



## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DIA 31 DE MARZO DE 2022.

Hora de celebración: 10:00 horas

Lugar: Casa Consistorial de Albánchez

Tipo de Sesión: **ORDINARIA** Convocatoria: **PRIMERA**

**Señores/as Asistentes:**

**Sr. Alcalde – Presidente:**

DON AMADOR LOPEZ PARDO

**Señores/as Concejales/as:**

- Doña Ana Isabel Padilla Sáez
- Don Antonio García Ruiz
- Don Gunter Andre De Haan
- Doña M<sup>a</sup> Isabel Morcillo Serrano
- Don Steven Conway
- Doña Ana Celia García López.

**No asiste:**

- Doña Ana Isabel Padilla Sáez

**Secretaria Interventora**

- Doña Alicia Muñoz Fernández.

- En la villa de Albánchez siendo las diez horas del día 31 de Marzo de 2022, se reúnen en primera convocatoria, en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial los/as Sres./as. Concejales/as arriba relacionados/as. No asiste el concejal del grupo de Ciudadanos Doña Ana Isabel Padilla Sáez por motivos debidamente justificados.

La sesión se celebra bajo la presidencia del Sr. Alcalde y asistidos/as por mí, Alicia Muñoz Fernández, en calidad de Secretaria-Interventora, al objeto de celebrar Sesión Ordinaria, según se expresa en el siguiente

### ORDEN DEL DÍA

#### 1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.-

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De conformidad con lo dispuesto en el art. 91 ROFyRJ, la Presidencia preguntó si algunos/as de los/as Sres. /as concejales/as presentes tenían que formular alguna observación al borrador del acta de la última sesión celebrada que son:

- la sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2022

Sin que se hiciera ninguna observación, se somete a votación el borrador del acta de la sesión anterior quedando aprobada por unanimidad de los seis miembros presentes de los siete que componen legalmente la Corporación, determinándose su transcripción al libro de actas.

## 2.- APROBACION DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

El Sr. Alcalde da lectura a la siguiente:

### ÍNDICE GENERAL.

- I. MEMORIA GENERAL.
  - 1.- MEMORIA INFORMATIVA
  - 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.
- III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.

- 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.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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.
- 1.8.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.
- 1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ
- 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.

Con fecha 21.05.2021, se recibió en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Albánchez 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.

Una vez consensado con el Ayuntamiento de Albánchez y con las distintas administraciones sectoriales, se procedió a redactar el documento de Adaptación Parcial del PDSU de Albánchez a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (PDSU-AP).

El PDSU-AP fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de pleno el 7 de octubre de 2021 y publicado el anuncio en el BOP nº 196 de 13 de octubre de 2021.

Transcurrido el período de información pública y recibidos los informes urbanísticos y sectoriales, se recibe por parte del Ayuntamiento de Albánchez, nueva solicitud para la adaptación del documento del PDSU-AP al contenido de los informes preceptivos emitidos.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina Virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2021\_1\_Solicitud de Asistencia a Municipios\_6815" y registro de entrada provincial nº 87200 de fecha 21.10.2021.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los informes emitidos son los siguientes:

- Informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, favorable condicionado.
- Informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, favorable condicionado.

Como consecuencia del contenido de ambos informes ha sido necesaria la realización de modificaciones en el documento del PDSU-AP con aprobación inicial. Las modificaciones que se introducen en el documento son las que se relacionan en los siguientes apartados:

#### **1.1.1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME EMITIDO POR EL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

El informe concluye favorable condicionado a la subsanación de las siguientes observaciones:

- El conjunto formado por la Pista de Pádel, el Helipuerto, del Campo de fútbol y el Complejo deportivo, puede que se encuentren en suelo afectado por la inundabilidad provocada por el cauce anexo, de ser así, deberán eliminarse los propuestos cuyos usos sean incompatibles con los establecidos en la legislación vigente en materia de aguas.
- La caratula del Plano de Ordenación 01, Delimitación del suelo urbano a escala 1/2000, identifica como equipamiento número 20 el depósito municipal de agua, número que ya tiene adjudicado el Centro de Salud, por lo que deberá identificarse con el número 21 (coincidente con el adjudicado en dicho plano).
- Tanto el conjunto de Planos de Información escala 1/2000, el de Planos de Ordenación a escala 1/1000, así como el Plano de Ordenación 01 a escala 1/2000, figuran en sus caratulas el texto "Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía"; extremo que deberá corregirse, ya que se trata de la Adaptación Parcial del PDSU del municipio de Albanchez.
- Respecto a la agrupación existente de edificaciones irregulares existente en suelo no urbanizable, entre el núcleo y el Cementerio, su incorporación a la ordenación urbanística deberá realizarse, en concordancia con lo establecido en el Capítulo III del Decreto -Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía", en el procedimiento de aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Albanchez, que bien en su estado actual, por el grado de consolidación por las edificaciones o por su integración con el núcleo existente, o bien tras la adopción de las medidas que proponga el propio instrumento de planeamiento general, se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado; por lo que deberá eliminarse de la propuesta.

Respecto de la segunda y tercera observación, se ha procedido a corregir dichos errores materiales en la representación gráfica del documento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



En cuanto a la primera observación, cabe indicar que el documento únicamente recoge las dotaciones municipales existentes levantadas sobre suelo no urbanizable a fin de recoger dicho uso dotacional en el planeamiento aplicable en el municipio, sin que ello suponga un cambio en la clasificación de la categoría de suelo no urbanizable donde se localizan, por no ser objeto del PDSU-AP. Por tanto, los usos que se indican son existentes, no de nueva implantación, habiéndose implantado según la legislación vigente en su momento. No obstante, se indica que dichos equipamientos cuentan con obras de defensa ejecutadas en su límite con el cauce del Río de Los Molinos, quedando a cota elevada respecto del mismo, sin que conste pronunciamiento en contra por parte de la Administración competente en materia de aguas y dominio público hidráulico.

En concordancia con la última observación del informe, se ha procedido a excluir de la delimitación de suelo urbano propuesta el suelo ocupado por las edificaciones irregulares que constituyen el asentamiento localizado entre el núcleo y el cementerio.

#### **1.1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME EMITIDO POR EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

El informe concluye favorable condicionado al cumplimiento de lo siguiente:

- La propuesta de delimitación del suelo urbano invade la carretera A-1100. La carretera A-1100 y los terrenos expropiados para la construcción, conservación y explotación de la carretera no son suelo urbano, sino dominio público viario. La línea límite de la zona expropiada debe ser solicitada a este Servicio de Carreteras en la fase de redacción de proyectos de actuación, proyectos de urbanización, estudios de detalle, etc. que desarrollen este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para agilizar su tramitación.
- Así mismo las zonas de protección de la carretera mencionada deben cumplir con las distancias señaladas en los siguientes artículos de la Ley 8/01 de carreteras de Andalucía:
  - Artículo 54, define la zona de servidumbre legal de las carreteras [...].
  - Artículo 55.1, que define la zona de afección de las carreteras [...].
  - Artículo 56.1, que define la zona de no edificación de las carreteras [...].
  - Artículo 56.6 en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.
- En la documentación que desarrolle el Proyecto de Delimitación de suelo Urbano de Albánchez deberá acotarse y representarse la carretera y sus zonas de protección.

Respecto del contenido del informe, cabe indicar lo siguiente:

- 1) La figura del PDSU no puede delimitar ámbitos de planeamiento, limitándose su objeto a la delimitación del suelo urbano y al establecimiento de sus alineaciones. Es por ello que no se contemplan ámbitos de planeamiento que supongan nuevos desarrollos urbanísticos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- 2) No se altera la delimitación del suelo urbano en la zona afectada por la carretera A-1100, por lo que no se clasifica nuevo suelo urbano que pudiera afectar a la carretera.
- 3) Los acceso que se contemplan son los existentes, sin que se propongan nuevos.
- 4) En cuanto a la línea de edificación propuesta en el tramo de carretera que atraviesa el suelo urbano delimitado, se ha establecido con carácter general, una distancia de 8,00m medidos desde la arista exterior de la explanación, excepto en aquellos tramos ya consolidados por la edificación, en los que la línea de edificación se ha marcado coincidente con la huella de las construcciones, salvo que se localicen a una distancia de la arista exterior de la explanación inferior a 3,00m, coincidente con la zona de dominio público adyacente.
- 5) La zona de dominio publico adyacente se deja fuera del suelo edificable, quedando las edificaciones levantadas en esta zona fuera de ordenación.
- 6) Se incluye un nuevo epígrafe en las Ordenanzas Generales de Edificación relativo a las afecciones acústicas de la carretera.
- 7) Se modifican el Plano de Ordenación 01 y los Planos de Información 01 y 05 para incluir las zonas de protección de la carretera A-1100 que afectan al suelo urbano.

#### 1.1.3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS COMO CONSECUENCIA DE ALEGACIONES PRESENTADAS O DERIVADAS DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES.

Se incluye como equipamiento existente de titularidad municipal en suelo no urbanizable el lavadero municipal y el área recreativa aneja. Esta dotación no se incluyó en el documento aprobado inicialmente debido a un error en la representación.

#### 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 mantiene los PDSU con la misma regulación

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- En la vigente 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 ar 102 ,103 y 153. Reglamento de carácter supletorio de acuerdo a la DT 9ª LOUA: Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley el RPU.
- Y por ultimo, en la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del territorio y urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los PDSU, se aclara que de acuerdo al marco legal vigente:
  - Se pueden formular nuevos PDSU en los municipios sin planeamiento general, conforme a la DT 7ª LOUA.
  - 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:

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 Albánchez el interés por proceder a la formulación de un documento de su PDSU con una cartografía más fiel a la realidad que recoja 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 PSDU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:

a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PSDU 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 PSDU 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 ser 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 Albánchez se encuentra situado en la cuenca alta del Almanzora, en la falda norte de la Sierra de Los Filabres, correspondiente a la zona central de la provincia de Almería. Forma parte de la Comarca del Valle del Almanzora. Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales Al Norte: Cantoria y Arboleas

Al Este: Cantoria y Lubrín

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Al Sur: Cóbdar

Al Oeste: Cóbdar, Líjar y Cantoria

Superficie del término municipal 34,90 Km<sup>2</sup>

Nº de habitantes (2020) 687

Densidad de población (hab/km<sup>2</sup>) 19,68

Evolución demográfica (2010-2020) -15,60%

Núcleos de población (Nomenclátor 2020) 5

Población en diseminado (Nomenclátor 2020) 60

Nº de habitantes extranjeros (padrón 2020) 234

Nº de viviendas familiares (2011) 370

Usos del terreno • Cultivo leñoso: 520 Ha.

◦ Olivar: 45 Ha

◦ Almendro: 297 Ha•

El municipio de Albánchez pertenece a la Unidad Territorial "Sureste Árido-Almanzora", unidad organizada por Redes de Ciudades Medias Interiores, según el POTA. No se encuentra dentro de ninguno de los grandes sistemas de Articulación Regional ni dentro de ningún área significativa del Sistema Intermodal de Transporte.

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

El municipio de Albánchez 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).

Esta figura de planeamiento fue objeto de una modificación en el año 1993, cuya aprobación definitiva fue el 26 de octubre de 1993 y publicada en el BOJA de 7 de diciembre de 1993.

Respecto de la Delimitación de Suelo Urbano aprobada en el año 1979, la modificación realizada en el año 1993 proponía la ampliación del suelo urbano al noreste del núcleo, para incorporar una bolsa de suelo atravesada por la carretera provincial AL-6107, conocida como el Barrio de San Roque

La modificación del PDSU aprobada únicamente afectó a la delimitación del suelo, manteniendo su vigencia las Ordenanzas de Edificación contenidas en el PDSU del año 1979.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano, se tomó como base la cartografía catastral del año 1991, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una cartografía de delimitación del suelo urbano de Albánchez que se configura con un núcleo central ordenado tomando como

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/74	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



referencia las edificaciones existentes a fecha de su redacción, limitado al oeste por la Carretera autonómica A-1100 y al Este por la Rambla del Pozo.

Para la delimitación del suelo urbano al norte del núcleo, se tomó como referencia el arcén de la A-1100, estableciendo la línea delimitadora a ambos lados de la carretera a una distancia de 45 metros medidos desde dicho arcén.

La particular orografía del núcleo urbano hace que el casco histórico se configure como una meseta elevada sobre la carretera autonómica al oeste y sobre el cauce de la Rambla del Pozo al este, presentando fuerte pendiente y desnivel hacia ambos lados.

La zona sur del suelo urbano se caracteriza por una topografía más plana, con grandes bolsas de suelo urbano sin ordenar que en la actualidad siguen empleándose como huertas.

