

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2302/24

AYUNTAMIENTO DE TERQUE

ANUNCIO

Expediente nº 2021/409140/003-560/00001

José Daniel Herrada Chueco, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Terque (Almería),

HACE SABER:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2024, por mayoría absoluta, aprobó definitivamente la **“Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía”**.

El documento de aprobación definitiva, compuesto por la memoria general, las ordenanzas reguladoras de la edificación, la documentación gráfica y sus anexos, ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el contenido que se incluye al presente anuncio.

El mismo ha sido inscrito y depositado el instrumento “Adaptación Parcial a la LOUA de la Delimitación de Suelo Urbano de Terque”, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 10152 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Terque de la Unidad Registral de Almería.

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

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

Los planos y demás documentación gráfica pueden consultarse en la web del Ayuntamiento www.terque.es y a través del siguiente enlace:

<https://ov.dipalme.org/verifirma/code/od9zO0Of4ImfVNJbfrccA%3D%3D>

DOCUMENTO DEFINITIVO ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO TERQUE (ALMERÍA)

REF.: 24-4091T0624

ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LOS INFORME SECTORIALES.

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

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Se recibe en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Terque 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.

Con fecha 14 de diciembre de 2021 se redactó el documento solicitado por el arquitecto Mario Contreras Raboso, remitiéndose al Ayuntamiento para su aprobación inicial, la cual tuvo lugar mediante Resolución de Alcaldía de fecha 13 de diciembre de 2021 (BOP 16/12/2021).

Tras la aprobación inicial del documento se sometió el mismo a información pública y se solicitaron los informes sectoriales preceptivos.

Los informes sectoriales recibidos son los siguientes:

- Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, relativo a la afección del documento a vías pecuarias, de fecha 24/08/2022.
- Informe del Servicio de Vías Provinciales del Área de Fomento, Medio Ambiente y Agua de la Excma. Diputación Provincial de Almería, sobre las afecciones del documento a la carretera provincial AL-3406.
- Informe de la D.G. de Planificación y Evaluación de la red ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, relativo a posibles afecciones del documento a infraestructuras ferroviarias, de fecha 05/09/2022.
- Informe en materia de aguas de la DT de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería del documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación del suelo urbano de Terque sobre el Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua, de fecha 22/03/2024.
- Informe de la DT de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 30/08/2022.
- Informe de la DT de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de fecha 19/08/2022.
- Informe del Parque Nacional y Parque Natural de Sierra Nevada, de fecha 09/11/2022.
- Informe de la DT de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul sobre afección del documento a monte público, de fecha 22/08/2022.

Recibidos los preceptivos informes sectoriales, se solicitó por el Ayuntamiento de Terque la redacción del documento de Adaptación Parcial del PDSU de Terque a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que recogiese la justificación de los informes sectoriales recibidos y se adaptase a sus determinaciones.

El nuevo documento redactado fue remitido al Ayuntamiento de Terque, el cual lo remitió a su vez a los Organismos Sectoriales para su verificación.

Recibido informe favorable condicionado emitido por la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos sobre la afección del documento al Parque Nacional y Parque Natural de Sierra Nevada de fecha 11 de julio de 2024 y referencia O-146/22-AL, se solicita por el Ayuntamiento de Terque la adaptación del Documento de Adaptación Parcial del PDSU de Terque a la Ley 7/2002 a las condiciones impuestas en dicho informe.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2024_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_4624 y registro de entrada provincial nº 55891 de fecha 12/07/2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*
- b) *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*
- c) *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.*

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

- A) *Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.*
- B) *Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:*
 - a) *Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.*
 - b) *Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.*
 - c) *Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

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

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

1.4. MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que, para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de

alineaciones, favoreciendo de esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

Artículo 102.

1. *El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.*
2. *El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:*
 - a) *Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.*
 - b) *Reglamentación de las condiciones de la edificación.*
3. *Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.*

Artículo 103.

1. *El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.*
 - b) *Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.*
 - c) *Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.*
2. *El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:*
 - a) *Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.*
 - b) *Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.*

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

1. *Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:*
 - a) *De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.*
 - b) *Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.*
 - c) *Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.*
2. *Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:*
 - a) *Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.*
 - b) *Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.*

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

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

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

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento
2. Información al público por 1 mes
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.

4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

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

1.7. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Terque se encuentra situado en las estribaciones de la ladera sur del Parque Natural de Sierra Nevada, en las estribaciones de la ladera norte de la Sierra de Gádor, y en la cuenca del Río Andarax.

El término municipal presenta una topografía bastante accidentada, con una altitud media de 450 m, encontrándose el núcleo urbano a una altitud de 350 m sobre el nivel del mar. A nivel urbanístico el pueblo de Terque presenta una estructura compacta y homogénea de manzanas consolidadas con edificaciones de uso familiar y alineadas en manzanas principalmente cerradas, con una altura de dos plantas de modo generalizado.

Las viviendas que constituyen el núcleo tradicional de población se caracterizan por tener un plano de fachada uniforme con textura y composición con acabado de revoco en color blanco y zócalo, y con recercado de ventanas y puertas en otros colores. Algunas de las edificaciones más recientes pueden presentar otros tonos de revoco distintos al blanco.

Las **características básicas del municipio de Terque** son las siguientes:

Límites territoriales:	Al Norte: Santa Cruz de Marchena y Alsodux Al Este: Alhabia Al Sur: Alhama de Almería y Alicún Al Oeste: Huécija y Bentarique
Superficie del término municipal	15,71 km ²
Nº de habitantes (SIMA 2022)	386 habitantes
Densidad de población (hab/km ²)	23,23 hab/km ²
Evolución demográfica (2012-2022)	- 15,00 %
Núcleos de población (SIMA 2022)	1
Población en diseminado (SIMA 2022)	31
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2022)	55
Nº de viviendas familiares (SIMA 2011)	204
Usos del terreno	<ul style="list-style-type: none"> • Cultivos herbáceos: 12 Ha <ul style="list-style-type: none"> - Judía verde (regadío): 4 Ha • Cultivos leñosos: 112 Ha <ul style="list-style-type: none"> - Naranja (regadío): 80 Ha - Viñedo uva vino (secano): 2 Ha

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

El municipio de Terque 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 ha sufrido dos modificaciones puntuales desde su entrada en vigor, la primera en el año 1998 (BOP 10.09.1998), y la segunda en el año 2000 (BOP 27.03.2002).

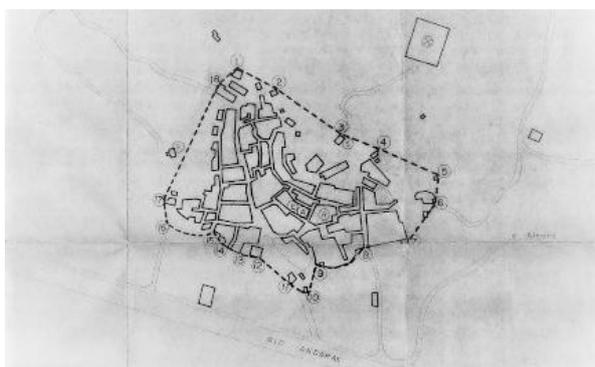
La delimitación del suelo urbano reflejada en el PDSU del año 1979 tuvo en cuenta las características y evolución del conjunto urbano, adoptándose un criterio restrictivo, pero previendo también varias zonas de posible expansión del municipio.

Para dicha delimitación, se tomó como base la cartografía catastral del año 1979, marcándose las alineaciones de las edificaciones existentes en esa fecha.

