

ADMINISTRACIÓN LOCAL

47/20

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE ALMERIA

EDICTO

El Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 15 de abril de 2019 adoptó entre otros, el **acuerdo de aprobación definitiva del proyecto técnico titulado "Adaptación parcial de las NN.SS. de Alhama de Almería"** redactado por el arquitecto José María Leal que tiene por objeto la adaptación parcial del planeamiento vigente a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. El texto íntegro de dicho acuerdo es el siguiente:

"PUNTO 10.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE ALHAMA DE ALMERÍA.

Por el Sr. Alcalde-Presidente se hace la siguiente propuesta al Pleno del Ayuntamiento:

Desde el año 2008, fecha en la que se publicó el Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se lleva tramitando en el Ayuntamiento el instrumento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Alhama de Almería a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Con fecha de 12 de julio de 2017 la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó un acuerdo con relación al documento de adaptación parcial remitido por el Ayuntamiento una vez llevada a cabo su tramitación conforme al capítulo II de la norma citada. En este acuerdo hace una serie de observaciones requiriendo aclaración de varios puntos del documento, aclaraciones que se han llevado a cabo a través de informes emitidos por el técnico de la Unidad de Cooperación Local y a través de informe jurídico de la Secretaria municipal. Llegados a este punto procede aprobar definitivamente el documento final.

Por tanto se propone al Pleno la adopción de los siguientes **acuerdos**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el documento PGOU-Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Alhama de Almería a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEGUNDO.- Comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para que proceda a la inscripción y depósito de la Adaptación Parcial en el Registro Autonómico de Instrumentos urbanísticos.

TERCERO.- Tras la inscripción y depósito de la Adaptación Parcial en el registro administrativo de instrumentos urbanísticos, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el presente acuerdo de aprobación, en los términos previstos en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Pasada la propuesta a votación esta resulta aprobada por seis votos a favor del Grupo popular y dos abstenciones del Grupo Socialista."

El **texto íntegro de la normativa de la ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE ALHAMA DE ALMERÍA** es el que se transcribe:

1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1.- Concepto de adaptación parcial.

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhama de Almería, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que, para las adaptaciones parciales, efectúa en sin, artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley,

El instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alhama de Almería aprobándose definitivamente en 30/09/1999 y publicándose en el BOP de fecha 28/06/2000. Dicho instrumento asimila la denominación de PGOU en virtud de lo dispuesto por la disposición transitoria cuarta de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU, además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar. Siendo las mismas las que aparecen en la Tabla 1 pag. 6 de este documento.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta memoria.

1.2.-Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en, el planeamiento objeto de la adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

3) A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las Infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desafectadas.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

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

b) En Segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos,

dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia; ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alhama de Almería, así como por sus diversas modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación

TABLA 1: PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DESARROLLO VIGENTES	AD TIPO	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO
1	REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	AD	30/09/1999	BOP 28/06/2000	CPU
2	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. N.º 2	AD	12/02/2002	BOP 31/01/2003	CPU
3	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. N.º 1	AD	5/03/2003	BOP 15/04/2003	CPU
4	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. Ordenanza SUNC	AD	6/03/2007	BOP 28/03/2007	AYTO
5	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN LA U.A. 10	AD	20/07/2007	BOJA 10/10/2007	CPU
6	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. UE-5 Y UE-7 Y PARQUE NICOLÁS ALONSO	AD	15/01/2016	BOP 15/02/2016	AYTO
7	PERI UE 13-15	AD	03/07/2008	BOP 21/08/2008	AYTO
8	ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR C/ MEDICOS RODRIGUEZ E IBAÑEZ,63	AD	03/06/2005	BOP 11/08/2005	AYTO
9	ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR POLIGONO INDUSTRIAL HUECHAR	AD	29/09/2005	BOP 29/05/2006	AYTO
10	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS V2, AM1 Y C EN POLIG. IND. DE HUECHAR	AD	16/08/2006	BOP 08/09/2006	AYTO
11	ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR PEÑICAS BLANCAS	AD	02/02/2007	BOP 23/03/2007	AYTO
12	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA C/ MEDICO CRISTOBAL RODRÍGUEZ, 18	AD	11/07/2007	BOP 14/08/2007	AYTO
13	PROYECTO DE URBANIZACIÓN U.E. 13-15	AD	26/06/2009	BOP 17/11/2009	AYTO

El documento n.º 1 es la revisión de las NN.SS. y actualmente en vigor; el n.º 2 es la modificación puntual n.º 2 referente a actuaciones en la U.E. 7 cambiando ordenanza de aplicación las cesiones para zonas verdes y equipamientos. y la U.E. 2b aumentando su superficie; el n.º 3 es la modificación n.º 1 referente a la construcción de ático en calle Ramón y Cajal y Ctra. de Gádor-Laujar, eliminación de retranqueo a linderos en ordenanza unifamiliar adosada para el caso que tenga edificación aislada existente cambiándose el criterio de la edificabilidad, en ordenanza unifamiliar aislada se crean dos tipos nuevos, en ordenanza industrial se cambia el retranqueo de 5 m a 2,50 m y en unidades de ejecución la U.E. H-4 de Huéchar pasa a ser urbano consolidado, la ordenanza de aplicación cambia a Uad de la U.E.-3 a la U.E. 14, se disminuyen las superficies de las U.E. 11, 12 y 14, se unen las U.E. 13 y 15 aumentando sus superficie, se establece que el suelo en parcelas edificables será el que resulte en la ordenación en vez del 50% que establecía como máximo las NN.SS., se modifica el criterio de medición de la edificabilidad, y por último en las unidades se disminuyen las superficies de cesión, fuera de las unidades se plantea nueva alineación en las calles Enix y Gral. Médico López, eliminando varios viarios, y por último se permiten vuelos cerrados a excepción de la ordenanza CH; el n.º 4 referente a la introducción en el Capítulo IV.1. Conceptos y Normas Generales del concepto de Espacio Libre Privado, modificación del apartado IV.2.2. sobre vivienda exterior y eliminación del apartado IV.1.5 sobre alineaciones interiores; el n.º 5 referente a la U.E. 10 modificando la delimitación de la misma y aumentando la superficie, así como la densidad de viviendas y modificando la ordenanza de aplicación de unifamiliar adosada a centro urbano y el documento n.º 6 modifica los ámbitos de la UE-5 y la UE-7 en cuanto a que aumentan la edificabilidad y la densidad máxima de viviendas.