Fuera del suelo urbano, existen colindantes al mismo dos zonas de asentamientos de viviendas irregulares, uno junto al cementerio municipal, anejo al suelo urbano y otro en el Paraje de los Llanos, más alejado del núcleo y comunicado con el mismo por la carretera AI-6107, de titularidad provincial. Ambos asentamientos se caracterizan por edificaciones aisladas sobre parcelas con jardín, levantándose ambos sobre suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación provisional, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

La delimitación del PDSU vigente es la que se muestra en la siguiente imagen:

#### **1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ**

- PDSU de Albanchez (Ap.def. 07.03.1979 (BOP. 07.04.1979)).
- MP PDSU de Albanchez (Ap. def. 26.10.1993 (BOP 07.12.1993)).
- Estudio de Detalle Paraje El Arenal (Ap. def. 29.06.2013 (BOP 23.09.2013)).
- Estudio de Detalle Paraje Los Llanos (Ap. def. 03.03.2016 (BOP 01.04.2016)).
- Estudio de Detalle Paraje Los Llanos (Ap. def. 09.03.2015 (BOP 06.05.2015)).
- Estudio de Detalle C/ Rosales y C/ Constitución (Ap. def. 10.06.2020 (BOP 22.06.2020)).
- 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.P., 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.

#### **2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

##### **2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- 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.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Pequeña ampliación del suelo urbano hacia el suroeste para incluir como suelo urbano parte de unas edificaciones que actualmente están atravesadas por la línea delimitadora del suelo urbano.
- Reajuste del límite del suelo urbano en el borde este, junto al cauce de la Rambla del Pozo para desclasificar cuatro parcelas catastrales a solicitud de sus propietarios. La justificación de esta desclasificación de suelo viene motivada por tratarse de parcelas no edificadas colindantes al cauce de la Rambla, de las que la mayor parte de su superficie es inundable. Se ha desclasificado también el cauce de la Rambla del Pozo que estaba clasificada como suelo urbano.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado. Los terrenos que pasan a tener esta consideración están conformados por grandes bolsas de suelo sin edificar ubicadas al sur y este del núcleo urbano. A estos suelos se los dota de una ordenación mínima que podrá completarse mediante el oportuno Estudio de Detalle.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Representación de la carretera A-1100 y sus zonas de protección conforme a la definición que establece la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.
- En cuanto a la línea de edificación propuesta en el tramo de la carretera A-1100 que atraviesa el suelo urbano delimitado, se ha establecido con carácter general, una distancia de 8,00m medidos desde la arista exterior de la explanación, excepto en aquellos tramos ya consolidados por la edificación, en los que la línea de edificación se ha marcado coincidente con la huella de las construcciones, salvo que se localicen a una distancia de la arista exterior de la explanación inferior a 3,00m, coincidente con la zona de dominio público adyacente.
- La zona de dominio publico adyacente se deja fuera del suelo edificable, quedando las edificaciones levantadas en esta zona fuera de ordenación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
  - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones 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 y el consolidado que se localiza al sur del núcleo urbano, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, y buscando una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
  - Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se ha establecido la delimitación actual, utilizándose para su trazado la descripción del trazado de la línea delimitadora contenida en el PSDU vigente.

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen:

## 2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

X=572640.73 Y=4127430.84

X=572639.72 Y=4127442.39

X=572635.09 Y=4127495.27

X=572634.24 Y=4127518.12

X=572633.24 Y=4127545.20

X=572632.75 Y=4127558.80

X=572632.17 Y=4127574.49

X=572631.83 Y=4127588.61

X=572631.90 Y=4127596.08

X=572632.43 Y=4127602.29

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



X=572634.00 Y=4127613.77  
X=572636.63 Y=4127629.45  
X=572640.87 Y=4127652.17  
X=572643.40 Y=4127667.69  
X=572644.59 Y=4127681.93  
X=572644.93 Y=4127688.33  
X=572644.91 Y=4127693.93  
X=572644.46 Y=4127699.84  
X=572643.96 Y=4127703.09  
X=572642.70 Y=4127710.21  
X=572640.26 Y=4127721.45  
X=572640.26 Y=4127722.93  
X=572636.46 Y=4127732.20  
X=572586.88 Y=4127719.32  
X=572552.28 Y=4127710.33  
X=572543.82 Y=4127655.78  
X=572541.06 Y=4127636.93  
X=572538.76 Y=4127621.67  
X=572537.30 Y=4127608.20  
X=572536.67 Y=4127597.28  
X=572536.69 Y=4127584.63  
X=572537.63 Y=4127558.87  
X=572537.93 Y=4127554.25  
X=572539.44 Y=4127530.28  
X=572539.66 Y=4127524.97  
X=572539.73 Y=4127523.45  
X=572540.08 Y=4127513.80  
X=572541.40 Y=4127461.49  
X=572543.48 Y=4127435.10

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572545.04 Y=4127424.54  
X=572547.31 Y=4127413.90  
X=572552.65 Y=4127393.33  
X=572557.86 Y=4127377.65  
X=572559.05 Y=4127376.30  
X=572575.59 Y=4127356.58  
X=572577.66 Y=4127351.33  
X=572582.59 Y=4127341.31  
X=572584.82 Y=4127333.03  
X=572585.93 Y=4127314.26  
X=572595.79 Y=4127303.61  
X=572595.64 Y=4127298.52  
X=572595.48 Y=4127292.15  
X=572593.89 Y=4127271.47  
X=572593.09 Y=4127263.84  
X=572591.34 Y=4127254.13  
X=572589.75 Y=4127246.50  
X=572589.59 Y=4127238.70  
X=572590.07 Y=4127235.68  
X=572591.82 Y=4127232.50  
X=572596.27 Y=4127229.16  
X=572614.72 Y=4127220.25  
X=572610.27 Y=4127215.00  
X=572590.55 Y=4127195.12  
X=572580.21 Y=4127185.10  
X=572554.44 Y=4127157.90  
X=572554.59 Y=4127146.60  
X=572546.96 Y=4127129.58  
X=572538.21 Y=4127084.56

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572536.78 Y=4127078.36  
X=572529.94 Y=4127063.72  
X=572513.24 Y=4127024.91  
X=572502.10 Y=4127002.00  
X=572497.96 Y=4126995.48  
X=572483.97 Y=4126979.89  
X=572473.63 Y=4126967.80  
X=572444.20 Y=4126934.24  
X=572414.45 Y=4126882.38  
X=572379.93 Y=4126836.57  
X=572373.89 Y=4126829.41  
X=572372.62 Y=4126826.23  
X=572356.87 Y=4126797.60  
X=572348.28 Y=4126781.69  
X=572332.69 Y=4126752.58  
X=572318.85 Y=4126729.83  
X=572313.92 Y=4126720.61  
X=572294.03 Y=4126685.77  
X=572285.44 Y=4126668.91  
X=572270.97 Y=4126639.32  
X=572256.30 Y=4126638.75  
X=572246.94 Y=4126653.01  
X=572216.68 Y=4126625.17  
X=572209.87 Y=4126620.24  
X=572203.43 Y=4126617.11  
X=572195.94 Y=4126613.62  
X=572190.36 Y=4126612.58  
X=572185.31 Y=4126611.36  
X=572175.21 Y=4126608.22

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



**AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)**  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572164.97 Y=4126604.22  
X=572162.32 Y=4126601.08  
X=572157.44 Y=4126595.68  
X=572152.22 Y=4126587.84  
X=572144.90 Y=4126577.57  
X=572137.93 Y=4126569.38  
X=572133.22 Y=4126565.91  
X=572127.31 Y=4126566.59  
X=572126.09 Y=4126562.76  
X=572125.57 Y=4126557.01  
X=572125.57 Y=4126551.44  
X=572125.91 Y=4126547.26  
X=572126.44 Y=4126543.77  
X=572127.83 Y=4126541.16  
X=572132.18 Y=4126533.15  
X=572135.84 Y=4126526.01  
X=572145.25 Y=4126513.47  
X=572157.27 Y=4126498.31  
X=572176.43 Y=4126473.05  
X=572191.71 Y=4126459.69  
X=572199.68 Y=4126453.81  
X=572206.78 Y=4126448.71  
X=572213.53 Y=4126442.79  
X=572217.10 Y=4126437.61  
X=572366.86 Y=4126558.39  
X=572469.31 Y=4126539.43  
X=572468.16 Y=4126531.06  
X=572505.51 Y=4126525.43  
X=572506.42 Y=4126536.10

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572507.50 Y=4126549.36  
X=572508.38 Y=4126560.19  
X=572508.61 Y=4126562.90  
X=572509.24 Y=4126575.77  
X=572510.21 Y=4126577.63  
X=572511.36 Y=4126577.66 X=572506.13 Y=4126589.92  
X=572512.73 Y=4126593.75  
X=572512.92 Y=4126594.50  
X=572506.91 Y=4126604.56  
X=572558.35 Y=4126688.21  
X=572549.79 Y=4126694.83  
X=572547.10 Y=4126694.52  
X=572541.27 Y=4126692.58  
X=572541.11 Y=4126698.30  
X=572542.98 Y=4126703.13  
X=572545.89 Y=4126705.31  
X=572552.60 Y=4126708.78  
X=572562.34 Y=4126716.09  
X=572574.68 Y=4126733.17  
X=572554.51 Y=4126745.70  
X=572542.39 Y=4126759.81  
X=572536.73 Y=4126769.04  
X=572533.95 Y=4126775.94  
X=572529.49 Y=4126791.99  
X=572527.01 Y=4126817.27  
X=572528.32 Y=4126845.14  
X=572528.85 Y=4126848.32  
X=572533.41 Y=4126864.17  
X=572535.73 Y=4126870.10

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



X=572540.48 Y=4126878.45  
X=572548.41 Y=4126888.86  
X=572554.19 Y=4126894.58  
X=572567.18 Y=4126906.15  
X=572580.94 Y=4126913.65  
X=572590.76 Y=4126915.76  
X=572598.41 Y=4126917.50  
X=572625.39 Y=4126924.95  
X=572633.49 Y=4126927.85  
X=572641.28 Y=4126930.02  
X=572656.32 Y=4126933.87  
X=572660.28 Y=4126935.32  
X=572664.00 Y=4126937.09  
X=572667.43 Y=4126938.73  
X=572668.94 Y=4126939.80  
X=572677.13 Y=4126946.00  
X=572681.75 Y=4126949.94  
X=572686.42 Y=4126954.96  
X=572688.95 Y=4126958.70  
X=572691.76 Y=4126963.69  
X=572695.70 Y=4126971.13  
X=572699.38 Y=4126978.99  
X=572702.83 Y=4126986.46  
X=572705.05 Y=4126991.26  
X=572710.33 Y=4127003.85  
X=572713.04 Y=4127010.07  
X=572716.18 Y=4127023.12  
X=572718.86 Y=4127032.88  
X=572723.44 Y=4127049.25

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572731.29 Y=4127067.16  
X=572733.25 Y=4127079.13  
X=572735.15 Y=4127092.54  
X=572734.96 Y=4127101.91  
X=572732.83 Y=4127118.85  
X=572728.94 Y=4127130.42  
X=572722.76 Y=4127143.68  
X=572717.70 Y=4127151.39  
X=572711.63 Y=4127159.10  
X=572709.66 Y=4127161.45  
X=572684.73 Y=4127129.23  
X=572675.13 Y=4127120.27  
X=572663.36 Y=4127131.25  
X=572667.33 Y=4127137.09  
X=572665.33 Y=4127136.14  
X=572661.38 Y=4127141.18  
X=572656.31 Y=4127146.78  
X=572654.97 Y=4127150.34  
X=572651.09 Y=4127155.31  
X=572646.84 Y=4127160.76  
X=572646.17 Y=4127163.07  
X=572645.31 Y=4127163.74  
X=572643.19 Y=4127164.51  
X=572641.40 Y=4127164.74  
X=572639.54 Y=4127164.55  
X=572627.01 Y=4127167.83  
X=572634.38 Y=4127170.65  
X=572638.80 Y=4127170.90  
X=572642.17 Y=4127175.50