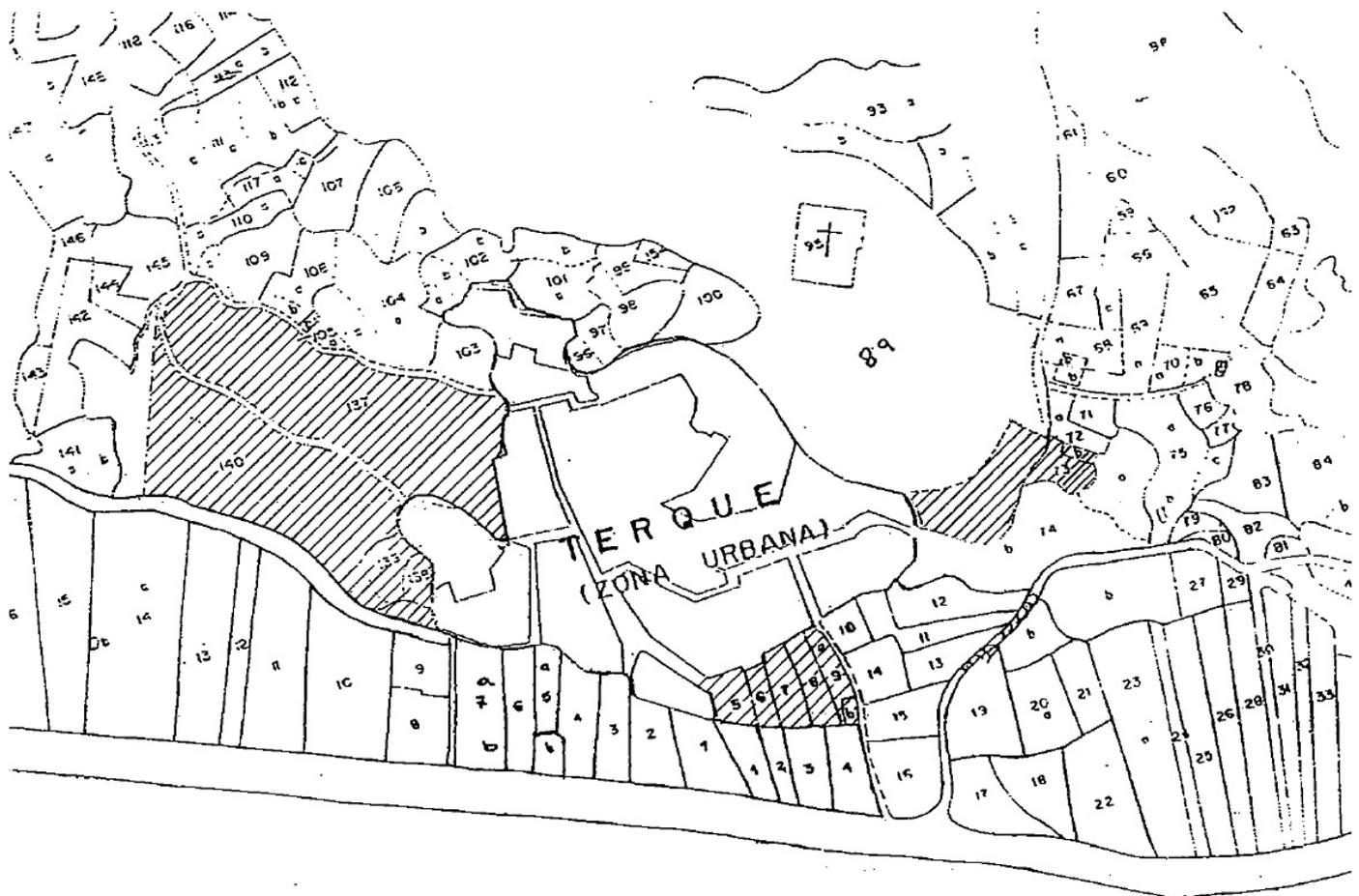
En cuanto a la modificación del PDSU del año 1998, tuvo como objeto el reajuste de la Delimitación de Suelo Urbano vigente y sobre todo la ampliación de la misma en tres zonas: al Este se incluyeron los terrenos inmediatos a un vial existente con una extensión de 0,6 hectáreas; al Sur se incluyó un vértice situado entre una calle y la vega, con una superficie de 0,5 hectáreas; y al Oeste se incorporó una finca de 3,9 hectáreas.

Los nuevos terrenos incorporados a la delimitación del suelo urbano eran en buena parte de propiedad municipal, lo que supuso una mejora sustancial del patrimonio municipal de suelo.

Los ajustes mencionados tuvieron como resultado una nueva delimitación del suelo urbano que aumento la superficie de la delimitación del PDSU del año 1979.

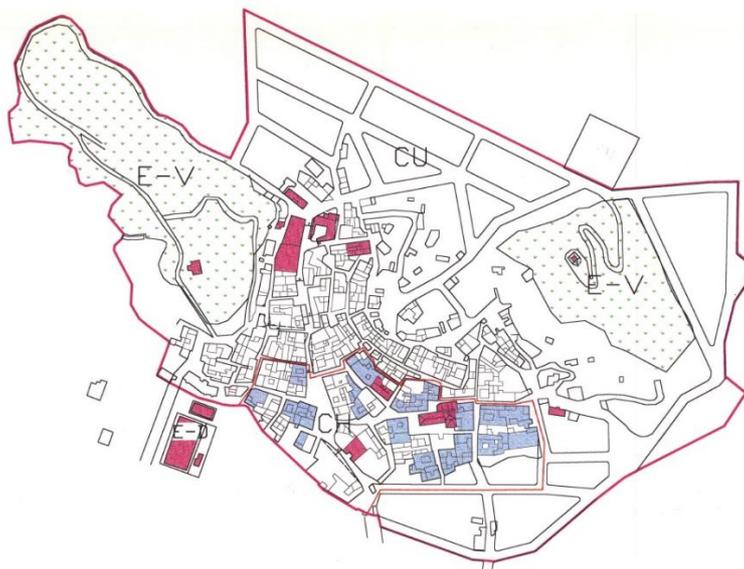


A continuación, se incluye el plano que permite identificar y localizar las parcelas catastrales que se incluyeron en la modificación del año 1998.



En el año 2000 se realizó la segunda Modificación de la Delimitación del Suelo Urbano de Terque, la cual planteó los siguientes aspectos:

- Ampliación de la delimitación vigente en sus extremos norte, noreste y sudeste e inclusión de una edificación junto al polideportivo municipal dentro de esta delimitación.
- Disminución de la delimitación de suelo urbano en el extremo suroeste, en la zona de accidentada topografía.
- Cambio de alineaciones en el interior del núcleo y definición de alineaciones en las zonas ampliadas.
- Definición de ordenanzas para suelo urbano y suelo no urbanizable. Dentro del suelo urbano se definieron dos ordenanzas reguladoras: centro histórico y centro urbano.
- Clasificación de zonas verdes y deportivas.
- Catalogación de una serie de edificios por su interés histórico-artístico.



Con respecto del casco urbano tradicional, la falta de definición de la cartografía del PDSU, ha propiciado una problemática importante a la hora de definir con precisión las alineaciones "oficiales", pudiendo ser necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar las alineaciones en zonas con falta de definición.

