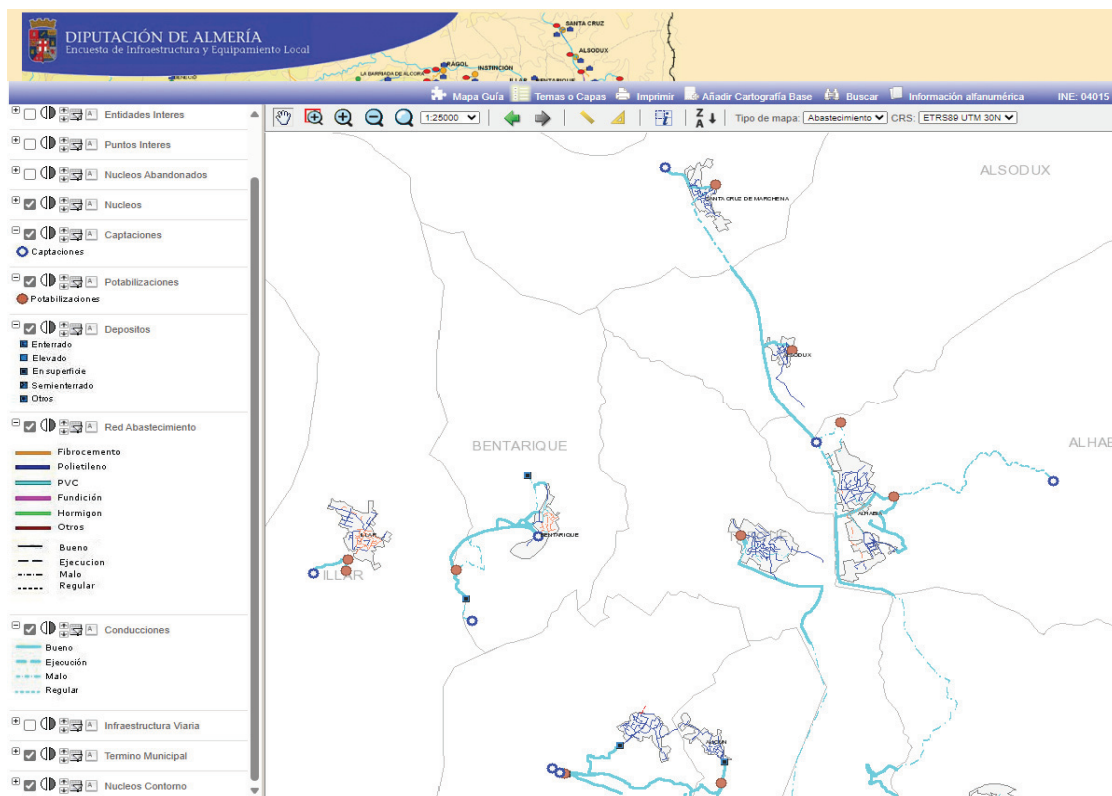
HORIZONTE	VOLUMEN ANUAL DE RECURSOS (HM³)						
	TOTAL	SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEOS	REGENE-RADOS	DESA-LADOS	TRANSFE-RENCIAS
		REGULADOS	FLUYENTES				
ACTUAL	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
2027	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
2039	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00

Manifestar, igualmente, que no se plantea un incremento de recursos hídricos a nivel municipal en el ámbito delimitado de suelo urbano puesto que esta adaptación parcial de la delimitación solo refleja una situación preexistente de carácter fáctico o real al mantener el límite del anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, alterándolo únicamente en aquellos puntos en los que en la actualidad ya existen edificaciones o equipamientos integrados en la malla urbana que cuentan con todos los servicios e infraestructuras públicas propias de esta clase de suelo.