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



X=572646.75 Y=4127172.81  
X=572649.83 Y=4127178.04  
X=572661.92 Y=4127197.02  
X=572659.10 Y=4127198.25  
X=572654.52 Y=4127200.14  
X=572648.90 Y=4127202.37  
X=572643.23 Y=4127204.71  
X=572636.69 Y=4127207.13  
X=572628.04 Y=4127210.34  
X=572621.79 Y=4127212.61  
X=572627.55 Y=4127218.11  
X=572634.78 Y=4127215.52  
X=572650.94 Y=4127208.82  
X=572662.19 Y=4127203.93  
X=572672.67 Y=4127199.12  
X=572679.11 Y=4127194.67  
X=572685.93 Y=4127189.96  
X=572691.76 Y=4127185.39  
X=572696.00 Y=4127182.03  
X=572700.20 Y=4127177.63  
X=572705.87 Y=4127171.67  
X=572711.21 Y=4127166.50  
X=572714.91 Y=4127162.64  
X=572747.73 Y=4127190.14  
X=572745.33 Y=4127193.92  
X=572738.28 Y=4127209.05  
X=572726.08 Y=4127228.64  
X=572720.92 Y=4127239.98  
X=572719.03 Y=4127247.38

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

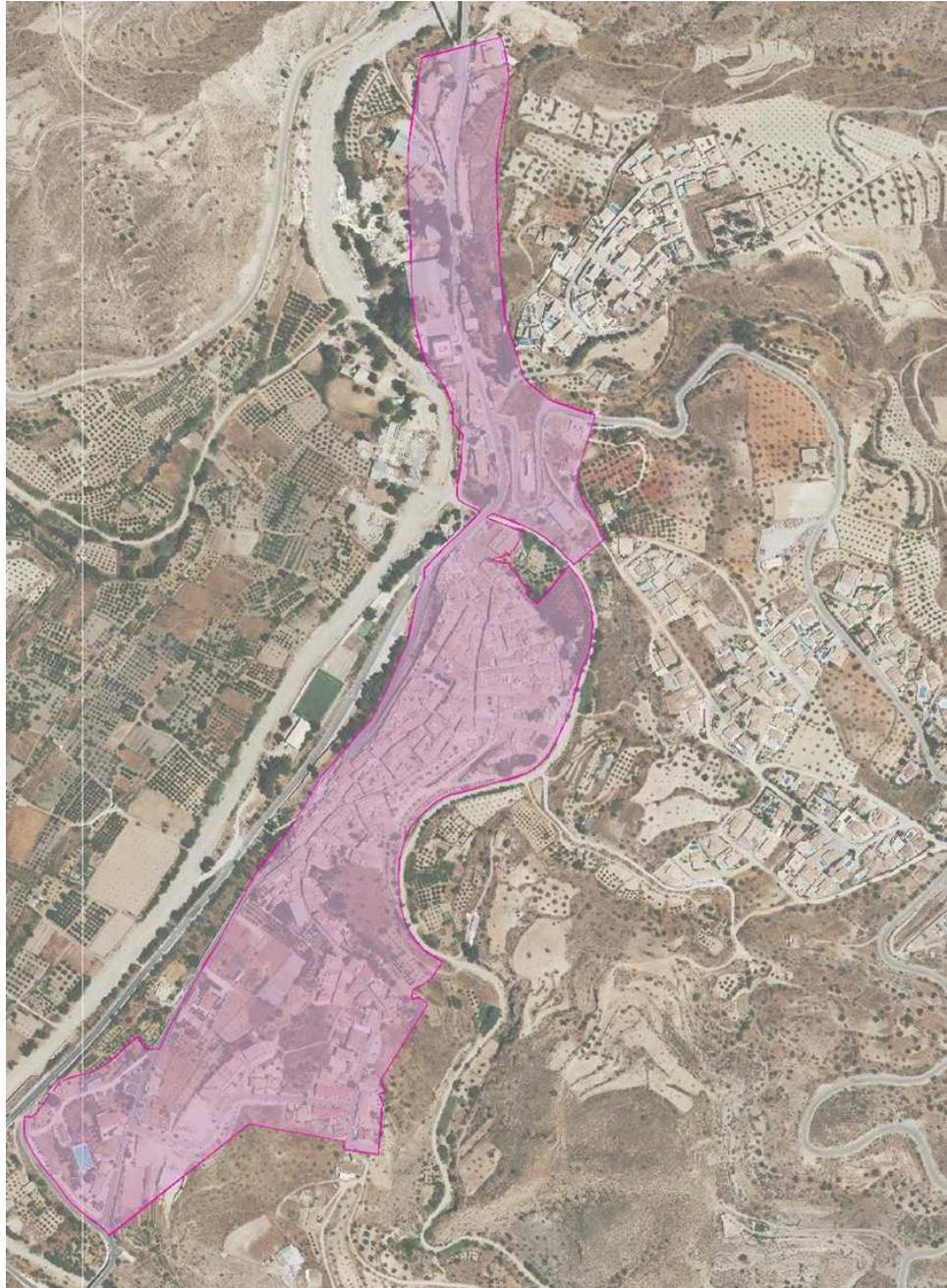


**AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)**  
**Plaza de España, nº1 C.P. 04857**  
**C.I.F. P0400400H**  
**Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005**

X=572718.34 Y=4127253.56  
X=572718.64 Y=4127258.22  
X=572738.23 Y=4127324.01  
X=572729.26 Y=4127326.33  
X=572717.98 Y=4127329.95  
X=572700.42 Y=4127336.04  
X=572692.97 Y=4127339.08  
X=572686.49 Y=4127342.71  
X=572680.51 Y=4127347.32  
X=572674.33 Y=4127352.51  
X=572667.37 Y=4127358.30  
X=572661.86 Y=4127363.34  
X=572661.86 Y=4127363.34

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen del suelo urbano del municipio:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 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 PSDU vigente a fin de proceder a su actualización y adaptarlas con mayor detalle a la situación actual del municipio,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (AD)

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

## 2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

• Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, de titularidad privada.

- Ayuntamiento.
- Centro de Salud.
- Centro de usos múltiples.
- Colegio público.
- Polideportivo.
- Piscina municipal.
- Ermita, de titularidad privada
- Pista de pádel.
- Helipuerto.
- Campo de fútbol.
- Complejo deportivo
- Tanatorio municipal
- Cementerio municipal
- Aparcamiento público.
- Biblioteca pública.
- Casa cuartel de la Guardia Civil
- Residencia y Estancia Diurna
- Centro de Salud.
- Depósito municipal de agua.
- Lavadero municipal y área recreativa.

## 2.5.-CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Albánchez 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: 209.110,45m<sup>2</sup>

Superficie propuesta: 206.328,53m<sup>2</sup>

Variación: -1,33%

Categorías de suelo urbano

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Suelo urbano consolidado uso residencial: 112.799,58 m2  
 Suelo urbano no consolidado uso residencial: 24.402,02 m2  
 Suelo de uso lucrativo (residencial)  
 Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:  
 146.307.99 m2  
 Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:  
 137.201,60 m2  
 Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):-6,22%  
 % de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 69,97  
 % de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: 66,50  
 Dotaciones.  
 Superficie de espacios libres en suelo urbano: 9.482,60 m2 (4,60%)  
 Superficie de equipamientos en suelo urbano: 11.901,66 m2. (5,77%)  
 % total de suelo urbano destinado a dotaciones: 10,36%  
 Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable: 12.127,75m2

## 2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

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

- Cementerio municipal.
- Cauce de la Rambla del Pozo (encauzada en el casco urbano).
- Cauce del Río de los Molinos (encauzado el tramo colindante al suelo urbano).
- Carretera autonómica A-1100 “de la N-340a a A-334 por Uleila del Campo”.
- Carretera Provincial AL-6107 “de la A-110 en Albánchez a la A-1101 en Rambla Aljibe de Lubrín por Los Molinas”. El tramo que discurre por suelo urbano ha sido cedido al municipio.

Respecto de la afección del Dominio Público Hidráulico al suelo urbano cabe indicar que se mantiene la delimitación del suelo urbano existente, sin que se clasifiquen nuevos suelos urbanos en sus zonas de afección.

Únicamente se ha procedido, a petición de sus propietarios, a clasificar como suelo no urbanizable parcelas de suelo urbano colindantes con el cauce de la Rambla del Pozo. Dicha petición ha sido estimada por considerar el Ayuntamiento que el desarrollo urbanístico de tales parcelas era inviable y no estimarse necesarias para el desarrollo del resto del suelo urbano.

En cuanto a las afecciones de la A-1100, conforme a lo dispuesto por el artículo 62.3 de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, corresponde al municipio de Albánchez 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 el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Se representa, tanto en el plano de ordenación como en los planos de información, el trazado de la A-1100, así como la zona de dominio público

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



adyacente, la zona de servidumbre y la zona de afección conforme a la definición que de cada una de ellas establece la Ley 8/2001, de carreteras de Andalucía. A efectos de recoger la realidad existente, la distancia indicada para cada una de las zonas se medirá desde la arista exterior de la explanación existente en la realidad.

## 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.

## II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

### II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### II.2.- 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

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 del PDSU-AP así como en los Estudios de Detalle que cuenten con aprobación definitiva.

Cuando del contenido de la cartografía del PDSU-AP 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 de manzana cuyas dimensiones cumplan las establecidas por la ordenanza particular de aplicación.

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 mas 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 mas 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

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 computo 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.+2, 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.

#### 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 los siguientes determinaciones dimensionales:

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

#### 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Se podrán disponer apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. La superficie útil no será inferior a los 25 m<sup>2</sup>, dentro de los que no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 metros. En el caso de disponerse con una única pieza (con función de dormitorio, estancia comedor y dormitorio) mas baño (este último a parte de los 25 m<sup>2</sup> útiles). La superficie útil de los apartamentos no será superior a 60 m<sup>2</sup>. En caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de estancia-comedor (mínimo 20 m<sup>2</sup>) más dormitorio (mínimo 6 m<sup>2</sup>) mas baño.

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

#### 2.15.- Ocultación de servicios,

1. Los servicios de lavaderos, tendederos 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.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2. Deben evitarse la 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 lo posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.

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

2.16.- Actuaciones en las zonas de protección de la carretera autonómica A-1100.

1. En ningún caso se autorización obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación. Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

2. 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 el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

3. Previo a llevar a cabo actuaciones edificatorias que puedan verse afectadas por la emisión sonora por el tráfico de 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 actuación, 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.

4. 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 cumplirán la legislación sectorial vigente y se tramitarán a través del Órgano Autonómico competente, debiendo la conexión viaria que se autorice ser ejecutada con cargo al promotor de la actuación.

## II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

### 1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

### 2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)

### 3.-ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

### 4.-ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

### 5.-CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## 1.-ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

### 1.1.- Ámbito y delimitación.

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

2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la protección de los valores y de las tramas, del control del proceso de sustitución de sus edificaciones de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprenden esta zona.

3. Está formado mayoritariamente por vivienda unifamiliares y en menor grado por viviendas plurifamiliares. La tipología dominante es la edificación alineada a vial y adosada en medianera conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas.

### 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 9m	Igual a 9 e inferior a 14m	Igual o superior a 14m
Superficie mínima	60,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m

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 500m<sup>2</sup>.

### 1.4.- Alineaciones.

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

### 1.5.- Altura y número de plantas.

1. El número de plantas será:

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

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



b) Calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+2) y 10,50m de altura.

2. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana. Si la edificación se realiza entre medianerías, y existen edificaciones a ambos lados de la fachada, se procederá de la siguiente forma:

a) La edificación tendrá una altura máxima igual a la de la edificación que tenga menor altura.

b) Se podrá incrementar la altura máxima para ocultar la medianería visible de la edificación de mayor altura, hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada.

1.6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el fondo máximo edificable establecido, pudiendo ocuparse el 100% de la parcela en el caso de no superarse.

1.7.- 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.

1.8.- Placetas.

1. Se entenderá como placeta a la meseta que se ejecuta para dar acceso a la vivienda o edificio cuando el inmueble se ubica en calles de pendiente acusada.

2. Las placetas de acceso no invadirán la vía pública, debiendo ubicarse todo su perímetro dentro del espacio privado, generándose para ello un retranqueo de la planta baja de la edificación.

3. Si por las circunstancias de la parcela o el vial no es posible cumplir la condición anterior, previa consulta y autorización por parte del Ayuntamiento, podrá ocuparse parcialmente la vía pública, siempre que no se afecte a las condiciones de circulación. En este caso será el Ayuntamiento quien determinará las condiciones constructivas de este espacio.

4. Las placetas de acceso podrán dar acceso a varias viviendas.

5. Las placetas deberán estar protegidas frente a caídas en altura y podrán acotarse mediante la colocación de una barandilla o murete de fábrica de 1,00 metros de altura máxima.

1.9.- 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.

1.10.- Condiciones particulares de uso.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- 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) Administrativo.
- e) Artesanal.
- f) Equipamiento, en todas sus modalidades. Los usos religiosos únicamente se permitirán en edificio exclusivo.
- 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.

#### 1.11.- Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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

### 2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).

#### 2.1.- Ámbito y delimitación.

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

2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la generación de un paisaje urbano menos denso que el caracteriza al Casco

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



tradicional del municipio, con una presencia mayor de zonas verdes privadas que favorezcan la integración de las edificaciones con el medio natural que rodea estas zonas.