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

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

1.9. PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE TERQUE

- PDSU de Terque (Ap.def. 07.03.1979 (BOP 07.04.1979)
- MP PDSU de Terque (Ap.def. 16.07.1998 (BOP 10.09.1998)
- MP PDSU de Terque (Ap.def. 13.12.2000 (BOP 27.03.2002)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Almería. (Aprobadas Definitivamente según Resolución de fecha 31 de agosto de 1987, publicada en BOJA nº 80 de fecha 25 de septiembre de 1987), en adelante NN.SS.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.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los Estudios de Detalle aprobados en esa zona y los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- Distinción entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, constituido este último por dos bolsas de suelo urbano, ubicada una al noroeste del núcleo urbano, y la otra de menor tamaño en el borde noreste de la delimitación del suelo urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de que queden afectos al uso público.
- Ajuste de borde de la delimitación de suelo vigente para hacer coincidir el límite urbano con el trazado de una calle sin nombre ubicada al norte del núcleo urbano. Dicho ajuste tiene como resultado una pequeña reducción del suelo urbano en esta zona del municipio.
- Incluir dentro del suelo urbano la totalidad de un bloque de viviendas existente al noreste del núcleo urbano, cuya edificación se encontraba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Desclasificación como suelo urbano de una bolsa de suelo situada al sur del núcleo urbano, formada por varias parcelas de titularidad privada, todas ellas sin edificar y destinadas la mayor parte de ellas a un uso agrario.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
 - Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública y privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

Como punto de partida para la nueva delimitación del suelo urbano se ha empleado la delimitación vigente establecida por la modificación del PDSU del año 2002. Dicha delimitación se define a través de las siguientes coordenadas UTM (la primera coordenada que se adjunta se corresponde con la ubicada más al norte de la poligonal y las siguientes, los vértices existentes en el sentido de las agujas del reloj):

X=535590.63 Y=4093453.87	X=535623.56 Y=4093462.25	X=535637.10 Y=4093439.70
X=535596.59 Y=4093458.03	X=535624.91 Y=4093460.80	X=535638.94 Y=4093436.19
X=535613.26 Y=4093465.81	X=535629.58 Y=4093457.04	X=535642.80 Y=4093432.83
X=535616.85 Y=4093466.90	X=535632.23 Y=4093454.77	X=535657.18 Y=4093426.79
X=535619.26 Y=4093466.75	X=535633.66 Y=4093452.85	X=535660.40 Y=4093425.12
X=535621.35 Y=4093465.91	X=535634.79 Y=4093450.44	X=535665.72 Y=4093421.36
X=535622.18 Y=4093464.14	X=535635.56 Y=4093447.41	X=535670.76 Y=4093417.84

X=535677.53 Y=4093411.34	X=536193.81 Y=4093257.71	X=535675.99 Y=4093241.18
X=535680.14 Y=4093408.48	X=536195.90 Y=4093251.73	X=535661.14 Y=4093269.46
X=535680.97 Y=4093407.07	X=536179.37 Y=4093226.53	X=535661.73 Y=4093274.18
X=535683.87 Y=4093400.83	X=536171.13 Y=4093193.14	X=535667.14 Y=4093279.12
X=535687.05 Y=4093392.69	X=536171.42 Y=4093163.55	X=535668.87 Y=4093283.57
X=535688.73 Y=4093389.15	X=536188.57 Y=4093149.69	X=535656.36 Y=4093298.65
X=535690.55 Y=4093386.37	X=536170.59 Y=4093121.91	X=535659.45 Y=4093308.12
X=535692.68 Y=4093384.17	X=536087.33 Y=4093078.69	X=535667.05 Y=4093316.49
X=535695.21 Y=4093382.28	X=536067.43 Y=4093063.34	X=535652.09 Y=4093327.06
X=535698.41 Y=4093381.00	X=536012.86 Y=4093016.29	X=535637.60 Y=4093324.16
X=535702.90 Y=4093379.74	X=535978.93 Y=4093007.76	X=535632.22 Y=4093326.64
X=535706.00 Y=4093379.00	X=535960.28 Y=4093009.10	X=535628.82 Y=4093338.75
X=535708.85 Y=4093378.33	X=535883.97 Y=4093036.87	X=535623.56 Y=4093342.01
X=535710.98 Y=4093377.62	X=535881.61 Y=4093046.50	X=535623.29 Y=4093348.35
X=535712.78 Y=4093376.42	X=535878.48 Y=4093046.48	X=535625.18 Y=4093354.95
X=535715.13 Y=4093374.47	X=535871.81 Y=4093048.37	X=535617.88 Y=4093359.13
X=535721.38 Y=4093367.03	X=535865.31 Y=4093051.60	X=535591.01 Y=4093361.82
X=535726.37 Y=4093362.22	X=535862.77 Y=4093051.60	X=535576.65 Y=4093360.32
X=535729.24 Y=4093359.73	X=535836.15 Y=4093067.91	X=535573.80 Y=4093376.40
X=535732.41 Y=4093357.64	X=535831.88 Y=4093072.17	X=535573.54 Y=4093386.28
X=535736.86 Y=4093355.14	X=535831.88 Y=4093073.63	X=535580.37 Y=4093392.48
X=535743.39 Y=4093352.25	X=535784.98 Y=4093117.32	X=535582.21 Y=4093402.11
X=535746.41 Y=4093351.11	X=535772.65 Y=4093138.01	X=535578.17 Y=4093427.45
X=535751.95 Y=4093349.25	X=535769.89 Y=4093139.19	X=535579.52 Y=4093430.31
X=535757.95 Y=4093346.87	X=535758.41 Y=4093139.10	X=535580.36 Y=4093432.56
X=535772.80 Y=4093378.12	X=535751.79 Y=4093140.00	X=535581.21 Y=4093435.27
X=535769.65 Y=4093472.18	X=535731.03 Y=4093145.76	X=535581.97 Y=4093437.35
X=536036.69 Y=4093340.41	X=535713.26 Y=4093155.24	X=535583.75 Y=4093442.23
X=536077.51 Y=4093321.03	X=535697.18 Y=4093164.91	X=535585.24 Y=4093446.06
X=536155.81 Y=4093327.49	X=535707.36 Y=4093192.57	X=535588.02 Y=4093450.34
X=536181.95 Y=4093327.88	X=535682.24 Y=4093212.01	X=535590.63 Y=4093453.87
X=536181.30 Y=4093267.56	X=535675.12 Y=4093224.23	

Como apoyo para las coordenadas UTM de la delimitación del suelo urbano, se ha empleado la ortofoto histórica existente más próxima al año 2000, fecha en la que se redactó la cartografía de la modificación del PDSU vigente, y que permite identificar con bastante exactitud la zona delimitada.



2.2. NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente mediante las siguientes coordenadas UTM (la primera coordenada que se adjunta se corresponde con la ubicada más al norte de la poligonal y las siguientes, los vértices existentes en el sentido de las agujas del reloj):

X	Y
535841,17	4093436,89
535848,73	4093445,35
535866,89	4093430,55
535888,57	4093419,25
535903,05	4093406,36
535963,27	4093352,69
535963,4	4093352,62
535963,56	4093352,59
535963,72	4093352,62
535963,85	4093352,69
535970,82	4093361,08
535977,8	4093369,47
536036,69	4093340,41
536077,51	4093321,03
536084,54	4093319,14
536091,72	4093314,64
536099,2	4093309,51
536101,25	4093307,76
536102,29	4093305,7
536103,21	4093303,89
536104,6	4093301,68
536107,42	4093307,59
536112,84	4093318,97
536118,26	4093330,36
536129,5	4093325
536153,15	4093324,99
536155,81	4093325,02
536181,92	4093325
536181,3	4093267,56
536190,25	4093260,52
536184,51	4093249,77
536187,43	4093245,72
536190,51	4093243,66
536179,37	4093226,53
536171,93	4093201,1
536171,13	4093193,14
536169,68	4093179,87
536171,29	4093178,44
536171,05	4093173,29
536178,52	4093167,39
536176,15	4093164,39
536181,5	4093160,41
536182,67	4093162,03
536184,84	4093160,45
536183,66	4093158,83
536184,74	4093158,03
536187,06	4093152,97
536186,14	4093151,66
536174,31	4093134,25
536162,02	4093121,91
536153,36	4093112,93
536087,9	4093079,02
536078,45	4093071,84
536078,09	4093069,44
536075,78	4093069,78