○ Infraestructuras del ciclo integral del agua:

▪ Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento en alta parte del pozo, situado al noroeste del vecino núcleo de población del municipio de Santa Cruz de Marchena, cuya agua circula por la conducción 04080002PE63B, hasta el depósito 04080001 y posteriormente, por las conducciones 04080001PE90R y 04015003FU90B hasta el depósito 04015001, que cuenta con potabilizadora. A partir de este punto, se distribuye en baja por la red del municipio hasta las viviendas y el resto de usos.

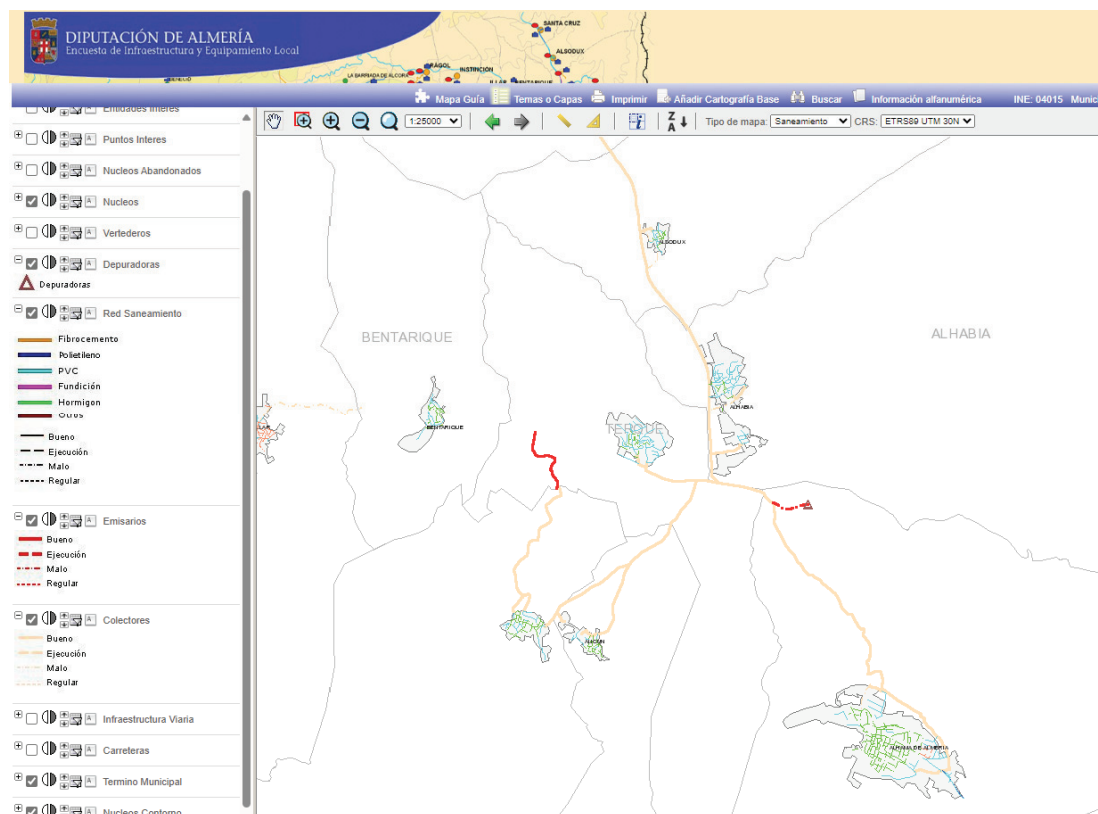


Red de Abastecimiento en alta de Alsodux.

Fuente: Encuesta de infraestructuras y equipamiento local de la Diputación Provincial de Almería.

▪ Saneamiento:

La red de saneamiento en baja de núcleo de Alsodux concluye en los colectores 04015005PC250B, 04015003HO200M y 04015004HO200M que se aúnan con el procedente del vecino municipio de Santa Cruz de Marchena en el colector 04015001PC315B, que discurre junto al Río Nacimiento, cambiando de nomenclatura al pasar por el municipio de Alhabia. Cuando converge con el cauce del Río Andarax se conecta con el colector 04091002PC315B. Finalmente, en el término municipal de Alhama de Almería, se conecta con el EDAR 04011001, a través del colector 04011001FC400M.