3. Se pretende dotar a la zona de un carácter eminentemente residencial, si bien también se tienen en cuenta las posibilidades que ofrecen estos suelos para la implantación de dotaciones o usos que requieren parcelas de mayor tamaño que las disponibles en el casco urbano consolidado.

2.2.- Condiciones de solares edificables.

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las siguientes:

Superficie mínima	75,00 m2
Longitud mínima de fachada	5,00m
Fondo mínimo	10,00m
Diámetro del círculo inscrito	5,00m

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 de dos (2,00) metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.

3. Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.

2.5.-Retranqueos

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

2. 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.

3. A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.

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.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 adosadas o residencial plurifamiliar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m<sup>2</sup> 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 en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, 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 miradores acristalados y cierres cuya parte acristalada no sobrepase más de 30 cm el ancho del balcón.
5. Se permiten los balcones corridos.

2.11.- Construcciones auxiliares.

1. Se consideran construcciones auxiliares las piscinas, cenadores, invernaderos y casetas de aseos y primeros auxilios.
2. Se admiten las construcciones auxiliares, con una superficie construida máxima de 30,00m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres (3,00) metros.
3. Estas construcciones no podrán quedar vistas desde la vía pública y podrán adosarse al lindero trasero sin que les sea de aplicación el parámetro de fondo máximo.
4. Los invernaderos serán de cristal o policarbonato sobre estructura de acero o madera, no admitiéndose invernaderos con cobertura de lámina plástica.

2.12.- Condiciones particulares de uso.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- 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) Administrativo.
- e) Artesanal.
- f) Equipamiento, en todas sus modalidades, en edificio exclusivo.
- 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.

#### 2.13.- Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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

### 3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

#### 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.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 enseñanza no regladas (academias) y la investigación.

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

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

- comercial
- cultural o social
- administrativo publico
- servicios urbanos
- cementerio
- religioso
- y similares a los anteriores.

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

### 3.3.-Sistema de ordenación

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

### 3.4.- Parcelación

1. No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

2. 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 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

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

2. 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.

### 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 del 10%, con un límite de 50m<sup>2</sup> de superficie, por edificaciones para la implantación de usos compatibles en este suelo.

### 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 o restauración, en pequeñas construcciones (kioscos, ambigús, etc.)

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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 RESUMEN 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.											
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS		
							Nº de plantas/altura máxima	Altura mínima			
Ancho de calle (m)			20,00m	No	No	No	Ancho de calle (m)		Art. 1.10		
<9	9≤a<14	≥14					≤5,00	>5,00			
60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+2 10,50m	PB	Art. 1.10	
75,00			20,00m (desde línea de edificación)	2,00m	Libre	Libre (a partir de la primera crujía o 3,00m desde línea de edificación).	PB+1		PB	Art. 2.12 Art. 2.13	

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

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

1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL.

2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

3.- RED DE SANEAMIENTO.

4.- ALUMBRADO PÚBLICO.

5.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA.

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

1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 12

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- 2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 12
- 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 3 DE 12
- 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 4 DE 12
- 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 5 DE 12
- 6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 6 DE 12
- 7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 7 DE 12
- 8.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 8 DE 12
- 9.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 9 DE 12
- 10.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 10 DE 12
- 11.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 11 DE 12
- 12.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 12 DE 12

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

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

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

**ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.**

**1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- 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.

- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.

- Pequeña ampliación del suelo urbano hacia el suroeste para incluir como suelo urbano parte de unas edificaciones que actualmente están atravesadas por la línea delimitadora del suelo urbano.

- Reajuste del límite del suelo urbano en el borde este, junto al cauce de la Rambla del Pozo para desclasificar cuatro parcelas catastrales a solicitud de sus propietarios. La justificación de esta desclasificación de suelo viene motivada por tratarse de parcelas no edificadas colindantes al cauce de la Rambla, de las que la mayor parte de su superficie es inundable. Se ha desclasificado también el cauce de la Rambla del Pozo que estaba clasificada como suelo urbano.

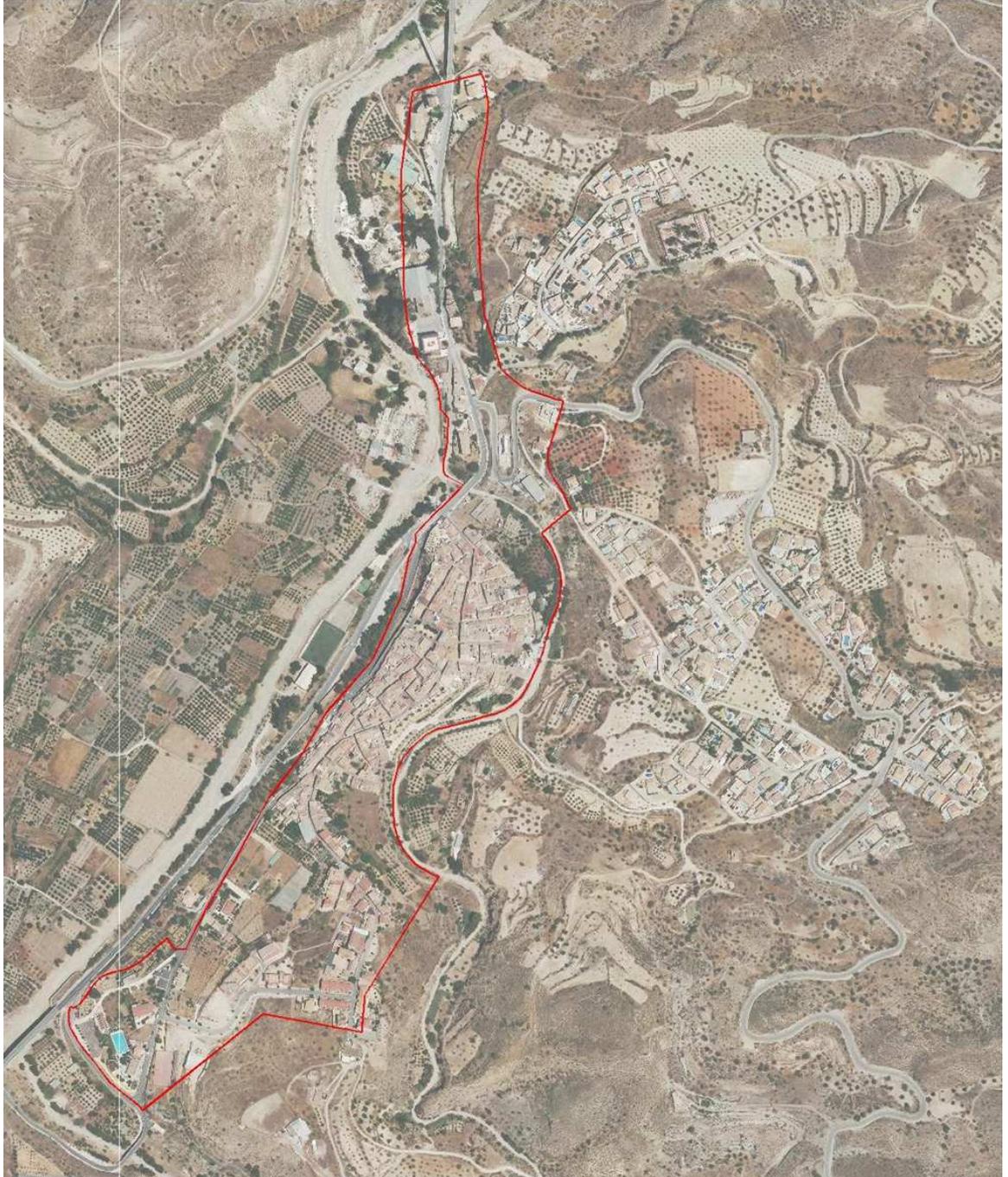
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado. Los terrenos que pasan a tener esta consideración están conformados por grandes bolsas de suelo sin edificar ubicadas al sur y este del núcleo urbano. A estos suelos se los dota de una ordenación mínima que podrá completarse mediante el oportuno Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
  - Representación de la carretera A-1100 y sus zonas de protección conforme a la definición que establece la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.
  - En cuanto a la línea de edificación propuesta en el tramo de la carretera A-1100 que atraviesa el suelo urbano delimitado, se ha establecido con carácter general, una distancia de 8,00m medidos desde la arista exterior de la explanación, excepto en aquellos tramos ya consolidados por la edificación, en los que la línea de edificación se ha marcado coincidente con la huella de las construcciones, salvo que se localicen a una distancia de la arista exterior de la explanación inferior a 3,00m, coincidente con la zona de dominio público adyacente.
    - La zona de dominio publico adyacente se deja fuera del suelo edificable, quedando las edificaciones levantadas en esta zona fuera de ordenación.
    - Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
      - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones 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 y el consolidado que se localiza al sur del núcleo urbano, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, y buscando una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
      - Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.
- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se ha establecido la delimitación actual, utilizándose para su trazado la descripción del trazado de la línea delimitadora contenida en el PDSU vigente.
- Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## 2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



X=572640.73 Y=4127430.84  
X=572639.72 Y=4127442.39  
X=572635.09 Y=4127495.27  
X=572634.24 Y=4127518.12  
X=572633.24 Y=4127545.20  
X=572632.75 Y=4127558.80  
X=572632.17 Y=4127574.49  
X=572631.83 Y=4127588.61  
X=572631.90 Y=4127596.08  
X=572632.43 Y=4127602.29  
X=572634.00 Y=4127613.77  
X=572636.63 Y=4127629.45  
X=572640.87 Y=4127652.17  
X=572643.40 Y=4127667.69  
X=572644.59 Y=4127681.93  
X=572644.93 Y=4127688.33  
X=572644.91 Y=4127693.93  
X=572644.46 Y=4127699.84  
X=572643.96 Y=4127703.09  
X=572642.70 Y=4127710.21  
X=572640.26 Y=4127721.45  
X=572640.26 Y=4127722.93  
X=572636.46 Y=4127732.20  
X=572586.88 Y=4127719.32  
X=572552.28 Y=4127710.33  
X=572543.82 Y=4127655.78  
X=572541.06 Y=4127636.93  
X=572538.76 Y=4127621.67  
X=572537.30 Y=4127608.20  
X=572536.67 Y=4127597.28  
X=572536.69 Y=4127584.63  
X=572537.63 Y=4127558.87  
X=572537.93 Y=4127554.25  
X=572539.44 Y=4127530.28  
X=572539.66 Y=4127524.97  
X=572539.73 Y=4127523.45  
X=572540.08 Y=4127513.80  
X=572541.40 Y=4127461.49  
X=572543.48 Y=4127435.10  
X=572545.04 Y=4127424.54  
X=572547.31 Y=4127413.90  
X=572552.65 Y=4127393.33  
X=572557.86 Y=4127377.65  
X=572559.05 Y=4127376.30  
X=572575.59 Y=4127356.58  
X=572577.66 Y=4127351.33

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572582.59 Y=4127341.31  
X=572584.82 Y=4127333.03  
X=572585.93 Y=4127314.26  
X=572595.79 Y=4127303.61  
X=572595.64 Y=4127298.52  
X=572595.48 Y=4127292.15  
X=572593.89 Y=4127271.47  
X=572593.09 Y=4127263.84  
X=572591.34 Y=4127254.13  
X=572589.75 Y=4127246.50  
X=572589.59 Y=4127238.70  
X=572590.07 Y=4127235.68  
X=572591.82 Y=4127232.50  
X=572596.27 Y=4127229.16  
X=572614.72 Y=4127220.25  
X=572610.27 Y=4127215.00  
X=572590.55 Y=4127195.12  
X=572580.21 Y=4127185.10  
X=572554.44 Y=4127157.90  
X=572554.59 Y=4127146.60  
X=572546.96 Y=4127129.58  
X=572538.21 Y=4127084.56  
X=572536.78 Y=4127078.36  
X=572529.94 Y=4127063.72  
X=572513.24 Y=4127024.91  
X=572502.10 Y=4127002.00  
X=572497.96 Y=4126995.48  
X=572483.97 Y=4126979.89  
X=572473.63 Y=4126967.80  
X=572444.20 Y=4126934.24  
X=572414.45 Y=4126882.38  
X=572379.93 Y=4126836.57  
X=572373.89 Y=4126829.41  
X=572372.62 Y=4126826.23  
X=572356.87 Y=4126797.60  
X=572348.28 Y=4126781.69  
X=572332.69 Y=4126752.58  
X=572318.85 Y=4126729.83  
X=572313.92 Y=4126720.61  
X=572294.03 Y=4126685.77  
X=572285.44 Y=4126668.91  
X=572270.97 Y=4126639.32  
X=572256.30 Y=4126638.75  
X=572246.94 Y=4126653.01  
X=572216.68 Y=4126625.17  
X=572209.87 Y=4126620.24