X	Y
536070,77	4093065,92
536012,86	4093016,29
535978,93	4093007,76
535960,28	4093009,1
535948,85	4093013,26
535951,22	4093026,55
535951,86	4093032,31
535952,5	4093042,7
535956,4	4093042,6
535958,59	4093042,37
535958,71	4093043,8
535959,33	4093049,51
535969,22	4093048,43
535971,47	4093051,49
535969,93	4093069,48
535973,22	4093070,49
535989,97	4093071,32
536007,8	4093072,56
536022,23	4093072,73
536017,62	4093099,9
536016,39	4093100,42
535987,82	4093095,55
535965,15	4093094,12
535959,46	4093096,9
535952,44	4093094,66
535948,37	4093093,64
535945,65	4093092,62
535946,41	4093088,9
535937,5	4093084,53
535934,39	4093083,01
535928,59	4093081,43
535922,78	4093079,84
535921,24	4093079,43
535918,97	4093078,62
535919,37	4093077,07
535913,66	4093077,24
535913,73	4093078,62
535909,36	4093078,68
535907,5	4093078,84
535892,67	4093081,35
535892,67	4093081,35
535888,85	4093082
535884,07	4093076,76
535884,48	4093074,14
535888,19	4093073,04
535886,27	4093067,07
535882,13	4093058,27
535883,13	4093051,87
535882,44	4093049,07
535882,99	4093047,63
535880,89	4093046,5
535873,8	4093046,48
535873,17	4093050,23
535869,71	4093051,81
535863,97	4093053,85
535849,6	4093061,43
535833,24	4093072,46
535833,27	4093076,44
535821,42	4093085,46

X	Y
535791,11	4093110,25
535784,98	4093117,32
535772,65	4093138,01
535769,89	4093139,19
535758,41	4093139,1
535751,79	4093140
535731,03	4093145,76
535713,26	4093155,24
535711,24	4093156,46
535710,74	4093155,03
535707,8	4093156,95
535696,79	4093163,6
535697,18	4093164,91
535707,36	4093192,57
535682,24	4093212,01
535675,12	4093224,23
535675,99	4093241,18
535661,14	4093269,46
535661,73	4093274,18
535667,14	4093279,12
535668,87	4093283,57
535656,36	4093298,65
535659,45	4093308,12
535667,05	4093316,49
535652,09	4093327,06
535637,6	4093324,16
535632,22	4093326,64
535628,82	4093338,75
535623,56	4093342,01
535623,29	4093348,35
535625,18	4093354,95
535617,88	4093359,13
535591,01	4093361,82
535576,65	4093360,32
535573,8	4093376,4
535573,54	4093386,28
535580,37	4093392,48
535582,21	4093402,11
535578,17	4093427,45
535579,52	4093430,31
535580,36	4093432,56
535581,21	4093435,27
535582,86	4093439,79
535584,65	4093444,56
535589,16	4093448,54
535594,21	4093453,07
535604,84	4093462,46
535611,39	4093462,51
535614,3	4093462,48
535616,1	4093462,5
535617,78	4093462,49
535621,11	4093462,49
535623,37	4093462,51
535624,91	4093460,8
535629,58	4093457,04
535632,23	4093454,77
535633,66	4093452,85
535634,79	4093450,44
535635,56	4093447,41

X	Y
535637,1	4093439,7
535638,94	4093436,19
535642,8	4093432,83
535657,18	4093426,79
535660,4	4093425,12
535670,76	4093417,84
535677,53	4093411,34
535680,14	4093408,48
535683,87	4093400,83
535687,05	4093392,69
535688,73	4093389,15
535690,55	4093386,37
535692,68	4093384,17
535695,21	4093382,28
535698,41	4093381
535706	4093379
535708,85	4093378,33
535710,98	4093377,62
535712,78	4093376,42
535715,13	4093374,47
535721,38	4093367,03
535726,37	4093362,22
535729,24	4093359,73
535732,41	4093357,64
535736,86	4093355,14
535743,39	4093352,25
535746,41	4093351,11
535751,95	4093349,25
535757,95	4093346,87
535772,8	4093378,12
535771,32	4093422,41
535769,83	4093466,71
535769,65	4093472,18
535841,17	4093436,89

Superponiendo la nueva delimitación del suelo urbano sobre la ortofoto de PNOA se obtienen las siguientes imágenes del suelo urbano del municipio (en color azul se indican las dotaciones que se ubican sobre suelo no urbanizable):



2.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**2.4. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

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

- Ayuntamiento
- Museo de la Uva
- Depósito municipal
- Iglesia de Santiago.
- Gimnasio
- Parking municipal
- Consultorio médico
- Quiosco Bar
- Antigua lonja
- Museo escritura popular
- Almacén calle Cervantes
- Pistas deportivas
- Albergue
- Aula de naturaleza
- Cementerio municipal
- Colegio
- Cueva de San José
- Almacén junto a cementerio
- Museo Etnográfico
- Almacén calle Real
- Ermita de la Cruz.
- Tanatorio
- Lavadero municipal
- Ermita de Las Ánimas.

2.5. CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Terque 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:	160.707,78 m ²
Superficie propuesta:	153.336,50 m ²
Incremento:	- 4,58 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado:	117.239,21 m ²
Suelo urbano no consolidado:	4.017,58 m ²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	108.862,96 m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: ...	99.664,93 m ²
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	- 8,44 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	67,73 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	65,00 %

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	17.553,93 m ² (11,45%)
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	4.037,93 m ² (2,63%)
% total de suelo destinado a dotaciones:	14,08 %
Superficie de Equipamientos en suelo no urbanizable:	6.276,95 m ²

2.6. AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

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

- Cauce del Río Andarax (encauzado en su paso cercano al sur de núcleo urbano).
- Carretera provincial AL-3406.
- Monte Público "Sierra de Gádor".
- Cementerio municipal.
- Parque Natural de Sierra Nevada.

Conforme al contenido del informe emitido por la DT de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en el suelo urbano de Terque se localizan los siguientes Bienes Patrimoniales:

- Iglesia de Santiago. (UTM ETRS89 h30N: 535937,4093136). Iglesia Edad Moderna. Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (registrado en Mosaico).
- Ermita Virgen de la Cueva (UTM ETRS89 h30N: 535876,4093363). Ermita Edad Contemporánea. Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).
- Ermita de las Ánimas (UTM ETRS89 h30N: 535717,4093165). Ermita Edad Contemporánea. Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).
- Ermita de la Cruz (UTM ETRS89 h30N: 536044,4093267). Ermita Edad Contemporánea. Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).
- Cueva de San José.
- Antigua Lonja.

En cumplimiento de lo indicado en este informe, se han reflejado en los planos de información y de ordenación la localización de estos bienes, calificándolos como equipamientos de uso público.

2.7. CONCLUSIÓN.

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

En Alhama de Almería para Terque, a dos de agosto de dos mil veinticuatro.

EL ARQUITECTO UAM MEDIO Y ALTO ANDARAX Y BAJO NACIMIENTO, Juan José Godoy Giménez.

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

2.2. Vivienda exterior

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

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

2.3. Alineaciones oficiales

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

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

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

- a) 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
- b) 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.
- c) 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.

Las esquinas en ángulo agudo se resolverán en su planta baja mediante chaflán de 60 cm de lado mínimo, medido sobre las alineaciones oficiales. En ángulos obtusos se realizará dicha solución si alguno de los tramos de las vías que conforman el cruce donde se ubica dicha esquina posee un ancho inferior a 4,00 m.

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:

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

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

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

4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio de manzana cuyas dimensiones cumplan las establecidas por la ordenanza particular de aplicación.

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

2.5. Fondo máximo edificable

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

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

2.6. Altura de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+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.

14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+2 no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

15. En terrenos con fuerte pendiente, con una única fachada, podrá tomarse como rasante la del terreno natural, no pudiendo la edificación sobresalir de la envolvente resultado de trazar una línea de 45° sobre la altura máxima permitida por la Ordenanza Particular tomando como referente la rasante de la calle. En este caso será de aplicación también lo establecido en el apartado 14 de este artículo.

2.7. Sótanos y semisótanos

1. Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

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

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.
2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.
3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.
4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

2.9. Medianerías

1. Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y acabado en color blanco.