Red de Saneamiento de Alsodux a EDAR en Alhama de Almería.

Fuente: Encuesta de infraestructuras y equipamiento local de la Diputación Provincial de Almería.

- **En materia de Vías de Comunicación – Afección de la carretera autonómica A-1075 de la A-348 a la A-92:**

Se recaba informe favorable de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación Territorial de Almería (CSV: Pk2jm9LYKDDQ3DXTUG2NKVZY8SLGWG verificable en la url <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>), destacándose en él lo que se refleja a continuación:

- Ninguna de las alteraciones del límite de suelo urbano se encuentra afectada por las diferentes zonas de protección de la carretera A-1075.

- Debido a la cercanía de la infraestructura mencionada, cualquier proyecto de actuación, proyecto de urbanización, estudios de detalle, etc. que desarrolle la presente Adaptación Parcial a la LOUA del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en el ámbito de la carretera A-1075, deberá solicitar la línea límite de la zona expropiada al Servicio de Carreteras, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, en su fase de redacción para agilizar la tramitación.

- Zonas de Protección:

Según los artículos 54, 55.1 y 56.1, de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la zona de servidumbre legal, la zona de afección y la zona de no edificación quedan establecidas en 8, 50 y 25 metros, respectivamente y delimitadas como se establece en los citados artículos. Ello queda reflejado en el plano de información n.º 7, Afecciones por carreteras.

Así mismo, según el artículo 56.6, en los tramos urbanos las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

- Desarrollos urbanísticos colindantes a la carretera de titularidad autonómica:

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63, y 64 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en su caso a través del Servicio de Carreteras, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería.

En particular, en la zona de dominio público adyacente se atenderá a lo indicado en el artículo 63.3:

“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.”

Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la autorización.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la ley mencionada, los usos y actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa. Por otro lado, en el apartado 3 del mismo artículo se determina que corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

- Afecciones acústicas:

Previo a llevar a cabo las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y/o la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

- Conexiones viarias planteadas:

Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la carretera, debiéndose utilizar los ya existentes.

En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen, deberán cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras; y aquellas disposiciones de la Orden 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, y modificaciones posteriores que no se opongan a los establecido en la Orden FOM/273/2016; y lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería. La Documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

- **En materia de Cultura:**

Atendiendo al informe emitido por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Delegación Territorial de Almería (CSV: Pk2jmLZ23Y7XY6FXEFY8V24ZDXCKPH verificable en la url <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>), favorable condicionado, se incluye la siguiente relación de bienes inmuebles. Del mismo modo, se representan en la documentación gráfica aquellos situados en el ámbito de la presente Adaptación Parcial del PDSU de Alsodux.

- Bienes Arqueológicos:
 - Parata de los Árboles (Código: 01040150002).
- Bienes Etnológicos y Arquitectónicos:
 - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción (Código: 01040150001 y 01010150010).
 - Ermita de Ánimas.

La Iglesia Parroquial y la Ermita de las Ánimas son los únicos bienes inmuebles que se encuentran dentro de la delimitación de suelo urbano, y como tal, aparecen representados en los planos de información y de ordenación.

Además, aparecen en la guía digital del Patrimonio Cultural de Andalucía los siguientes bienes Etnológicos y Arquitectónicos:

- Cortijo de Abad López o Cortijo Rincón Grande (Código: 01040150007).
- Cortijo los Gigantes (Código: 01040150006). Coordenadas: Longitud: 36.997227, Latitud: -2.586653.

• En materia de Salud (Cementerio).

La legislación de aplicación es la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 95/2001, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. El artículo 39 del reglamento anterior establece la zona de protección del cementerio en 50 metros, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada. En su apartado 3, dicho artículo establece que *“la delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento”*.