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





X=572203.43 Y=4126617.11  
X=572195.94 Y=4126613.62  
X=572190.36 Y=4126612.58  
X=572185.31 Y=4126611.36  
X=572175.21 Y=4126608.22  
X=572164.97 Y=4126604.22  
X=572162.32 Y=4126601.08  
X=572157.44 Y=4126595.68  
X=572152.22 Y=4126587.84  
X=572144.90 Y=4126577.57  
X=572137.93 Y=4126569.38  
X=572133.22 Y=4126565.91  
X=572127.31 Y=4126566.59  
X=572126.09 Y=4126562.76  
X=572125.57 Y=4126557.01  
X=572125.57 Y=4126551.44  
X=572125.91 Y=4126547.26  
X=572126.44 Y=4126543.77  
X=572127.83 Y=4126541.16  
X=572132.18 Y=4126533.15  
X=572135.84 Y=4126526.01  
X=572145.25 Y=4126513.47  
X=572157.27 Y=4126498.31  
X=572176.43 Y=4126473.05  
X=572191.71 Y=4126459.69  
X=572199.68 Y=4126453.81  
X=572206.78 Y=4126448.71  
X=572213.53 Y=4126442.79  
X=572217.10 Y=4126437.61  
X=572366.86 Y=4126558.39  
X=572469.31 Y=4126539.43  
X=572468.16 Y=4126531.06  
X=572505.51 Y=4126525.43  
X=572506.42 Y=4126536.10  
X=572507.50 Y=4126549.36  
X=572508.38 Y=4126560.19  
X=572508.61 Y=4126562.90  
X=572509.24 Y=4126575.77  
X=572510.21 Y=4126577.63  
X=572511.36 Y=4126577.66 X=572506.13 Y=4126589.92  
X=572512.73 Y=4126593.75  
X=572512.92 Y=4126594.50  
X=572506.91 Y=4126604.56  
X=572558.35 Y=4126688.21  
X=572549.79 Y=4126694.83  
X=572547.10 Y=4126694.52

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572541.27 Y=4126692.58  
X=572541.11 Y=4126698.30  
X=572542.98 Y=4126703.13  
X=572545.89 Y=4126705.31  
X=572552.60 Y=4126708.78  
X=572562.34 Y=4126716.09  
X=572574.68 Y=4126733.17  
X=572554.51 Y=4126745.70  
X=572542.39 Y=4126759.81  
X=572536.73 Y=4126769.04  
X=572533.95 Y=4126775.94  
X=572529.49 Y=4126791.99  
X=572527.01 Y=4126817.27  
X=572528.32 Y=4126845.14  
X=572528.85 Y=4126848.32  
X=572533.41 Y=4126864.17  
X=572535.73 Y=4126870.10  
X=572540.48 Y=4126878.45  
X=572548.41 Y=4126888.86  
X=572554.19 Y=4126894.58  
X=572567.18 Y=4126906.15  
X=572580.94 Y=4126913.65  
X=572590.76 Y=4126915.76  
X=572598.41 Y=4126917.50  
X=572625.39 Y=4126924.95  
X=572633.49 Y=4126927.85  
X=572641.28 Y=4126930.02  
X=572656.32 Y=4126933.87  
X=572660.28 Y=4126935.32  
X=572664.00 Y=4126937.09  
X=572667.43 Y=4126938.73  
X=572668.94 Y=4126939.80  
X=572677.13 Y=4126946.00  
X=572681.75 Y=4126949.94  
X=572686.42 Y=4126954.96  
X=572688.95 Y=4126958.70  
X=572691.76 Y=4126963.69  
X=572695.70 Y=4126971.13  
X=572699.38 Y=4126978.99  
X=572702.83 Y=4126986.46  
X=572705.05 Y=4126991.26  
X=572710.33 Y=4127003.85  
X=572713.04 Y=4127010.07  
X=572716.18 Y=4127023.12  
X=572718.86 Y=4127032.88  
X=572723.44 Y=4127049.25

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572731.29 Y=4127067.16  
X=572733.25 Y=4127079.13  
X=572735.15 Y=4127092.54  
X=572734.96 Y=4127101.91  
X=572732.83 Y=4127118.85  
X=572728.94 Y=4127130.42  
X=572722.76 Y=4127143.68  
X=572717.70 Y=4127151.39  
X=572711.63 Y=4127159.10  
X=572709.66 Y=4127161.45  
X=572684.73 Y=4127129.23  
X=572675.13 Y=4127120.27  
X=572663.36 Y=4127131.25  
X=572667.33 Y=4127137.09  
X=572665.33 Y=4127136.14  
X=572661.38 Y=4127141.18  
X=572656.31 Y=4127146.78  
X=572654.97 Y=4127150.34  
X=572651.09 Y=4127155.31  
X=572646.84 Y=4127160.76  
X=572646.17 Y=4127163.07  
X=572645.31 Y=4127163.74  
X=572643.19 Y=4127164.51  
X=572641.40 Y=4127164.74  
X=572639.54 Y=4127164.55  
X=572627.01 Y=4127167.83  
X=572634.38 Y=4127170.65  
X=572638.80 Y=4127170.90  
X=572642.17 Y=4127175.50  
X=572646.75 Y=4127172.81  
X=572649.83 Y=4127178.04  
X=572661.92 Y=4127197.02  
X=572659.10 Y=4127198.25  
X=572654.52 Y=4127200.14  
X=572648.90 Y=4127202.37  
X=572643.23 Y=4127204.71  
X=572636.69 Y=4127207.13  
X=572628.04 Y=4127210.34  
X=572621.79 Y=4127212.61  
X=572627.55 Y=4127218.11  
X=572634.78 Y=4127215.52  
X=572650.94 Y=4127208.82  
X=572662.19 Y=4127203.93  
X=572672.67 Y=4127199.12  
X=572679.11 Y=4127194.67  
X=572685.93 Y=4127189.96

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

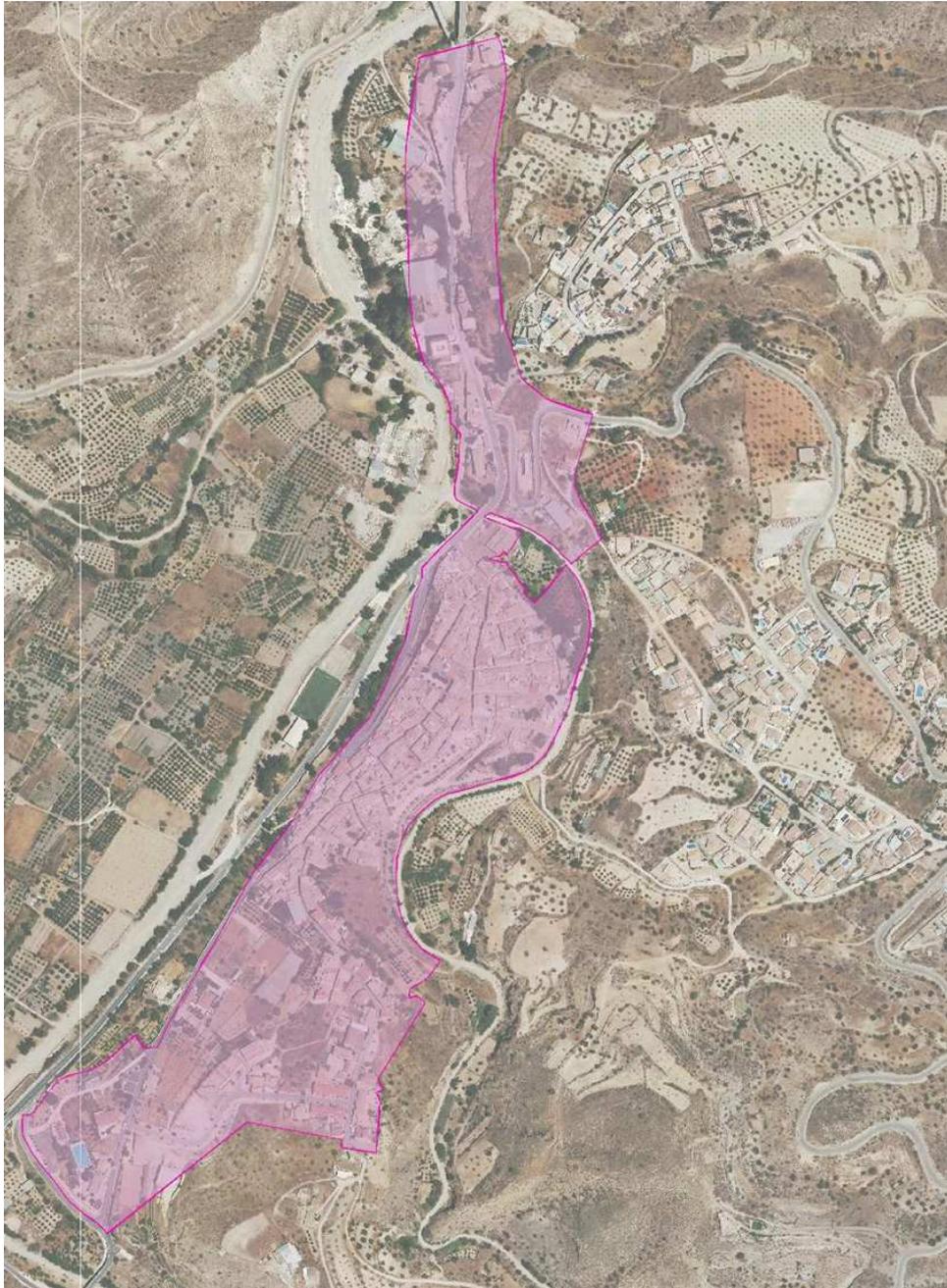


AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

X=572691.76 Y=4127185.39  
X=572696.00 Y=4127182.03  
X=572700.20 Y=4127177.63  
X=572705.87 Y=4127171.67  
X=572711.21 Y=4127166.50  
X=572714.91 Y=4127162.64  
X=572747.73 Y=4127190.14  
X=572745.33 Y=4127193.92  
X=572738.28 Y=4127209.05  
X=572726.08 Y=4127228.64  
X=572720.92 Y=4127239.98  
X=572719.03 Y=4127247.38  
X=572718.34 Y=4127253.56  
X=572718.64 Y=4127258.22  
X=572738.23 Y=4127324.01  
X=572729.26 Y=4127326.33  
X=572717.98 Y=4127329.95  
X=572700.42 Y=4127336.04  
X=572692.97 Y=4127339.08  
X=572686.49 Y=4127342.71  
X=572680.51 Y=4127347.32  
X=572674.33 Y=4127352.51  
X=572667.37 Y=4127358.30  
X=572661.86 Y=4127363.34  
X=572661.86 Y=4127363.34

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen del suelo urbano del municipio:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 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,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (AD)

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

#### 4.-CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Albanchez 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: 209.110,45m<sup>2</sup>

Superficie propuesta: 206.328,53m<sup>2</sup>

Variación: -1,33%

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial: 112.799,58 m<sup>2</sup>

Suelo urbano no consolidado uso residencial: 24.402,02 m<sup>2</sup>

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 146.307,99 m<sup>2</sup>

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: 137.201,60 m<sup>2</sup>

Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):-6,22%

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 69,97

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: 66,50

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano: 9.482,60 m<sup>2</sup> (4,60%)

Superficie de equipamientos en suelo urbano: 11.901,66 m<sup>2</sup>. (5,77%)