2.10. Ocupación y volumen

1. 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. Salientes y Vuelos

1. Los cuerpos volados sobre la alineación oficial se han de ajustar a las siguientes determinaciones dimensionales:
 - a) No se admiten vuelos en calles de ancho inferior a 3 metros.
 - b) En calles de ancho comprendido entre 3 y 8 metros el vuelo máximo permitido es de 0,40 metros.
 - c) En el resto de calles (de ancho superior a 8 metros) o espacios públicos el vuelo máximo permitido es de 0,80 metros.
 - d) Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 metros del nivel de la acera.
 - e) En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,30 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera.
 - f) Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.
 - g) No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.
2. Los elementos salientes tales como cornisas, remates de azotea, etc. podrán tener un vuelo máximo de 30 cm, con excepción de edificaciones de planta baja donde dicha dimensión se fija en 20 cm.
3. Las marquesinas, carteles publicitarios y similares cumplirán lo dispuesto en el párrafo anterior.
4. En todos los casos, los aleros de las cubiertas inclinadas podrán superar en 10 cm la limitación establecida en el apartado 2. anterior.
5. Los zócalos, jambas y elementos ornamentales en planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm del plano de fachada. En el caso de rejas dicho límite se fija en 15 cm.

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 cerámicos sin revestir.
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.

9. La colocación de bajantes y canalones vistos sólo será autorizable en casos de rehabilitación de edificaciones existentes. En obras de nueva planta, únicamente cuando quede acreditado que no existe otra solución posible, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de bajantes y canalones vistos.

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

11. El Ayuntamiento podrá blanquear o pintar aquellas edificaciones o fachadas que no respeten las condiciones estéticas anteriormente establecidas, repercutiendo este coste sobre el titular del inmueble, sin perjuicio de la sanción que en su caso correspondiera.

2.14. Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda de nueva planta dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 18 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno). Podrá agruparse la cocina con la estancia y el comedor, en este caso la superficie útil mínima será de 20 m².

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

2.15. Ocultación de servicios.

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

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

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

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

5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de 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. Las instalaciones 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. Vallados y cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros.

2. Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4. Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

5. Los cerramientos a linderos privados podrán ser macizos con una altura máxima de 2,50m, salvo en el tramo de retranqueo a vial, que tendrá la misma altura que el cerramiento a vial (máximo 2,20 metros).

2.17. Placetas.

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

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

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

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

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

2.18. Dotación mínima de aparcamiento.

1. Las construcciones de nueva planta deberán incluir dentro de la parcela la siguiente dotación de plazas de aparcamiento:

a) Viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda.

b) Residencial plurifamiliar: 1 plaza por vivienda.

c) Alojamientos turísticos: 1 plaza por alojamiento o 150 m² construidos.

2.19. Contenido del deber de conservación de solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante valla situada sobre la alineación de calle, realizada mediante bloque de hormigón de 180 cm de altura mínima, enfoscado con mortero y pintado de blanco.
- Tratamiento de superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

2.20. Canalización de redes de infraestructuras.

1. En las obras de edificación de nueva planta, deberán canalizarse bajo acera o calzada las redes de infraestructuras urbanas en todo el frente de fachada.

2.21. Obras en zona de policía del DPH del Río Andarax.

1. Las obras a ejecutar en la Zona de Policía del cauce de dominio público hidráulico del Río Andarax requerirán de la autorización previa del Organismo Autónomo competente.

2.22. Fomento de las energías renovables en las edificaciones e infraestructuras.

1. Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

2. Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

II.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)****2. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS****3. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES****4. CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.****1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)****1.1. Ámbito y delimitación.**

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

1.2. Condiciones de solares edificables

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

	ANCHO DE CALLES		
	Inferior a 9 metros	Igual a 9 e inferior a 14 metros	Igual a 14 e inferior a 20m
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.

- Con carácter general, se mantendrá el parcelario existente.
- No obstante podrán agregarse parcelas colindantes cuando se pretenda implantar un uso lucrativo o equipamiento comunitario que necesariamente deba contar con una superficie determinada, aspecto que deberá quedar suficientemente justificado.

1.4. Alineaciones

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

2. Se prohíben todo tipo de retranqueos incluso en planta baja, así como los patios abiertos a fachada, autorizándose los existentes siempre y cuando se mantenga el actual cerramiento o se sustituya por otro similar al existente.

3. En las nuevas edificaciones de manzanas sin consolidar se admitirán viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. En este caso el cerramiento de vallado se ajustará a la alineación oficial y el retranqueo mínimo será de tres metros respecto de la alineación oficial, el fondo de parcela y/o cualquiera de los linderos laterales donde se establezca este retranqueo voluntario.

1.5. Altura máxima

1. El número de plantas será:

- En calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
- En 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 medianeras, y existen edificaciones a ambos lados de la fachada, se procederá de la siguiente forma:

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

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

1.8. Composición de fachadas

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

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

1.9. Construcciones auxiliares

1. Se consideran construcciones auxiliares las piscinas, cenadores 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.

1.10. Condiciones particulares de uso

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

- Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
- Hotelero y alojamientos turísticos.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
- Administrativo.
- Artesanía.
- Equipamiento, en todas sus modalidades.
- Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
- Aparcamiento en edificio exclusivo.
- 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:

- Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- Fabricación de vinos y licores.
- Centrales hortofrutícolas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Talleres de carpintería de madera.
- Lavado de vehículos a motor.
- 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. Almacén-trastero en uso exclusivo.
- m) Almacén-trastero en uso exclusivo.

2. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

2.1. 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. Esta Ordenanza no será de aplicación a los equipamientos y sistemas generales de equipamiento ubicados en suelo no urbanizable indicados en los planos de Ordenación. A estos equipamientos les será de aplicación la Normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada (Anexo III del Decreto 238/2011, de 12 de julio).

3. 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.

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

2.2. Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

- **Equipamiento educativo:** incluye la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.
- **Equipamiento deportivo:** Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre
- **Equipamientos de servicios de interés público y social:** Comprende los siguientes usos:
 - comercial
 - cultural o social
 - administrativo publico
 - servicios urbanos
 - cementerio
 - religioso
 - y similares a los anteriores.
- **Equipamiento genérico:** comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aún no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

2.3. Sistema de ordenación

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

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

2.8. Ocupación

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

2.9. Edificabilidad

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

2.10. 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.

2.11. 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.

3. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.**3.1. 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.

3.2. Sistema de ordenación

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

3.3. 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.

3.4. Ocupación

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

3.5. Condiciones de uso

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

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

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

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

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

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.**
6. **AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.**
7. **AFECCIÓN POR CARRETERAS.**
8. **AFECCIONES POR CAUCES.**

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

1. **DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.**
2. **ZONIFICACIÓN DEL PORN SIERRA NEVADA.**

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

1. **ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 1**
 - II.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.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los Estudios de Detalle aprobados en esa zona y los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- Distinción entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, constituido este último por dos bolsas de suelo urbano, ubicada una al noroeste del núcleo urbano, y la otra de menor tamaño en el borde noreste de la delimitación del suelo urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de que queden afectos al uso público.
- Ajuste de borde de la delimitación de suelo vigente para hacer coincidir el límite urbano con el trazado de una calle sin nombre ubicada al norte del núcleo urbano. Dicho ajuste tiene como resultado una pequeña reducción del suelo urbano en esta zona del municipio.
- Incluir dentro del suelo urbano la totalidad de un bloque de viviendas existente al noreste del núcleo urbano, cuya edificación se encontraba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Desclasificación como suelo urbano de una bolsa de suelo situada al sur del núcleo urbano, formada por varias parcelas de titularidad privada, todas ellas sin edificar y destinadas la mayor parte de ellas a un uso agrario.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
 - Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - 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.

2. NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente mediante las siguientes coordenadas UTM (la primera coordenada que se adjunta se corresponde con la ubicada más al norte de la poligonal y las siguientes, los vértices existentes en el sentido de las agujas del reloj):

X	Y
535841,17	4093436,89
535848,73	4093445,35
535866,89	4093430,55
535888,57	4093419,25
535903,05	4093406,36
535963,27	4093352,69
535963,4	4093352,62
535963,56	4093352,59
535963,72	4093352,62
535963,85	4093352,69
535970,82	4093361,08
535977,8	4093369,47
536036,69	4093340,41
536077,51	4093321,03
536084,54	4093319,14
536091,72	4093314,64
536099,2	4093309,51
536101,25	4093307,76
536102,29	4093305,7
536103,21	4093303,89
536104,6	4093301,68
536107,42	4093307,59
536112,84	4093318,97
536118,26	4093330,36
536129,5	4093325
536153,15	4093324,99
536155,81	4093325,02
536181,92	4093325
536181,3	4093267,56
536190,25	4093260,52
536184,51	4093249,77
536187,43	4093245,72
536190,51	4093243,66
536179,37	4093226,53
536171,93	4093201,1
536171,13	4093193,14
536169,68	4093179,87
536171,29	4093178,44
536171,05	4093173,29
536178,52	4093167,39
536176,15	4093164,39
536181,5	4093160,41
536182,67	4093162,03
536184,84	4093160,45
536183,66	4093158,83
536184,74	4093158,03
536187,06	4093152,97
536186,14	4093151,66
536174,31	4093134,25
536162,02	4093121,91
536153,36	4093112,93
536087,9	4093079,02
536078,45	4093071,84
536078,09	4093069,44

X	Y
536075,78	4093069,78
536070,77	4093065,92
536012,86	4093016,29
535978,93	4093007,76
535960,28	4093009,1
535948,85	4093013,26
535951,22	4093026,55
535951,86	4093032,31
535952,5	4093042,7
535956,4	4093042,6
535958,59	4093042,37
535958,71	4093043,8
535959,33	4093049,51
535969,22	4093048,43
535971,47	4093051,49
535969,93	4093069,48
535973,22	4093070,49
535989,97	4093071,32
536007,8	4093072,56
536022,23	4093072,73
536017,62	4093099,9
536016,39	4093100,42
535987,82	4093095,55
535965,15	4093094,12
535959,46	4093096,9
535952,44	4093094,66
535948,37	4093093,64
535945,65	4093092,62
535946,41	4093088,9
535937,5	4093084,53
535934,39	4093083,01
535928,59	4093081,43
535922,78	4093079,84
535921,24	4093079,43
535918,97	4093078,62
535919,37	4093077,07
535913,66	4093077,24
535913,73	4093078,62
535909,36	4093078,68
535907,5	4093078,84
535892,67	4093081,35
535892,67	4093081,35
535888,85	4093082
535884,07	4093076,76
535884,48	4093074,14
535888,19	4093073,04
535886,27	4093067,07
535882,13	4093058,27
535883,13	4093051,87
535882,44	4093049,07
535882,99	4093047,63
535880,89	4093046,5
535873,8	4093046,48
535873,17	4093050,23
535869,71	4093051,81
535863,97	4093053,85
535849,6	4093061,43
535833,24	4093072,46
535833,27	4093076,44

X	Y
535821,42	4093085,46
535791,11	4093110,25
535784,98	4093117,32
535772,65	4093138,01
535769,89	4093139,19
535758,41	4093139,1
535751,79	4093140
535731,03	4093145,76
535713,26	4093155,24
535711,24	4093156,46
535710,74	4093155,03
535707,8	4093156,95
535696,79	4093163,6
535697,18	4093164,91
535707,36	4093192,57
535682,24	4093212,01
535675,12	4093224,23
535675,99	4093241,18
535661,14	4093269,46
535661,73	4093274,18
535667,14	4093279,12
535668,87	4093283,57
535656,36	4093298,65
535659,45	4093308,12
535667,05	4093316,49
535652,09	4093327,06
535637,6	4093324,16
535632,22	4093326,64
535628,82	4093338,75
535623,56	4093342,01
535623,29	4093348,35
535625,18	4093354,95
535617,88	4093359,13
535591,01	4093361,82
535576,65	4093360,32
535573,8	4093376,4
535573,54	4093386,28
535580,37	4093392,48
535582,21	4093402,11
535578,17	4093427,45
535579,52	4093430,31
535580,36	4093432,56
535581,21	4093435,27
535582,86	4093439,79
535584,65	4093444,56
535589,16	4093448,54
535594,21	4093453,07
535604,84	4093462,46
535611,39	4093462,51
535614,3	4093462,48
535616,1	4093462,5
535617,78	4093462,49
535621,11	4093462,49
535623,37	4093462,51
535624,91	4093460,8
535629,58	4093457,04
535632,23	4093454,77
535633,66	4093452,85
535634,79	4093450,44

X	Y
535635,56	4093447,41
535637,1	4093439,7
535638,94	4093436,19
535642,8	4093432,83
535657,18	4093426,79
535660,4	4093425,12
535670,76	4093417,84
535677,53	4093411,34
535680,14	4093408,48
535683,87	4093400,83
535687,05	4093392,69
535688,73	4093389,15
535690,55	4093386,37
535692,68	4093384,17
535695,21	4093382,28
535698,41	4093381
535706	4093379
535708,85	4093378,33
535710,98	4093377,62
535712,78	4093376,42
535715,13	4093374,47
535721,38	4093367,03
535726,37	4093362,22
535729,24	4093359,73
535732,41	4093357,64
535736,86	4093355,14
535743,39	4093352,25
535746,41	4093351,11
535751,95	4093349,25
535757,95	4093346,87
535772,8	4093378,12
535771,32	4093422,41
535769,83	4093466,71
535769,65	4093472,18
535841,17	4093436,89

Superponiendo la nueva delimitación del suelo urbano sobre la ortofoto de PNOA se obtienen las siguientes imágenes del suelo urbano del municipio (en color azul se indican las dotaciones que se ubican sobre suelo no urbanizable):



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 dotar al suelo urbano de uso lucrativo de una nueva ordenanza, denominada Casco Tradicional (CT)

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

4. CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Terque 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:	160.707,78 m ²
Superficie propuesta:	153.336,50 m ²
Incremento:	- 4,58 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado:	117.239,21 m ²
Suelo urbano no consolidado:	4.017,58 m ²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: ..	108.862,96 m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: ..	99.664,93 m ²
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	- 8,44 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	67,73 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	65,00 %

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	17.553,93 m ² (11,45%)
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	4.037,93 m ² (2,63%)
% total de suelo destinado a dotaciones:	14,08 %
Superficie de Equipamientos en suelo no urbanizable:	6.276,95 m ²

5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

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



6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

En Alhama de Almería para Terque a dos de agosto de dos mil veinticuatro.

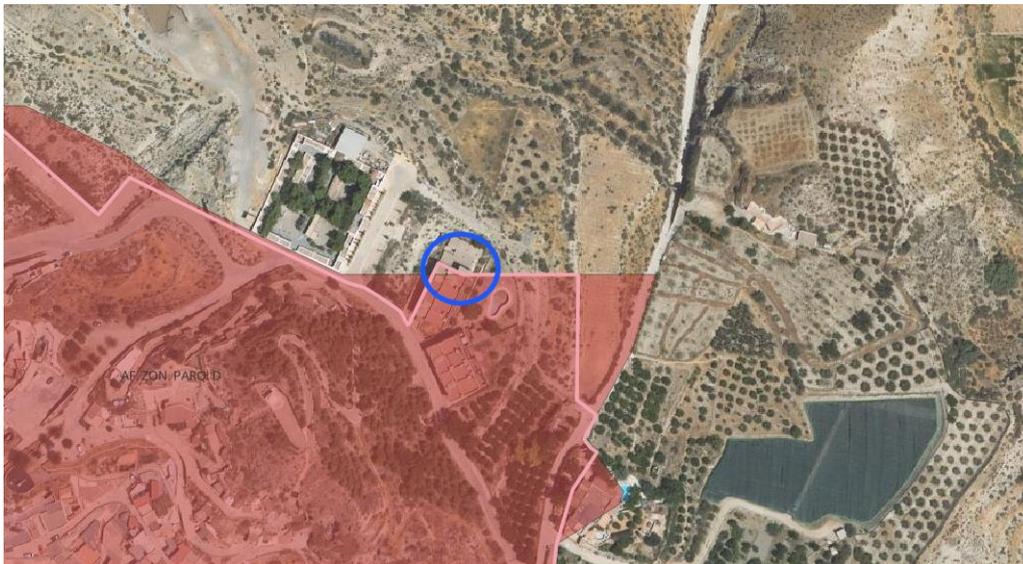
EL ARQUITECTO UAM MEDIO Y ALTO ANDARAX Y BAJO NACIMIENTO, Juan José Godoy Giménez.

ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES.

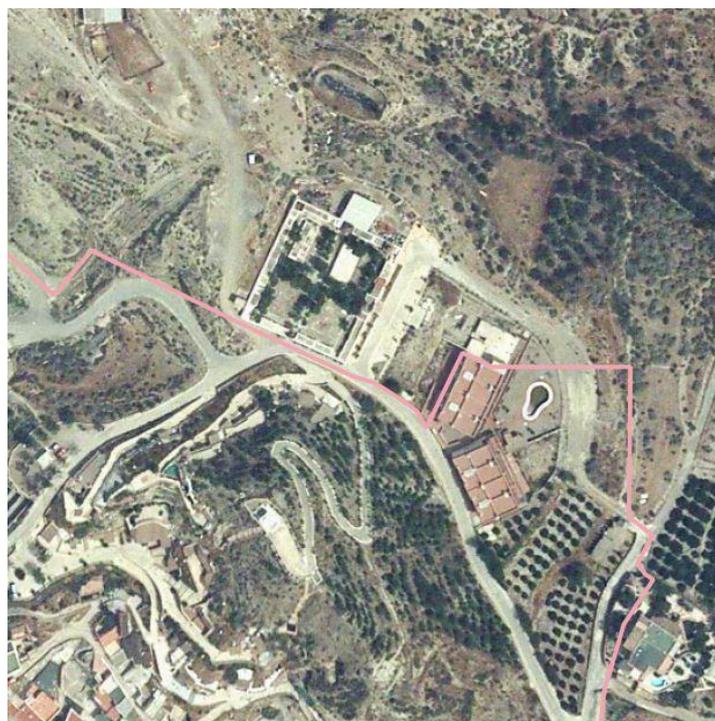
1. INFORME EMITIDO POR EL PARQUE NACIONAL Y PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA (EXPT 146-22-TER-AB).

La nueva delimitación de suelo urbano propuesta respeta en su mayor parte la línea delimitadora vigente, no obstante se amplía para incluir la esquina de una edificación existente, la superficie de esta ampliación es de 34,85 m².

La siguiente imagen muestra la zona afectada, en color rojo se indica la delimitación de la zona D "Áreas excluidas de la zonificación ambiental" según la delimitación de la hoja 1044(4-1) del PORN de Sierra Nevada:



La edificación que se recoge es anterior a la entrada en vigor del Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA de 9 de agosto de 2011), según se comprueba en la ortofoto del año 2010:

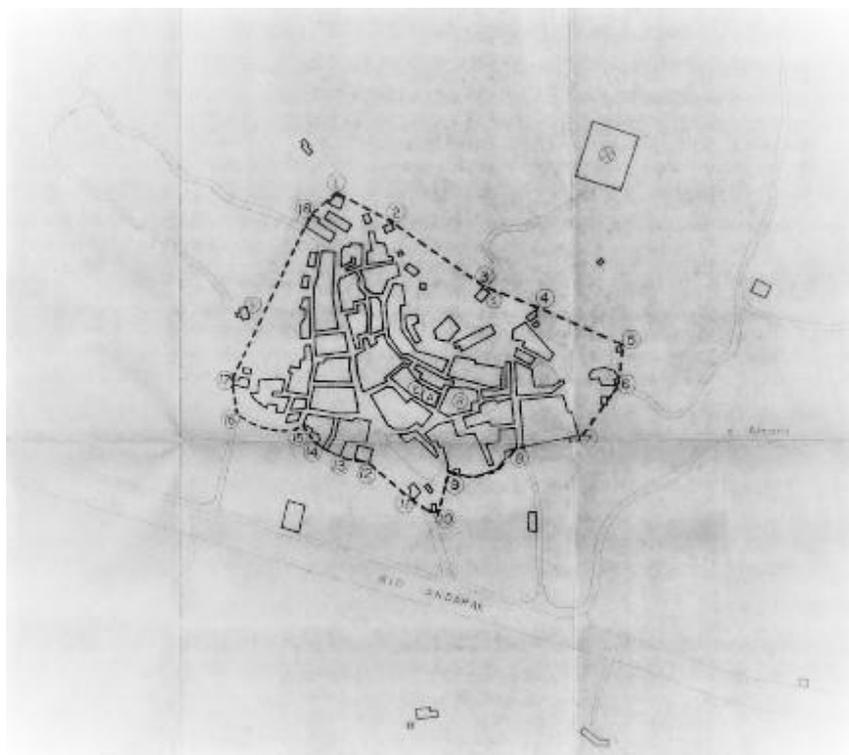


En cuanto a las dotaciones existentes sobre suelo no urbanizable, únicamente se refleja su existencia si que se reclasifique el suelo. La única dotación que se ubica fuera de la zona D del PORN es el Cementerio municipal cuya ubicación y existencia es anterior a la fecha de la declaración del Parque Natural, tal y como puede comprobarse en el PDSU del año 1979 y en la ortofoto de la misma época:



Superposición de la línea delimitadora del suelo urbano y de la zona D del PORN de Sierra Nevada sobre la ortofoto del año 1978.

Localización del cementerio en el plano del PDSU del año 1979.



Se ha procedido por último a ajustar la línea del suelo urbano a la delimitación de la zona D del PORN en aquellas zonas donde la delimitación del suelo urbano vigente afectaba a las zonas C1 y C2 del PORN.

Por tanto, se considera que el documento de Adaptación Parcial del PDSU de Terque a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía no afecta a los espacios naturales protegidos del Parque Natural de Sierra Nevada.

2. INFORME EMITIDO POR LA D.G. DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. PARQUE NACIONAL Y PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA (REF. O-146/22-AL).

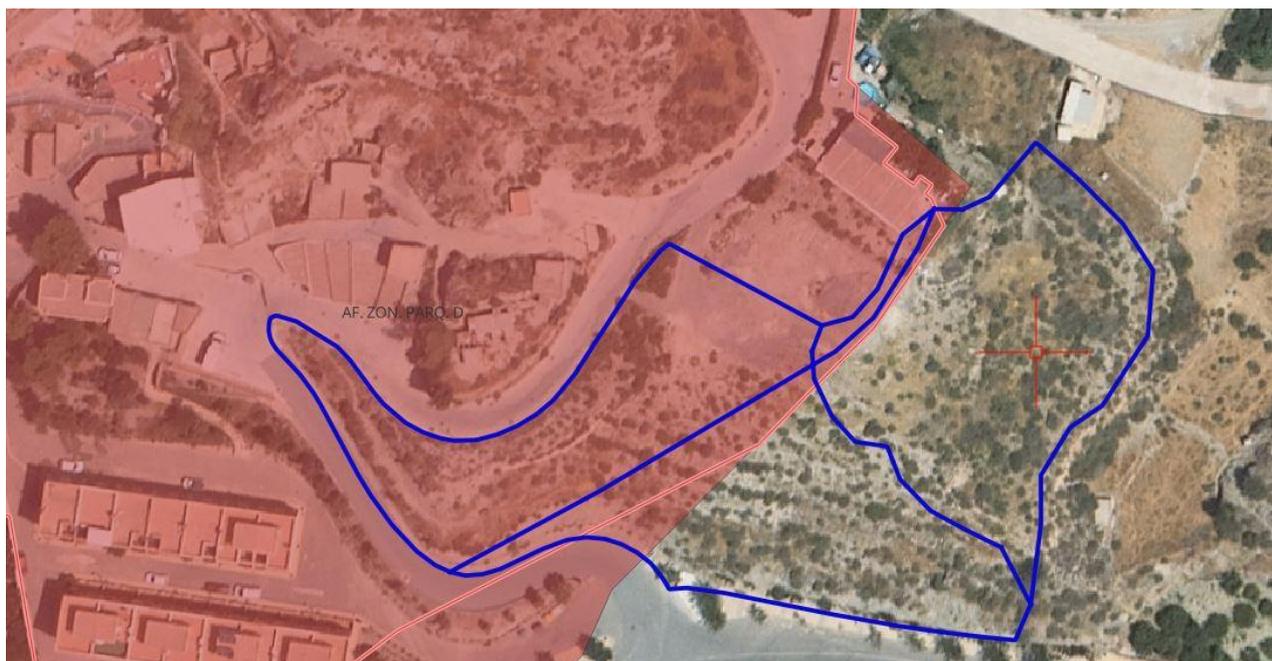
El informe concluye lo siguiente:

“Visto lo anterior, parte de la propuesta formulada de adaptación parcial del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Terque, se considera compatible con los usos establecidos en la normativa de ordenación del Parque Natural de Sierra Nevada, regulada en el Decreto 238/2011 de 12 de julio, por lo que se **INFORMA FAVORABLEMENTE, condicionada** a la observación del siguiente condicionado que de no cumplirse convertirían en desfavorable el presente informe.”

Respecto de los condicionados del informe, se ha adaptado el documento a los mismos.

Se hacen las siguientes **observaciones**:

- Respecto del condicionado nº 6, indicar que de la parcela 74 del polígono 9, únicamente se recoge como urbana la zona que ya era suelo urbano en el PDSU vigente y que además queda íntegramente dentro de la zona D de la zonificación del PORN.



Localización de la parcela sobre el plano de zonificación del PORN con el límite del suelo urbano propuesto.

- Respecto del condicionado 7:
 - El ámbito del PDSU se circunscribe únicamente al suelo urbano, quedando clasificados el resto del suelo como suelo no urbanizable en la categoría que le corresponda en virtud de la legislación sectorial que establezca su protección (DT 1ª LOUA). El PDSU no puede regular el suelo no urbanizable.
 - Se ha incluido dentro de los planos de ordenación un plano con la delimitación del suelo urbano propuesta sobre la zonificación del PORN.
 - Se indican en los planos las zonas de policía y dominio público hidráulico que afectarían al suelo urbano delimitado.
- Respecto del condicionado 9, se ha incluido en las Ordenanzas Generales de Edificación un artículo relativo al fomento de las energías renovables y de ahorro y la eficiencia energética en las edificaciones e instalaciones objeto del PDSU (únicamente las ubicadas en el suelo urbano).
- Respecto del condicionado 10, en la Ordenanza particular de Equipamientos, se indica que los equipamientos ubicados en suelo no urbanizable señalados de los planos de información y ordenación quedan fuera de su regulación, siéndoles de aplicación la Normativa contenida en el PRUG del Parque Natural de Sierra Nevada.

3. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME EN MATERIA DE AGUAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN ALMERÍA AL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE TERQUE.

El informe emitido con fecha 22 de marzo de 2024 concluye lo siguiente:

“De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los diferentes puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, esta Delegación Territorial en Almería informa respecto al documento de ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE TERQUE (ALMERÍA). **FAVORABLEMENTE CONDICIONADO**, a que se subsanen las deficiencias, que con carácter general se han ido incluyendo en los distintos apartados del presente informe, resaltándose con carácter particular los siguientes:

- Especificar si se prevén o no nuevos consumos de recursos hídricos; en caso afirmativo deberán aportar facilitar el estudio de recursos hídricos aclarando: origen, consumo actual y futuro.

• Facilitar los planos de:

- La red abastecimiento en alta con la ubicación de todos los sondeos implicados
- La red de saneamiento en alta con el trazado del colector y la ubicación de la EDAR a donde son conducidas las aguas residuales.

El Ayuntamiento de Terque deberá colaborar en el impulso para la obtención de los distintos títulos concesionales y autorización de vertido actualmente en trámite.”

2.1. NUEVOS CONSUMOS PREVISTOS.

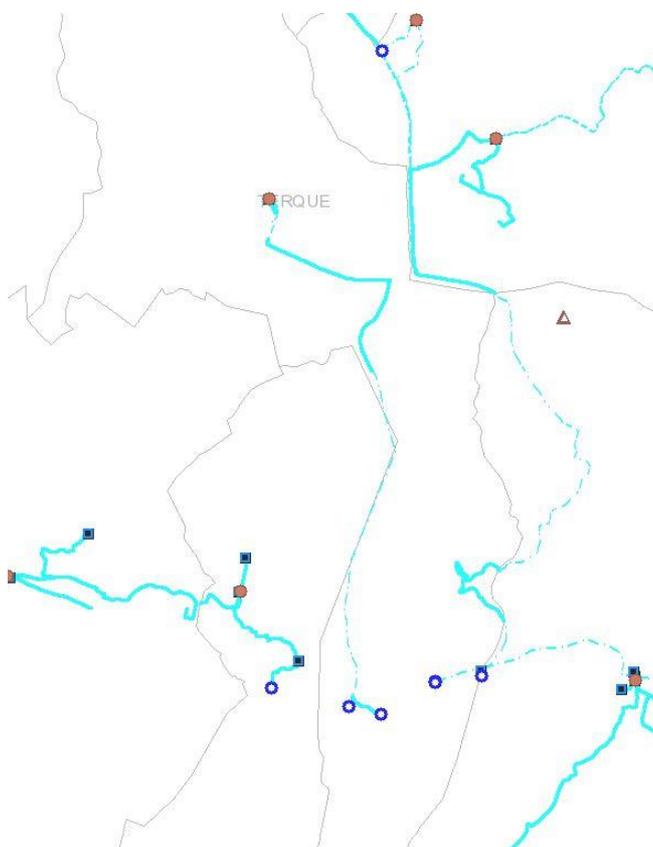
El documento redactado supone únicamente la adaptación del planeamiento vigente a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este documento no prevé nuevos crecimientos, limitándose a recoger únicamente la realidad fáctica del suelo urbano actual del municipio.

Dado que un PDSU no es un instrumento de planeamiento, sino un mero instrumento de clasificación de suelo, no puede contemplar nuevos desarrollos de suelo más allá de la mera delimitación del suelo urbano en su situación actual.

Por tanto, los consumos de agua para usos urbanos son los que actualmente se están dando en el municipio.

2.2. RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA.

Consultada la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local, se constata que el municipio de Terque se abastece actualmente del sondeo denominado Sondeo El Umbrión con un volumen de 44.989 m3, cuyo expediente de autorización se encuentra en tramitación, la ubicación del mismo se indica en la siguiente imagen:



Se incluye también en la cartografía de información la ubicación de los depósitos municipales de abastecimiento y la potabilizadora.

Las coordenadas de la ubicación del sondeo son las siguientes:

	X	Y
SONDEO EL UMBRIÓN	536402	4090090,00

2.3. RED DE SANEAMIENTO.

Las aguas residuales del municipio se canalizan hacia la EDAR ubicada en el TM de Alhama de Almería, gestionada por el Consorcio del Medio Andarax, con autorización de vertidos (expte. AV-AL-10124) que se encuentra en trámite.

Se indica en la cartografía de información la ubicación de la EDAR, así como el trazado de los colectores generales y resto de la red de saneamiento.

En Terque, a dos de agosto de dos mil veinticuatro.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, José Daniel Herrada Chueco.