Esta zona de protección del cementerio, de 50 metros, afecta parcialmente la modificación de suelo urbano propuesta en dos puntos. El primero de ellos, corresponde a la piscina municipal y el segundo a una pequeña fracción de uso residencial.

A pesar de que el presente documento no se encuentra entre los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en la letra b) del artículo 56.1 de la Ley 16/2011, se solicitó el informe correspondiente a la Delegación Territorial de Salud y Familias, con fecha 04/11/2022 (número de registro de entrada electrónico: 2022999012506312). A fecha de la firma digital no se ha recibido el citado informe, por lo que, acorde al apartado 2 del artículo 58 de la mencionada ley, se entiende su conformidad al plan propuesto. Lo que se puede confirmar en el Anexo II y mediante los siguientes Códigos de Verificación Electrónica:

PEGVEFH7YP4JCN5FDB7MLPF2TK37AW
PEGVEAZ6S664MLEXKK9U6U25NCKF5P
PEGVE6NEUWNTVGXTJ68ZCU7RTNT4N
USG9TkroiRZOtPIPCkQz9aBHECF+5UVO

en el enlace: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

Por otro lado, se decide suprimir la ampliación del cementerio propuesta en el documento aprobado inicialmente y retomar los límites físicos actuales del mismo.

• En materia de Espacios Naturales:

Referente al informe en materia de espacios naturales de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Delegación Territorial en Almería (CSV: Pk2jmQ3LG7K4GMRR73WB2ZXWGNALVG verificable en la url <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>), con carácter favorable, se recoge lo siguiente:

“En la ortofotografía aérea correspondiente al último vuelo realizado, sobre la superficie de actuación delimitada para la adaptación parcial del PDSU planteada, se aprecia que predominan terrenos urbanizados, viales públicos, zonas verdes y edificaciones aisladas.

La totalidad de la superficie delimitada en la adaptación parcial del PDSU planteada (unas 3'2425 has.), se encuentra incluida dentro de la delimitación de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla” (ES6110006) que tiene la condición de espacios naturales protegidos de la Red ecológica europea Natura 2000.

Dado que la modificación a aprobar no supone una afección a hábitats ni especies de interés comunitario, no es previsible que se pueda afectar de una manera apreciable, de forma directa o indirecta a los objetivos y prioridades de conservación establecidos en el Plan de Gestión de la ZEC, dificultarlos o hacerlos inviables, resultando por tanto Compatible con la conservación de la Red Natura 2000.”

2.7.- CONCLUSIÓN.

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

En Almería para Alsodux a 10 de octubre de 2024.

Fdo.: CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ.

ARQUITECTO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

- II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**
- II.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.**
- II.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.

2. Además, se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen, así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

2.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES**2.1.- Condiciones de las parcelas****1.- Clasificación**

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

2.- Parcelas edificables

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

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

3.- Parcelas no edificables

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

4.- Excepciones

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

2.2.- Vivienda exterior

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto (al menos una pieza habitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

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

2.3.- Alineaciones oficiales

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

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

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

1. Con carácter general, serán respetadas y tendrán la consideración de alineación oficial las alineaciones de las edificaciones existentes a la aprobación del PDSU objeto de esta adaptación. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías.

2. En el resto de los casos, las alineaciones oficiales serán los linderos de las fincas edificables con los espacios libres y viales públicos. Para definir dichos linderos se podrá tomar como referencia los linderos definidos en la cartografía del Catastro, siempre que cuente con la aprobación municipal por estar éste conforme con los límites de los suelos de dominio público. En caso de no aceptación municipal será necesario la previa aprobación de la figura de planeamiento prevista en la legislación urbanística.

3. Con carácter general, para resolver posibles situaciones contradictorias de alineaciones se deberán respetar los criterios previstos en la Norma 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.

2.4.- Alineaciones interiores

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

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

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

3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc., de menos de 6 metros de ancho.

4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 metros.