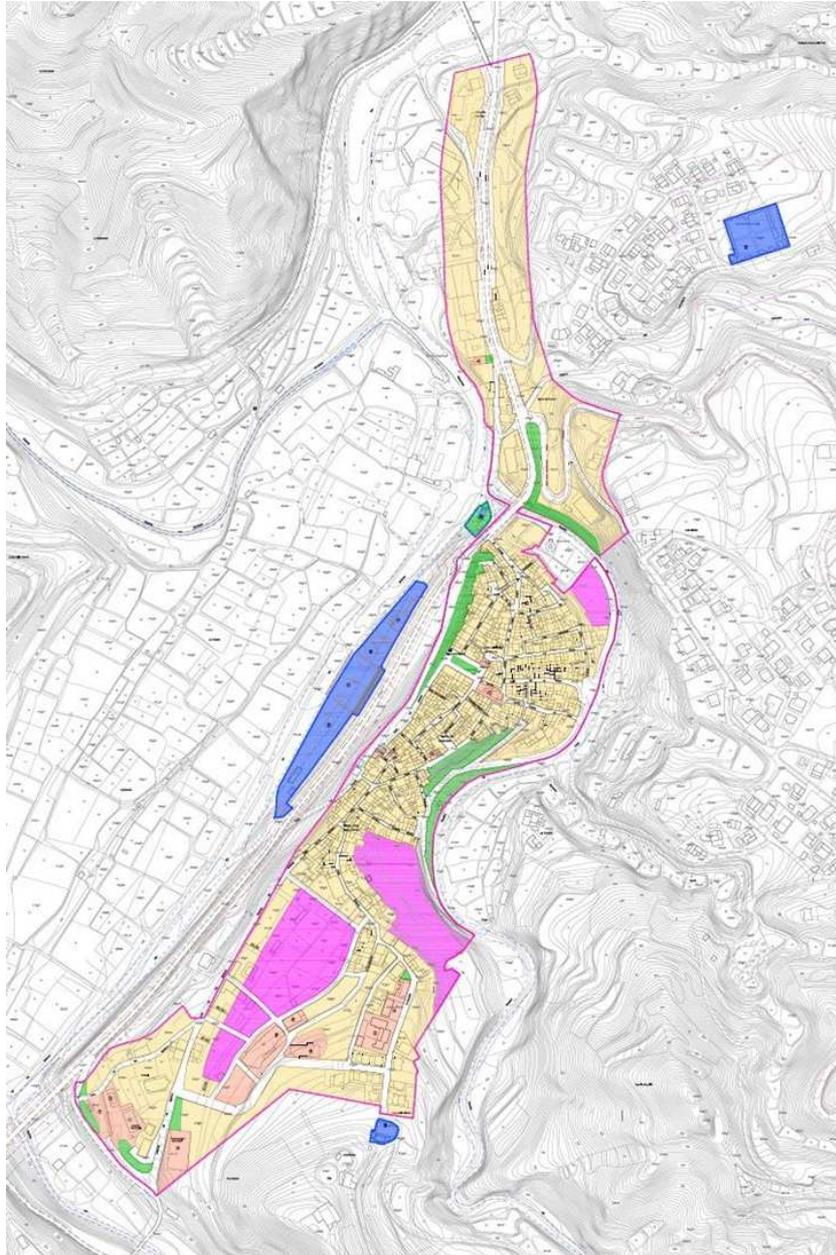
% total de suelo urbano destinado a dotaciones: 10,36%

Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable: 12.127,75m<sup>2</sup>

#### 5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

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

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	Página		54/74	
Normativa	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Conforme al artículo 27 LOUA, el acuerdo de aprobación inicial de la Adaptación Parcial del PSDU 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMkc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMkc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMkc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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

Por tanto, en virtud de lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Sr. Alcalde propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO.** Aprobación definitiva de la Adaptación Parcial del PDSU.

**SEGUNDO.** Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería del texto de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial del PDSU..

Sometido a votación, con el resultado de 6 votos a favor (del grupo Ciudadanos y del grupo PSOE), por lo que queda aprobado el acuerdo transcrito, en todos sus términos, por mayoría de los miembros presentes, de los siete que componen legalmente la Corporación.

### **3.- APROBACION INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES GANADERAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

El Alcalde procede a la lectura de la ordenanza y propuesta de Alcaldía de aprobación de la ordenanza fiscal reguladora de la implantación de actividades ganaderas en suelo no urbanizable.

#### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES GANADERAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### SUMARIO:

##### TÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Artículo 2.-Ámbito de aplicación Artículo 3.- Definiciones.

Artículo 4.- Clasificación de las Actividades Ganaderas.

Artículo 5.-Definición de núcleo de población, vivienda aislada y centro de trabajo.

Artículo 6.-Distancias.

Artículo 7.- Medidas especiales de protección. Artículo 8.- Características de las explotaciones. Artículo 9.- Procedimiento.

Artículo 10 Régimen jurídico.

Artículo 11. Régimen de control e inspección municipal.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	Página		56/74	
Normativa	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Disposición Adicional Primera.- Supuesto de instalaciones existentes. Disposición Transitoria Primera.- Regularización de explotaciones existentes. Disposición Transitoria Segunda.- Explotaciones en tramitación.  
Disposición derogatoria. Disposición final. Entrada en vigor.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los usos y actuaciones permitidas en suelo clasificado como no urbanizable se regulan en la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El régimen del suelo no urbanizable se contiene en la sección segunda del capítulo segundo del título segundo de la norma (que está integrado por el artículo 52). De acuerdo con el citado precepto legal, en su remisión al artículo 50.B).a), en dicha clase de suelo se permite *"la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente, destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable"*.

Por tanto, el legislador autonómico admite que en los terrenos clasificados como no urbanizable se desarrollen las obras o instalaciones precisas para la implantación de explotaciones ganaderas, conforme a la naturaleza de los terrenos.

Por otro lado el artículo 52.1.C) admite en suelo no urbanizable, además, aquellas actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial; instrumentos urbanísticos que tienen como objeto declarar un uso de interés público, atendiendo a sus características y lugar de emplazamiento. Se trata de usos que se admiten con carácter excepcional ya que no son los propios y tradicionales en suelos que han de ser preservados de la actuación urbanizadora.

De lo expresado en los anteriores artículos, la autorización de actividades ganaderas en suelo no urbanizable se puede realizar de acuerdo con dos categorías; en primer lugar con la consideración de usos propios, en aquellas casos de que las características de la explotación sea conforme a la naturaleza propia del suelo en el que se implantan, o, en segundo lugar, previa declaración de dichos usos como usos de interés público, en el caso de que las características de la explotación ya no sean propias de la naturaleza propia del suelo en el que se pretendan desarrollar.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las actividades que tienen la consideración de usos propios son las explotaciones de ganadería de menor entidad y son las de menor producción. Cuando las actividades ganaderas se asimilan a actividades industriales, lo que ocurre en aquellos casos en los que la actividad se desvincula de la naturaleza propia del terreno desarrollándose en establos, naves o granjas donde los animales están encerrados con alimentación adecuada y formas de reproducción que logran una mayor producción. Este tipo de explotación deja de ser la propia del suelo en el que se implantan y su viabilidad urbanística requiere que, dichos usos, sean declarados de interés público por el municipio.

En este sentido, en la provincia de Almería, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (Anexo 111.- sobre definiciones y conceptos) contiene una definición de las actividades que están destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.

*"Las determinaciones del Plan Especial son de aplicación directa, con carácter subsidiario, en todos aquellos municipios que*

*a) Carezcan de Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal en vigor, aunque cuenten su correspondiente proyecto de delimitación de suelo urbano.*

*b) Aún contando con planeamiento municipal, este no contenga determinaciones oportunas y detalladas para la Protección del medio Físico."*

Además de la regulación urbanística la normativa en materia de protección ambiental afecta a los usos ganaderos de un modo sustancial. La normativa ambiental pretende controlar los efectos ambientales de dichas explotaciones, ya que al desarrollarse en suelos no urbanizables requieren de un control especial en aras de garantizar la preservación de los valores ambientales del medio natural. Dicha norma en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía es la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

En dicha norma de protección ambiental se establecen unos mecanismos de control de los efectos de dichas actividades en función del ganado (vacuno, equino, aviar, porcino, conejos, caprino y ovino) y del número de cabezas del mismo.

Es necesario tener en cuenta que la implantación de las actividades ganaderas puede generar conflicto con otros usos existentes en el medio rural así como en función de su proximidad de los núcleos urbanos, cuestiones que es necesario clarificar en aras de conseguir un modelo de ocupación del suelo que sea compatible con los múltiples intereses al que afecta la ordenación urbanística del territorio.

El papel de equilibrio ambiental que desempeñan las formas tradicionales de la ganadería andaluza en la conservación de ecosistemas de alto interés y el carácter de recurso estratégico dentro de la economía municipal son argumentos que abogan de manera especial por la conservación y mejora del patrimonio ganadero y hacen ver claramente que cualquier política económica equilibrada (en términos ambientales y

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	58/74
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





territoriales) tiene que tener en cuenta las aportaciones de la producción ganadera.

De todo lo anteriormente expuesto queda claro ha de ser el municipio el que en virtud de su potestad de decisión del modelo de ocupación del suelo ha de establecer los supuestos en los que dichos usos, es compatible con otros usos existentes en el territorio municipal, lo que se realiza con la presente ordenanza municipal.

## TÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

### 1) Artículo 1.-Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de estética y calidad constructiva y las distancias necesarias para que la implantación de usos de ganadería en el término municipal de Urrácal se realice garantizando un desarrollo urbano y territorial adecuado.

La finalidad de la ordenanza es que las actividades ganaderas que requieren de un control de sus efectos ambientales no ocasionen perjuicio a otros usos existentes. Para ello se fijan distancias a las que han de ubicarse las actividades ganaderas respecto de los suelos urbanos y de los usos residenciales aislados. Asimismo se establecen las distancias que se han de respetar entre las propias actividades ganaderas, para evitar posibles efectos nocivos acumulativos.

Por último, se establecen unas condiciones estéticas y de calidad constructiva mínimas para este tipo de construcciones a comprobar en la solicitud de la licencia.

### 2) Artículo 2.-Ámbito de aplicación

Las determinaciones que se contiene en esta ordenanza son de aplicación en el caso de la implantación de usos y actividades ganaderos en el suelo no urbanizable del término municipal de Urrácal.

### 3) Artículo 3.- Definiciones

A los efectos de aplicación de las determinaciones de esta ordenanza se han de considerar la definición de los siguientes conceptos:

4) *Animales de producción*: Los animales de producción, reproducción, cebo o sacrificio, incluidos los animales de peletería o de actividades cinegéticas, mantenidos, cebados o criados para la producción de alimentos o productos de origen animal para cualquier uso industrial u otros fin comercial o lucrativo.

5) *Titular de la Explotación ganadera*: cualquier persona física o jurídica propietaria o responsable de los animales incluso con carácter temporal, así como de la instalación, construcción o lugar que los alberga, que tenga la responsabilidad en la gestión ganadera, con o sin fines lucrativos.

6) *Unidad de Ganado Mayor (U.G.M.)*: Unidad común para agregación de animales diferenciados dentro de una misma especie (p.e. Hembras reproductoras bovinas y terneras de cebo) o comparar distintas especies. Las tablas de equivalencia a UGM de cada especie ganadera serán las determinadas por la legislación sectorial

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>	Página	59/74	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



de aplicación.

7) *Explotación ganadera de producción y reproducción*: aquellas que mantienen y crían animales, bien con el objeto de obtener un fin lucrativo de sus producciones (incluyendo los animales selectos, semen o embriones), bien para su destino al consumo familiar.

*Explotación ganadera extensiva*: Aquella en la que los animales no se encuentran alojados ni son alimentados dentro de las instalaciones de forma permanente, alimentándose fundamentalmente mediante el aprovechamiento directo de los recursos agroforestales de la explotación, principalmente mediante pastoreo, y pudiendo recibir alimentación suplementaria sin superar, como norma general, una carga ganadera de 1,5 U.G.M por hectárea. En caso de superar la carga ganadera total de la explotación las 1,5 U.G.M. por hectárea, tendrá la consideración de explotación intensiva.

8) *Explotación intensiva*: Aquella en la que los animales se encuentran alojados y son alimentados dentro de las instalaciones de forma permanente.

9) *Explotación Mixta*: Aquella en la que coexisten partes de los sistemas de producción intensivo y extensivo, entre las que se considerarán las explotaciones de rumiantes basadas en un sistema de manejo basado en el pastoreo durante el día, en el exterior de la base territorial de la explotación, y estabulación durante la noche, momento en el que pueden recibir alimentación supletoria.

10) *Cebadero de bovinos*: Aquella explotación dedicada a! engorde de animales de la especie bovina, con destino posterior directo y exclusivo a matadero.

11) *Explotación de vacuno de leche*: aquella explotación ganadera de animales de la especie bovina que tiene por objeto la producción y, en su caso, comercialización de leche o productos lácteos, y en las que se somete a las vacas a ordeño con tal finalidad.

12) *Explotación ovina intensiva*: Aquella explotación ganadera de animales de la especie ovina que utilizan un sistema de producción ganadera alojando a los animales en las mismas instalaciones donde se les suministra una alimentación fundamentalmente a base de pienso, y no saliendo de ella para el aprovechamiento de pastizales.

13) *Explotación porcina intensiva*: Aquella explotación ganadera que utiliza un sistema de producción ganadera alojando a los animales en las mismas instalaciones, donde se les suministra una alimentación fundamentalmente a base de pienso compuesto, incluida la explotación al aire libre, denominada sistema camping o cabañas. Se incluirán las explotaciones mixtas tal y como se definen en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotacionesporcinas y sus modificaciones.

