



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

ANUNCIO EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ALMERIA

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Albánchez. D. Amador López Pardo

HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Albánchez, en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2022, adoptó por unanimidad de todos los Concejales asistentes el siguiente ACUERDO, en relación con el expediente de aprobación de adaptación parcial del proyecto de delimitación de suelo urbano de Albánchez.

Se hace constar que los ámbitos de ordenación a los que resulta aplicable la referida normativa urbanística delimitados en los planos de ordenación del mismo una vez se publique el acuerdo de aprobación definitiva, se puede consultar en las Oficinas Municipales y a través de la página web municipal: <http://www.albanchez.es>

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.



- 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 Albalá 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 consensuado con el Ayuntamiento de Albalá y con las distintas administraciones sectoriales, se procedió a redactar el documento de Adaptación Parcial del PDSU de Albalá 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.

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 Albánchez.



- 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 Alánchez, 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.

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.
- 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 accesos 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 público 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
- En la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) desaparece las 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:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

A raíz de la redacción por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Instrucción 12/2019, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en la cual se dan las directrices necesarias para proceder a la adaptación de estos instrumentos a la LOUA, surge por parte del Excmo. Ayuntamiento de 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 para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

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

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

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

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

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.



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

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

Al Sur: Cóbdar

Al Oeste: Cóbdar, Líjar y Cantoria

Superficie del término municipal 34,90 Km²

Nº de habitantes (2020) 687

Densidad de población (hab/km²) 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 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 AL-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 Albánchez (Ap.def. 07.03.1979 (BOP. 07.04.1979)).
- MP PDSU de Albánchez (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.

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.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

-
- 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.
 - 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:

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

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



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

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



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

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

X=572536.78 Y=4127078.36



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

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



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

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



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

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

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



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

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



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

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

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



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

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



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

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

X=572718.34 Y=4127253.56

X=572718.64 Y=4127258.22



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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:



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005





2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en 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: 209.110,45m²

Superficie propuesta: 206.328,53m²

Variación: -1,33%

Categorías de suelo urbano

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 Albalá 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 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

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

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.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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 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 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.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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



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 m², 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 m² útiles). La superficie útil de los apartamentos no será superior a 60 m². En caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de estancia-comedor (mínimo 20 m²) más dormitorio (mínimo 6 m²) 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 suplire.

2.15.- Ocultación de servicios,



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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

2. Deben evitarse 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 autorizarán 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.

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 ²	80,00 m ²	100,00 m ²
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 500m².

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.

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.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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:

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 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 suelo 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 m ²
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.

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 m².



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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 50,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

2.10.- Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.

2. El vuelo máximo permitido 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 30,00m² 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:

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.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

- 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.

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.

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 50m² 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.)
- 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 ²)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA			USOS
							Nº de plantas/altura máxima	Ancho de calle (m)		
Ancho de calle (m)			20,00m	CALLE	FONDO	LATERAL	≤5,00	>5,00	PB	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

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.
- 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 público 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,



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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:



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005





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
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



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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
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



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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
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



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

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
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



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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
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



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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
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



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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:



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005





3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en 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 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: 209.110,45m²

Superficie propuesta: 206.328,53m²

Variación: -1,33%

Categorías de suelo urbano

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

5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.



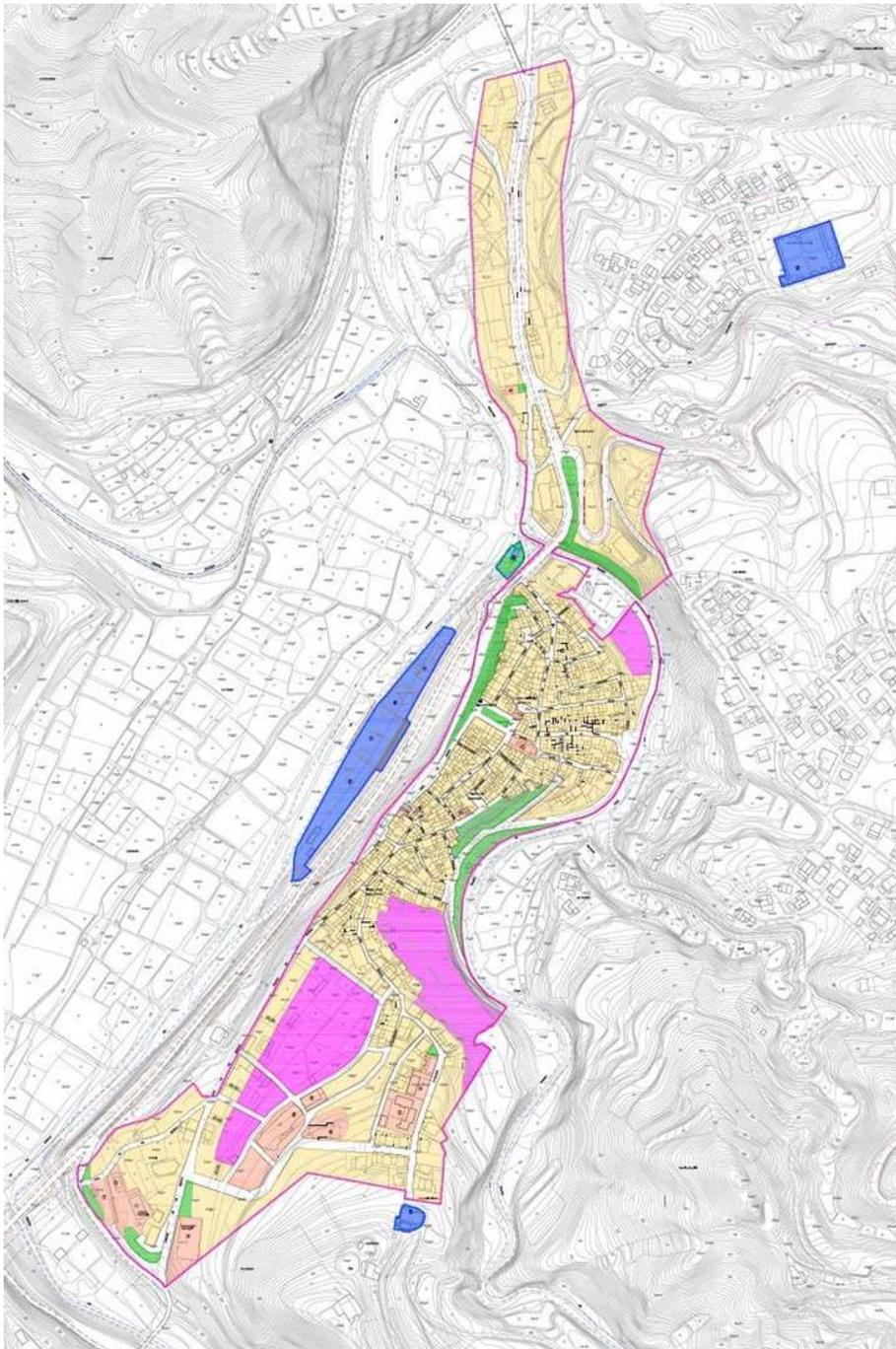
AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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



6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.



AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ (ALMERIA)

Plaza de España, nº1 C.P. 04857

C.I.F. P0400400H

Tfns. 950-122001 950-122101 Fax 950-124005

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

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

En Albánchez a 31 de Marzo de 2022

EL ALCALDE PRESIDENTE

Fdo. Amador López Pardo.