5. Estas condiciones podrán ser ajustadas por las ordenanzas particulares que se establezcan.

2.5.- Fondo máximo edificable

1. En el uso residencial se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros en todas sus plantas.

2. Los sótanos y plantas bajas destinadas a aparcamientos, locales comerciales o usos no residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.

2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.

3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de más o menos 1,50 metros.

4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.

5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro más de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.

6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.

7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.

8. Se incluirán en el cómputo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.

10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).

11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1+Ático, es de diez metros y medio (10,50 metros).

12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.

13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.

14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+1+Ático no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

2.7.- Sótanos y semisótanos.

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

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

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La

superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.

3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.

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

2.9.- Medianerías

1. Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y acabado en color blanco.

2.10.- Ocupación y volumen

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

2.11.- Vuelos

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

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

2.12.- Cubiertas

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

2.13.- Fachadas. Composición y materiales

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.

3. La composición, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la comarca, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

4. Los materiales de fachada para paramentos opacos tendrán terminación en color blanco y preferentemente a base de enfoscados, revocos y estucos.

5. Se prohíbe el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores, con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.

6. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales de acabado que los utilizados en la fachada principal.

7. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura máxima de 1,20 metros.

8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.

9. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 20 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno). Las superficies referidas se entienden en metros cuadrados útiles.

2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

2.15.- Ocultación de servicios

1. Los servicios de lavaderos, tendaderos u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.

2. Deben evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.

3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.

4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de los posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.

6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

- 1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)
- 2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA (AS)
- 3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS (E)
- 4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES (EL)
- 5.- CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

1.1. Ámbito y delimitación.

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

1.2. Condiciones de solares edificables

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

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

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

1.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

1.4. Alineaciones

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

1.5. Altura máxima

1. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen más del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.

2. Si en una alineación de calle no está edificado el 30 % de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue:

a) En las calles de ancho igual o inferior a 5,00 m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.

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

3. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana.

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

a) En el espacio generado por el retranqueo no se podrán disponer instalaciones, escaleras, u otros elementos fijos o desmontables.

b) La alineación de la planta ático se considerará como fachada a efectos de la ubicación del casetón de escaleras de la cubierta, al que se refiere el punto 2.8.2. de las Ordenanzas Generales de Edificación.

1.6. Ocupación máxima de parcela.

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

1.7. Edificabilidad.

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

1.8. Composición de fachadas.

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.

2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

1.9. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Oficina.
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades.
 - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
 - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
 - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

1.10. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

1. Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
2. Fabricación de vinos y licores.
3. Centrales hortofrutícolas.
4. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
5. Talleres de carpintería de madera.
6. Lavado de vehículos a motor.
7. Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
8. Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
9. Obradores de panadería y confitería.
10. Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
11. Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
12. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
13. Almacén-trastero en uso exclusivo.

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

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

2.2. Condiciones de solares edificables.

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

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

2.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

2.4. Alineaciones.

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia mínima de dos metros de la alineación a vial y a los linderos públicos y privados.

2. Si se edificasen varias viviendas en una misma parcela, éstas tendrán una separación mínima de 4 metros entre ellas.

2.5. Retranqueos.

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

2.6. Altura y número de plantas.

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

2.7. Ocupación máxima de parcela.

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

2.8. Edificabilidad máxima.

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

2.9. Constitución de complejos inmobiliarios.

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

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 1.000 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana.

Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.

- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 150,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

2.10. Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas.

3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.

4. Se permiten los balcones corridos.

2.11. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:

- d) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.

- e) Hotelero y alojamientos turísticos.

- f) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).

- g) Oficina.

- h) Artesanal.

- i) Equipamiento, en todas sus modalidades.

- j) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.

- k) Aparcamiento en edificio exclusivo.

- l) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.

2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

2.12. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

1. Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
2. Fabricación de vinos y licores.
3. Centrales hortofrutícolas.
4. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
5. Talleres de carpintería de madera.
6. Lavado de vehículos a motor.
7. Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
8. Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
9. Obradores de panadería y confitería.
10. Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
11. Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
12. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
13. Almacén-trastero en uso exclusivo.

3. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS (E)

3.1.-Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas tanto de titularidad pública como privada, que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la Ordenanza particular de la zona.

3. Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

3.2.- Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

- Equipamiento educativo: incluye la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.

- Equipamiento deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre

- Equipamientos de servicios de interés público y social: Comprende los siguientes usos:

- Comercial.
- Cultural o social.
- Administrativo público.

- Servicios urbanos.
- Cementerio.
- Similares a los anteriores.

• Equipamiento genérico: comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aún no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

3.3.-Sistema de ordenación

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

3.4.- Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

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

3.5.- Alineaciones y rasantes

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

3.6.- Altura máxima

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

3.7.- Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

3.8.- Ocupación

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

3.9.- Edificabilidad

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

3.10.- Condiciones de uso

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

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

3.11.- Cuerpos salientes.

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

4. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES (EL).

4.1.- Ámbito de aplicación y objetivos

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

4.2.- Sistema de ordenación

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

4.3.- Altura máxima

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

4.4.- Ocupación

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

4.5.-Condiciones de uso

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

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

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

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

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS	
								Nº de plantas/altura máxima	Altura mínima		
	Ancho de calle (m)				Ancho de calle (m)						
					≤5,00	>5,00					
	<9	9≤a<14	≥14		CALLE	FONDO	LATERAL				
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+1+Ático 10,50m	PB	Art. 1.9 Art. 1.10
AS	200,00			20,00m	≥ 2,00m	> 2,00m	> 2,00m	PB+1 7,50m		PB	Art. 2.11 Art. 2.12

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado la DSU actual, empleándose para su trazado la descripción de las líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, constituido este último por una bolsa ubicada en el límite suroeste del núcleo del municipio.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
- Se decide suprimir la ampliación del cementerio, propuesta en el documento aprobado inicialmente, y retomar los límites físicos actuales del mismo.
- Se propone la ampliación del suelo urbano para incluir:
 - La huella que ocupa una vivienda unifamiliar aislada (ref. Catastral: 04015A002000870000PX) en el límite noroeste del núcleo urbano, la cual cuenta con todos los servicios urbanos básicos, así como acceso rodado por calle Real.
 - Una franja de terreno para completar la trama urbana, al este, la cual posee los servicios básicos y acceso rodado por la carretera de Granada.
 - El espacio correspondiente a la piscina municipal como equipamiento público, que se encuentra integrada en la malla urbana y cuenta con los servicios públicos, además de acceso a través de la carretera de Granada.
- Como apoyo para las coordenadas UTM de las distintas zonas de delimitación del suelo urbano, se ha empleado la ortofoto histórica existente más próxima al año 1983, fecha en la que se redactó la cartografía de modificación del PDSU, y que permite identificar con bastante exactitud la zona delimitada.
- Se propone la utilización de la figura del sistema general para incluir el suelo estrictamente ocupado por los equipamientos y espacios libres de titularidad municipal que se han construido sobre suelo no urbanizable, permitiendo de esta forma que sus futuras ampliaciones o reformas puedan ejecutarse directamente sin necesidad de más trámite que el proyecto de obras. Éstas no suponen la ampliación del suelo de uso residencial.

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

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Para el suelo urbano no consolidado se contempla la ordenanza de casco tradicional.
- Para la vivienda unifamiliar aislada incorporada al suelo urbano, se propone una ordenanza específica para dicha tipología.
- Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública y privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente mediante las siguientes coordenadas UTM, las cuales conforman la poligonal que se define en la documentación gráfica de este documento:

X=536087.28 Y=4095341.03	X=536152.97 Y=4095232.55	X=535998.12 Y=4095223.79
X=536088.79 Y=4095343.45	X=536145.90 Y=4095210.40	X=535997.07 Y=4095228.65
X=536091.08 Y=4095348.16	X=536130.40 Y=4095191.42	X=535995.35 Y=4095234.49
X=536091.50 Y=4095352.43	X=536127.19 Y=4095185.72	X=535991.89 Y=4095242.60
X=536091.41 Y=4095359.34	X=536123.99 Y=4095175.86	X=535989.32 Y=4095247.67
X=536087.07 Y=4095381.67	X=536122.77 Y=4095169.81	X=535993.58 Y=4095248.77
X=536087.30 Y=4095383.12	X=536121.21 Y=4095162.64	X=536000.81 Y=4095250.79
X=536091.29 Y=4095383.07	X=536121.05 Y=4095157.64	X=536009.87 Y=4095253.20
X=536118.14 Y=4095364.25	X=536121.55 Y=4095150.65	X=536024.98 Y=4095259.98
X=536117.83 Y=4095348.78	X=536123.00 Y=4095138.13	X=536015.91 Y=4095289.49
X=536121.48 Y=4095349.56	X=536123.93 Y=4095133.91	X=536008.74 Y=4095296.73
X=536128.94 Y=4095351.16	X=536125.33 Y=4095127.52	X=536007.19 Y=4095300.90
X=536132.25 Y=4095351.90	X=536128.46 Y=4095118.91	X=536007.98 Y=4095301.37
X=536136.34 Y=4095353.49	X=536131.47 Y=4095113.69	X=536002.98 Y=4095314.01
X=536139.13 Y=4095353.72	X=536138.07 Y=4095107.96	X=536006.31 Y=4095315.33
X=536141.41 Y=4095348.70	X=536141.38 Y=4095097.34	X=536005.64 Y=4095317.01
X=536140.90 Y=4095343.45	X=536144.23 Y=4095086.72	X=536006.41 Y=4095318.04
X=536157.96 Y=4095311.14	X=536125.46 Y=4095081.68	X=536003.99 Y=4095324.17
X=536165.81 Y=4095301.17	X=536121.35 Y=4095081.54	X=536011.55 Y=4095327.14
X=536163.29 Y=4095287.35	X=536052.06 Y=4095106.77	X=536010.89 Y=4095328.80
X=536167.49 Y=4095279.59	X=536045.86 Y=4095120.69	X=536015.76 Y=4095330.76
X=536168.22 Y=4095274.25	X=536031.92 Y=4095167.31	X=536018.52 Y=4095329.88
X=536168.60 Y=4095271.49	X=535988.64 Y=4095151.13	X=536029.17 Y=4095329.58
X=536169.05 Y=4095268.29	X=535988.88 Y=4095169.66	X=536038.05 Y=4095328.66
X=536169.50 Y=4095265.08	X=535992.11 Y=4095178.90	X=536043.21 Y=4095327.47
X=536169.36 Y=4095262.99	X=535990.76 Y=4095199.82	X=536045.74 Y=4095326.92
X=536168.48 Y=4095258.06	X=535997.01 Y=4095200.05	X=536050.25 Y=4095325.68
X=536166.23 Y=4095251.98	X=536004.34 Y=4095202.77	X=536078.18 Y=4095320.79
X=536164.01 Y=4095248.88	X=536003.81 Y=4095203.33	X=536087.83 Y=4095322.42
X=536162.88 Y=4095247.98	X=536001.71 Y=4095206.84	X=536085.89 Y=4095330.62
X=536160.25 Y=4095244.71	X=535999.96 Y=4095209.93	X=536085.48 Y=4095333.90
X=536155.02 Y=4095242.65	X=535999.96 Y=4095214.76	X=536085.63 Y=4095337.09
X=536153.97 Y=4095236.99	X=535998.21 Y=4095223.31	X=536086.24 Y=4095339.31

3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en una ordenanza de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominada Casco Tradicional (CT) y otra de Unifamiliar Aislada (AS) para la edificación de dicha tipología que se ha incluido al suelo urbano.