14) *Explotación avícola de carne*: Cualquier instalación, construcción o, en el caso de las explotaciones al aire libre, cualquier lugar en el territorio del Término

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	60/74
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Municipal utilizado para la cría o tenencia de aves de corral para producción de carne.

15) *Explotación avícola de ponedoras*: Cualquier instalación, construcción o, en el caso de las explotaciones al aire libre, cualquier lugar en el territorio andaluz utilizado para la cría o tenencia de aves para la producción de huevos de consumo.

EXPLORACIONES QUE TIENEN LA CATEGORIZACIÓN DE "PEQUEÑAS"	
TIPO DE GANADO	Nº DE CABEZAS y/o PLAZAS
Aves de corral	Menos de 150 gallinas ponedoras (o nº equivalente en excreta de nitrógeno para otras orientaciones productivas o especies.)
Porcino	Menos de 20 plazas de cebo de, más de 30kg. Menos de 25 plazas de cebo de más de 20 kg Menos de 10 plazas de cerdas reproductoras.
Ovino	Menos de 100 plazas.
Caprino	Menos de 100 plazas.
Vacuno	Menos de 25 plazas de ganado vacuno leche. Menos de 30 plazas ganado vacuno cebo.
Cunícola	Menos de 150 plazas.
Equino	Menos de 10 plazas.
Apícola	Menos de 15 colmenas
Perros	Menos de 10 perros
Especies no autóctonas (las no reguladas en los apartados anteriores)	Hasta 50 ejemplares o UGM.

16) *Explotación avícola de reproductoras*: Una instalación incluyendo una granja utilizado para la cría o tenencia de aves reproductoras, para la producción de huevos para incubar.

17) *Aves de corral*: Serán las especies incluidas en el Anexo I del RD 479/2004 de 26 de marzo, por el que se establece y regula el Registro general de explotaciones ganaderas o Norma de rango igual o superior que la sustituya.

#### Artículo 4.- Clasificación de las Actividades Ganaderas

A efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se establecen tres clases de explotaciones ganaderas: *pequeñas, medianas y grandes*.

1.- Tienen la consideración de "*Explotación Pequeña*", en aquellos casos que el número de cabezas de que consta la explotación es igual o menor al reflejado en el cuadro adjunto:

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.- Tienen la consideración de "*Explotación Mediana*", en aquellos casos que el número de cabezas de que consta la explotación esta comprendido entre los umbrales definidos en el cuadro adjunto:

<b>EXPLOTACIONES QUE TIENEN LA CATEGORIZACIÓN DE "MEDIANAS"</b>	
Aves de corral	Entre 150 y 40.000 plazas de gallinas ponedoras (o n° equivalente en excreta de nitrógeno para otras orientaciones productivas o especies). Entre 300 y 55.000 plazas de pollos de engorde.
Porcino	Entre 20 y 2.000 plazas de cebo de más de 30 kg Entre 25 y 2.500 plazas de cebo de más de 20 kg. Entre 10 y 750 plazas de cerdas reproductoras.
Ovino	Entre 100 y 2.000 plazas.
Caprino	Entre 100 y 2.000 plazas
Vacuno	Entre 25 y 300 plazas para ganado vacuno de leche. Entre 30 y 600 plazas de ganado vacuno de cebo.
Cunícola	Entre 150 y 20.000 plazas.
Equino	Entre 10 y 50 plazas.
Apícola	Entre 15 y 150 colmenas.
Perros	Entre 10 y 30 perros.
Especies no autóctonas (las no reguladas en los apartados anteriores)	Entre 50 y 150 ejemplares o UGM.

3.- Tienen la consideración de "*Explotación Grande*", en aquellos casos que el número de cabezas de que consta la explotación es igual o menor al reflejado en el cuadro adjunto:

<b>EXPLOTACIONES QUE TIENEN LA CATEGORIZACIÓN DE "GRANDES"</b>	
Aves de corral	Más de 40.000 gallinas ponedoras (o n° equivalente en excreta de nitrógeno para otras orientaciones productivas o especies). Más de 55.000 pollos de engorde.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)**  
**Plaza de España, nº1 C.P. 04857**  
**C.I.F. P0400400H**  
**Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005**

Porcino	Más de 2.000 plazas de cebo de más de 30 kg. Más de 2.500 plazas de cebo de más de 20 kg. Más de 750 plazas de cerdas reproductoras.
Ovino	Más de 2.000 plazas.
Caprino	Más de 2.000 plazas.
Vacuno	Más de 300 plazas de ganado vacuno de leche. Más de 600 plazas ganado vacuno cebo.
Cunícola	Más de 20.000 plazas.
Equino	Más de 50 plazas.
Apícola	Más de 150 colmenas.
Perros	Más de 30 perros.
Especies no autóctonas (las no reguladas en los apartados anteriores)	más de 150 ejemplares o UGM.

**18) Artículo 5.- Definición de núcleo de población, vivienda aislada y centro de trabajo en suelo no urbanizable.**

A efectos de aplicación de la presente esta ordenanza se entenderá por núcleo de población el suelo clasificado como suelo urbano por el Planeamiento General de aplicación en el municipio de Urrácal.

A los efectos de consideración de núcleo urbano, se considerará también como tal las 71,43 ha. ubicadas en el Término Municipal de Urrácal de suelo urbanizable clasificado por el Proyecto de actuación del Parque de Innovación Empresarial del Mármol en Purchena y Urrácal, declarado de Interés Autonómico por acuerdo de 13 de noviembre de 2007 (BOJA nº 16 de 23 de enero de 2008).

Tendrán la consideración de viviendas o alojamientos aislados en suelo no urbanizable las siguientes:

- Las construidas con licencia municipal o cuyo régimen se asimile a éstas conforme al artículo 2 del Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Las que encuentre en situación legal de fuera de ordenación.
- Las que hayan obtenido el reconocimiento de estar en situación de asimilado a fuera de ordenación (A.F.O.).

Tendrán la consideración de centro de trabajo en suelo no urbanizable aquellas edificaciones implantadas en suelo no urbanizable donde se desarrolle una actividad económica no ganadera, que implique su ocupación regular durante un período determinado del día y que hayan sido autorizadas mediante licencia municipal, Proyecto de Actuación o Plan Especial, o cuenten con la certificación de estar en situación legal de fuera de ordenación o bien tengan reconocida su situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

**19) Artículo 6.- Distancias**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

Las distancias que se fijan en esta ordenanza se entenderán como el radio, tomando como origen cualquier punto del perímetro de la edificación donde se desarrolle la explotación (el establo, colmenar o la balsa de purines

En el supuesto de que sobre una misma finca o agrupación de varias fincas, se desarrolle una explotación ganadera simultáneamente con otro tipo de actividad (agropecuaria, de utilidad social, etc.), a efectos de respetar las distancias mínimas, podrá considerarse que las instalaciones forman parte de la misma unidad y no será exigible una distancia mínima entre la edificaciones ganaderas y si el resto de edificaciones de la finca o agrupación de fincas.

Para que pueda darse la excepción del párrafo anterior, las actividades concurrentes deben ser desarrolladas por el titular de la explotación ganadera o bien, junto con la solicitud de autorización deberá aportarse acuerdo expreso entre colindantes formalizado mediante documento público.

Las instalaciones de agroturismo se entenderán también como una actuación unitaria y por tanto, no será exigible el cumplimiento de las distancias entre las instalaciones que formen parte de la actividad. En cambio, estas actividades deberán respetar las distancias mínimas en función del tipo de ganado, a núcleos de población, vivienda aislada o centro de trabajo.

#### 20) A.- Distancias a respetar para: vacuno y porcino.

DISTANCIAS A RESPETAR EN LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES GANADERAS (METROS)		
Elemento respecto del que se ha de guardar la distancia	EXPLOTACIÓN PEQUEÑA	EXPLOTACIÓN MEDIANA O GRANDE
NÚCLEO DE POBLACIÓN , VIVIENDA AISLADA O CENTRO DE TRABAJO	1.000	2.000
A OTRA EXPLOTACIÓN PEQUEÑA	1.000	2.000
A OTRA EXPLOTACIÓN MEDIANA	2.000	2.000
A OTRA EXPLOTACIÓN GRANDE	2.000	2.000

#### B.- Distancias a respetar para: caprino, ovino, aves de corral, equino, perros y cunícola.

DISTANCIAS A RESPETAR EN LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES GANADERAS (METROS)		
Elemento respecto del que se ha de guardar la distancia	EXPLOTACIÓN MEDIANA O PEQUEÑA	EXPLOTACIÓN GRANDE
NÚCLEO DE POBLACIÓN, VIVIENDA AISLADA O CENTRO DE TRABAJO	500	1000
A OTRA EXPLOTACIÓN PEQUEÑA	500	1.000
A OTRA EXPLOTACIÓN MEDIANA	500	1.000
A OTRA EXPLOTACIÓN GRANDE	1.000	1.000

#### 21) C.- Distancias a respetar para explotaciones apícolas.

DISTANCIAS A RESPETAR EN LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS EXPLOTACIONES (METROS)	
---	--

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24		
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25		
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==		Página		64/74
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

Elemento respecto del que se ha de guardar la distancia	EXPLOTACIÓN PEQUEÑA	EXPLOTACIÓN MEDIANA O GRANDE
NÚCLEO DE POBLACIÓN	400	400
A OTRA EXPLOTACIÓN GANADERA NO APÍCOLA, VIVIENDA AISLADA OCENTRO DE TRABAJO.	100	100
CARRETERAS NACIONALES, AUTOPISTAS O AUTOVÍAS	200	200
RESTO DE VÍAS DE TRÁFICO RODADO	50	50
CAMINOS VECINALES O PISTAS FORESTALES	25	25
A OTRAS EXPLOTACIONES APÍCOLAS	25	500

### Artículo 7.- Medidas especiales de protección

1.- Se prohíbe la aplicación de herbicidas en los bordes de los caminos municipales. En todo caso se respetará una distancia de 1 m desde el borde del camino sin aplicación de herbicida.

2.- La aplicación de herbicida en fincas que no estén valladas deberá indicarse de forma clara y visible.

3.- Queda prohibida la instalación de alambres de espinos u otro elemento que pueda resultar dañino físicamente para el ganado, en los vallados periféricos de fincas, a una altura menor de 1,5 m.

4.- El tránsito de animales por el casco urbano necesitará autorización expresa, excepto en fechas clave: Fiestas locales, actividades que tengan relación con espectáculos ganaderos.

5.- Las colmenas deberán estar señalizadas, corriendo la señalización por cuenta del apicultor. Las señales cumplirán las siguientes dimensiones y características:

- Se instalarán en sitios visibles de carreteras, caminos y vías pecuarias, en las distancias que se indican en esta ordenanza, tablillas indicadoras de la proximidad de un colmenar con el epígrafe "PRECAUCIÓN ABEJAS", con letras negras indelebles de 6 cm. de altura en tablillas amarillas de 20x35 cm.

### 22) Artículo 8.- Características de las explotaciones.

Las explotaciones ganaderas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Disponer de un cercado perimetral, realizado con valla de mampostería o malla metálica suficientemente tupida como para impedir posibles fugas de los animales de la explotación ganadera. Dispondrán además de una barrera vegetal a modo de pantalla visual para mitigar el impacto de las instalaciones sobre el paisaje agrícola del municipio.

- Disponer de un vado sanitario a la entrada para la desinfección de las ruedas de los vehículos.

- En el supuesto de que la normativa sectorial lo exija, deberán disponer de depósitos, que serán estancos, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

- Disponer de un sistema de ventilación e iluminación suficiente, tanto en

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



calidad como en cantidad, para permitir el normal desenvolvimiento de los animales y operarios que los atienden,

- Serán edificaciones aisladas, empleándose tipologías elementales, con volúmenes simples y soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente.

- Los paramentos exteriores se tratarán con un revestimiento mínimo de enfoscado de mortero, acabado en color blanco o tonos ocres. Se admitirán cerramientos de elementos prefabricados (losa alveolar, bloque decorativo de hormigón, panel sandwich, etc.), siempre que el acabado exterior sea en los tonos anteriormente especificados; y cerramientos de muros de mampostería ejecutados con piedra de la zona. No se admitirán soluciones de cerramiento vertical del tipo chapa grecada, paneles de acero galvanizado, fibrocemento u otras que dejen vistos los elementos de la hoja exterior sin revestir.

- La cubiertas de los establos serán preferentemente a dos aguas o curvas, ejecutadas con panel sandwich, teja cerámica o chapa de acero lacada o galvanizada.

**Artículo 9.- Procedimiento**

1.- Los promotores de los usos u actividades deberán presentar en el Ayuntamiento la solicitud del título habilitante que corresponda para el desarrollo de la actividad y de obras junto a la documentación técnica exigible por la legislación.

2 - Entre la documentación técnica a presentar se ha de incluir una justificación expresa de la clase de explotación agrícola, según las ciases definidas en el articulado de esta ordenanza, suscrita por el técnico redactor de los proyectos técnicos o técnico competente En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y cuantas otras resulten de aplicación.

**Artículo 11. Régimen de control e inspección municipal**

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones de control posterior y de inspección que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en el Capítulo IV del Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Página	66/74
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**Disposición Adicional Primera.-** Supuestos de Instalaciones existentes

En los supuestos de instalaciones o viviendas preexistentes donde no se respeten las distancias antes mencionadas prevalecerá (salvo lo relacionado con los núcleos de población) en el derecho a obtener licencia de actividad, legalización o regularización de la instalación o vivienda, la que acredite una mayor antigüedad.

En el supuesto de solicitud de licencia de edificación en suelo no urbanizable, cuando la localización de la edificación proyectada no respete las distancias antes señaladas a explotaciones ganaderas, sin perjuicio de los correspondientes requisitos urbanísticos, exigirá la renuncia del solicitante por escrito a ¡a exigencia presente o futura de las distancias.

La antigüedad deberá demostrarse y valorarse en su conjunto documentalmente: libro de explotación o cartilla ganadera, declaración jurada, testimonio contrastado de vecinos u otra prueba admitida en derecho.

Cuando se dé el caso de dos o más explotaciones agroganaderas y viviendas que provienen originariamente de un conjunto de explotación unitaria que se ha dividido, no se tendrá en cuenta las distancias entre explotaciones y viviendas independientemente del tamaño de las mismas.

**Disposición Transitoria Primera.-** Regularización de explotaciones existentes.

Se establece un periodo transitorio para todas las explotaciones que cuenten con licencia, reconocimiento de estar en situación legal de fuera de ordenación o bien hayan obtenido el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

Dispondrán de un periodo transitorio de 10 años para regularizar su situación, con el consiguiente desplazamiento o desmantelamiento, al amparo de una licencia provisional, con los condicionantes previstos en el párrafo siguiente.

Durante este periodo, estas explotaciones deberán observar unas condiciones de limpieza de las instalaciones, tales que las molestias que ocasionen se minimicen al máximo: limpieza diaria de establos, no se podrá acumular el estiércol cerca de la explotación de establos, desinfección y desinsectación del corral especialmente en periodos estivales, o en cualquier momento por requerimiento del Ayuntamiento.

**Disposición Transitoria Segunda.-** Explotaciones en tramitación.

En relación a las actividades que se encuentren en fase de tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ordenanza deberán adaptarse a las determinaciones que se contienen en la misma.

**Disposición derogatoria**

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ordenanza.

**Disposición final.** Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

Por tanto, en virtud de lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Sr. Alcalde propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO.** Aprobación Inicial de la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación de actividades ganaderas en suelo no urbanizable.

**SEGUNDO.** Someter la Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días hábiles, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Finalizado el período de exposición pública, la Corporación adoptará el acuerdo definitivo que proceda, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado y aprobando la redacción definitiva de la ordenanza. En el caso de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario.

**TERCERO.** La ordenanza entrará en vigor a los quince días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

Sometido a votación, se aprueba el acuerdo transcrito por unanimidad de los seis miembros asistentes a la sesión, de los siete que componen legalmente la Corporación municipal.

#### 4.- APROBACION CREDITO EXTRAORDINARIO PARA LA APLICACIÓN DEL SUPERAVIT PRESUPUESTARIO

Vista la posible aplicación del superávit presupuestario del ejercicio 2022, correspondiente con la cantidad de 134.000 €, se aprueba la modalidad de crédito extraordinario para la aplicación del superávit presupuestario.

Visto que con fecha 28 de marzo de 2022, se emitió informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Visto que no es necesario informe Técnico de la Excm. Diputación Provincial de Almería de Intervención por el que se analiza el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Adicional sexta de la LOEPSF por aplicación del Acuerdo de Consejo de Ministros de 6 de octubre de 2020 y Acuerdo del Congreso de los Diputados de 20 de octubre de 2020 por los que

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)  
 Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
 C.I.F. P0400400H  
 Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

se suspenden las reglas fiscales, por tanto el Ayuntamiento de Albánchez podrá destinar y usar su superávit.

A la Vista del informe-propuesta de Secretaría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, y en el artículo 22.2.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete al Pleno de la Corporación, el siguiente

## ACUERDO

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente el expediente de modificación de créditos nº 1/2022 del Presupuesto en vigor, en la modalidad de crédito extraordinario para a la aplicación del superávit, cuyo detalle es el siguiente:

Los importes aplicados a los diferentes destinos son:

1º. *Financiar inversiones siempre que a lo largo de la vida útil de la inversión ésta sea financieramente sostenible, por la cantidad de 134.000 €.*

### Altas en aplicaciones de gastos

Aplicación Presupuestaria		Descripción	Euros
4540	61903	Reparación caminos e infraestructuras	134.000
<b>TOTAL GASTOS</b>			134.000

**SEGUNDO.** Exponer este expediente al público mediante anuncio insertado en el *Boletín Oficial de la Provincia*, por el plazo de quince días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno. El expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.

Se somete a votación, con el resultado de 6 votos a favor (5 del grupo Ciudadanos y 1 del grupo PSOE). Por lo que queda aprobado el acuerdo transcrito, en todos sus términos, por unanimidad de los miembros presentes, de los siete que componen legalmente la Corporación.

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## 5.- PROPUESTA PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS FIESTAS LOCALES 2023 DE ESTE MUNICIPIO.-

Se da cuenta de la **PROPUESTA DE ALCALDÍA** que se transcribe a continuación:

### PROPUESTA DE LA ALCALDÍA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3 del Decreto 52/2013, de 14 de mayo (BOJA nº 95, de 174 de mayo de 2013) por el que se determina el Calendario de Fiestas Laborales de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2018, la propuesta de cada municipio de hasta dos fiestas locales, se realizará ante la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación en el BOJA del citado Decreto, en la forma prevista en la Orden de la Consejería de Trabajo de 11 de octubre de 1993 (BOJA núm. 112, 16 octubre 1993), en la que se exige acuerdo del Pleno al efecto.

Considerando que el artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, establece en su párrafo primero, con carácter general, un máximo de catorce fiestas laborales al año, con carácter retribuido y no recuperable, de las cuales, dos serán locales, debiendo respetarse, en todo caso, como fiestas de ámbito nacional, las de Natividad del Señor (25 de diciembre), Año Nuevo (1 de enero), Fiesta del Trabajo (1 de mayo) y 12 de octubre (Fiesta Nacional de España).

A la vista de lo expuesto, la Alcaldía someterá a la Corporación en Pleno, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Designar como Fiestas Locales para el año 2023 en el municipio de Albánchez (Almería), con carácter retributivo y no recuperable, , *los días Dieciséis ( 16) de agosto (miércoles) y Diecisiete (17) de agosto ( jueves), por las fiestas patronales.*

**SEGUNDO:** Remitir copia del presente acuerdo a la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, para su conocimiento y efectos oportunos.

Se somete a votación, con el resultado de 6 votos a favor 5 del grupo Ciudadanos y 1 del grupo PSOE) por lo que queda aprobado el acuerdo

Código Seguro De Verificación	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
Observaciones	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albánchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>	Página	70/74	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



transcrito, en todos sus términos, por unanimidad de los cuatro miembros presentes, de los siete que componen legalmente la Corporación.

## 6.- DACIÓN DE CUENTAS DE DECRETOS Y RESOLUCIONES

Por el Sr. Alcalde se procede a dar cuenta de las resoluciones de Alcaldía dictadas desde la última sesión plenaria:

- Resolución 167/21: Aprobación EMC Sub.Lotes bibliográficos
- Resolución 168/21: Aprobación EMC Sub.Rallye
- Resolución 169/21: Aprobación y pago de facturas
  
- Resolución 170/21: Aprobación orden ejecución en C/La Parra
- Resolución 171/21: Aprobación y pago de facturas
  
- Resolución 01/22: Autorización SAE para oferta de empleo de limpiadores mes febrero
- Resolución 02/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 03/22: Aprobación exención minusvalía IVTM
- Resolución 04/22: Autorización Certificado Administrativo P.L.
- Resolución 05/22: Aprobación y pago de facturas.
- Resolución 06/22: Aprobación solicitud anulación Sae oferta puesto limpieza
- Resolución 07/22: Gratificación tanatorio
- Resolución 08/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 09/22: Gratificación juzgado paz enero 2022
- Resolución 10/22: Aprobación bajas inscripción Padrón Municipal
  
- Resolución 11/22: Aprobación bajas caducidad Padrón Municipal.
- Resolución 12/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 13/22: Aprobación Liquidación presupuesto 2021
- Resolución 14/22: Gratificación tanatorio
- Resolución 15/22: Aprobación bajas caducidad Padrón Municipal
- Resolución 16/22: Aprobación EMC Sub.Pacto de Estado contra la violencia
- Resolución 17/22: Gratificación tanatorio
- Resolución 18/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 19/22: Aprobación exención minusvalía IVTM
- Resolución 20/22: Aprobación Bases convoc.bolsa personal limpieza
  
- Resolución 21/22: Aprobación bajas inscripción Padrón Municipal.
- Resolución 22/22: Aprobación bajas caducidad Padrón Municipal
- Resolución 23/22: Aprobación nombramiento director de obra.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	71/74
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Resolución 24/22: Aprobación bajas inscripción Padrón Municipal.
- Resolución 25/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 26/22: Aprobación OEP
- Resolución 27/22: Gratificación juzgado paz febrero 2022
- Resolución 28/22: Aprobación concesión licencia armas
- Resolución 29/22: Autorización paso vuelta ciclista
- Resolución 30/22: Aprobación y pago de facturas
  
- Resolución 31/22: Aprobación autoriz.concejal para celebr.matrimonio
- Resolución 32/22: Aprobación lista provisional admitidos conv.bolsa
- Resolución 32bis/22: Aprobación colaboración viaje estudios
- Resolución 33/22: Aprobación ayuda a domicilio. Plan emergencia social
- Resolución 34/22: Aprobación y pago de facturas
- Resolución 35/22: Autorización Certificado Administrativo.
- Resolución 36/22: Aprobación lista definitiva admitidos conv.bolsa.
- Resolución 37/22: Aprobación rectificación bases conv.bolsa limpieza
- Resolución 38/22: Aprobación aplazamiento pruebas conv.bolsa
- Resolución 39/22: Aprobación bajas caducidad Padrón Municipal
- Resolución 40/20: Aprobación EMC superavit
- Resolución 41/20: Aprobación gratificación juzgado de paz marzo

## 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

La Sra. Concejala M<sup>a</sup> Isabel Morcillo Serrano pregunta al Sr.Alcalde por el monumento de Los Arcos, el Sr.Alcalde cuenta que ha sufrido daños por las lluvias y que se le ha hecho saber a Diputación de Almería que se han comprometido a enviar hoy mismo a los arquitectos para ver la solución de reparación , que también están predispuestos a aportar el dinero para pagar la reparación pero si es necesario por demora o porque no nos lo subvencionen se hará con fondos propios, que hay que hacerlo cuanto antes para evitar que se caiga.

Finalizado el orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde - Presidente procede a levantar la sesión, siendo las diez horas y veintidós minutos, de todo lo cual, yo, la Secretaria-Interventora, DOY FE.

**EL ALCALDE PRESIDENTE**

**LA SECRETARIA INTERVENTORA**

Fdo. Amador López Pardo.

Fdo.Alicia

Muñoz

Fernandez

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGVYgRj+EuDYWA=</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



**AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)**  
**Plaza de España, nº1 C.P. 04857**  
**C.I.F. P0400400H**  
**Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005**

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:23:24
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Albanchez	Firmado	31/03/2022 12:09:25
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)**  
Plaza de España, nº1 C.P. 04857  
C.I.F. P0400400H  
Tlfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Amador Lopez Pardo - Alcalde Ayuntamiento de Alhambra	Firmado	31/03/2022 12:23:24	
<b>Observaciones</b>	Alicia Muñoz Fernandez - Secretaria Interventora Ayuntamiento de Alhambra	Firmado	31/03/2022 12:09:25	
<b>Uri De Verificación</b>	<b>Página</b>		74/74	
<b>Normativa</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/uMKc8haIYGvYgRj+EuDYWA=</a>			
	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			