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

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

4.-CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual: 29.957,04 m²

Superficie propuesta: **32.425,14 m²**

Incremento: **8,24 %**

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación: **17.558,74 m²**

Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación: **645,44 m²**

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 17.384,36 m²

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **18.204,18 m²**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): **4,72 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 58.03 %

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **56,14 %**

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano: **1.382,55 m² (4,26 %)**

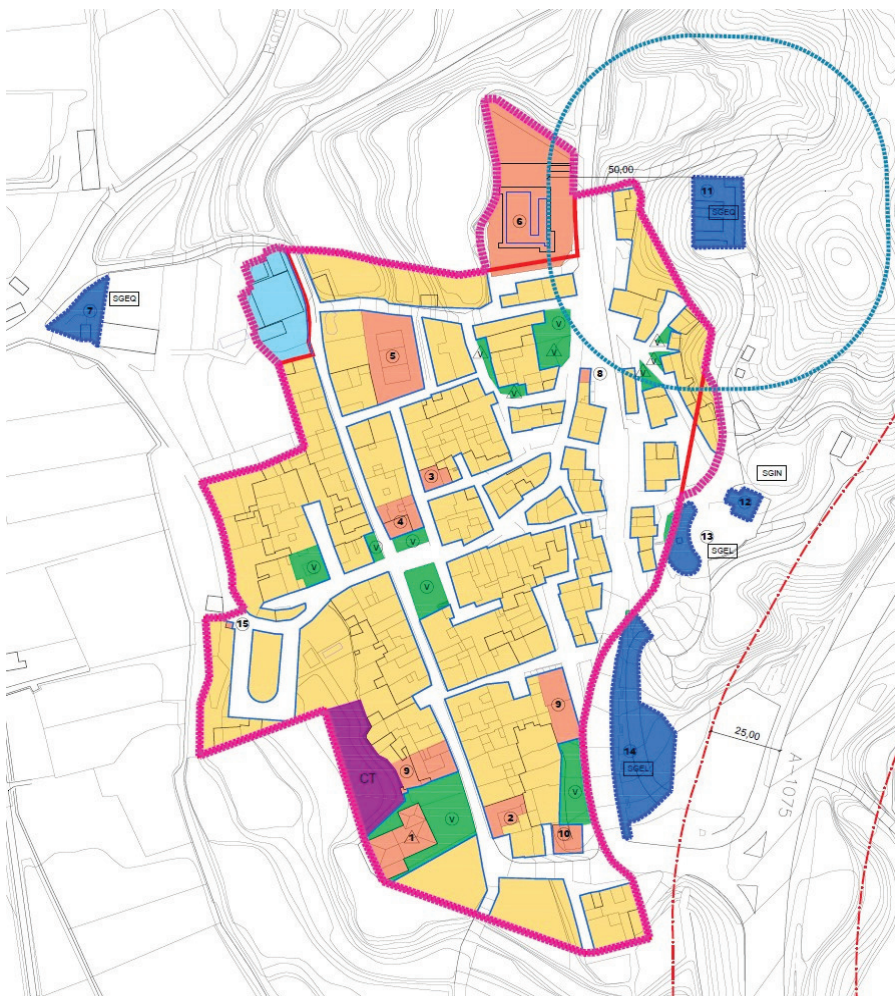
Superficie de equipamientos en suelo urbano: **3.252,98 m² (10,03 %)**

% total de suelo urbano destinado a dotaciones: **14,29 %**

Superficie de dotaciones en suelo no urbanizable: **1.924,78 m²**

5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito que abarca el presente documento es la totalidad del suelo urbano del municipio, así como las dotaciones de titularidad pública que se localizan sobre suelo no urbanizable, con la intención de integrarlas al suelo urbano como sistemas generales.



Ámbito de actuación

6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

En Almería para Alsodux, a 10 de octubre de 2024.

Fdo.: CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ.

ARQUITECTO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

En Alsodux, a 10 de octubre de 2024.

EL ALCALDE, Manuel Nicolás Cuadra González.