El documento n.º 7 es el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla la UE 13-15 con ordenación distinta a la establecida en las NN.SS.El n.º 8 ordena volúmenes en solar situado en C/ Médicos Rodríguez e Ibañez. El n.º 9 realiza nueva ordenación de cesiones al ayuntamiento en parcela del polígono industrial de Huéchar. El n.º 10 ordena las parcelas V2, AM1 Y C en el polígono industrial de Huéchar. El n.º 11 plantea ordenación de volúmenes en solar que da fachada a la calle Lavadero o Peñicas Blancas realizando apertura de una calle de 8 metros. El n.º 12 plantea estudio de volúmenes en parcela de la calle Médico Cristóbal Rodríguez, n.º 18. El n.º 13 es el proyecto de urbanización que desarrolla la U.E. 13-15.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alhama de Almería, establece para la ordenación urbanística del término municipal dos clases de suelo: Urbano, y No Urbanizable, Como Suelo Urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que se destinan a Equipamientos comunitarios.

Se definen tanto en plano como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para los núcleos de Alhama de Almería y Huéchar, estableciéndose en los planos n.º 2 y 3 una división de los mismos en siete zonas de ordenanzas: Centro histórico (CH), Centro Urbano (CU), Unifamiliar adosada (Uad), Unifamiliar aislada (Uai), dividida en dos subzonas Uai-1, Uai-2 tras la modificación n.º 1, Industrial (I), Equipamiento (E), Espacios Libres (L).

Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, edificabilidad neta, condiciones estéticas y condiciones particulares de uso. Para lo no reflejado en las ordenanzas se definen en las condiciones generales de edificación.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico en las cuales se establecen dos niveles de protección, Grado I Protección Integral y Grado II Protección Estructural, completadas por un Catálogo de Edificios

Protegidos en el cual se define su emplazamiento que luego se reflejan en planos. Con protección de Grado I están la Iglesia Parroquial de San Nicolás, la Ermita San Antonio y la Casa de Nicolás Salmerón en c/ Médicos. Con protección Grado II se establecen once edificios definiéndose su dirección en el Catálogo de edificios protegidos en el apartado IV.1.4. de las NN.SS.

Suelo urbano

Asimismo, se establecen las condiciones de desarrollo para las veinticuatro unidades de ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Clasificación del suelo; Instrumento de planeamiento (en el caso de cambiar la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación de las NN.SS.); Superficie; Iniciativa de planeamiento; Sistema de Actuación; Objetivos; Calificación; Aprovechamiento; Cesiones; Y una ordenación pormenorizada en planos. Veinte de ellas en el núcleo de Alhama de Almería y las otras cuatro en el núcleo de Huéchar. De ellas se destinan todas al uso residencial en el núcleo de Alhama de Almería y tres en el núcleo de Huéchar. Se destina a uso industrial una unidad de ejecución en el núcleo de Huéchar. El sistema de actuación previsto para las UE es el de Compensación,

Posteriormente, durante el periodo de vigencia de las NN SS, y mediante la modificación n.º 1 de este planeamiento general, se fija nuevo n.º de unidades de ejecución dejando el n.º definitivo en ventidos unidades, de las que diecinueve se desarrollarán en el núcleo de Alhama de Almería y tres en el Núcleo de Huéchar. La modificación suprime la unidad H4 de uso industrial en Huéchar pasando el suelo a urbano consolidado, la ordenanza de aplicación de las unidades de ejecución UE-3 al UE-14 pasa a ser Uad, la U.E.-11 disminuye su superficie de 9.360 m² a 7.842 m², la U.E.-12 disminuye superficie de 5.420 m² a 3.928 m², se unen las U.E.-13 y 15 aumentando su superficie de 22.250 m² a 30.872 m², la U.E.-14 disminuye de superficie de 14.880 m² a 11.108 m², se cambia criterio de cómputo de edificabilidad en las unidades, se modifican los parámetros de cesiones en las unidades de ejecución.

Se redacta Modificación puntual referente a la U.E.-10 cambiando la superficie de la misma de 8.390 m² a 8.612 m², aumenta la densidad de vivienda y como consecuencia de ello aumentan las cesiones.

Se redacta Modificación puntual referente a los ámbitos de la U.E.-5 y la U.E.-7, cambiando superficie de las mismas en la primera de 2.350 m² a 2.571 m², y en la segunda, de 4.660 m² a 4.636 m², así como en ambas se aumenta la densidad de vivienda y la edificabilidad bruta de los ámbitos.

Como consecuencia de lo mencionado antes, el planeamiento vigente define veintidós unidades de ejecución cuyo uso es residencial arrojando una superficie total a desarrollar de 188.348 m², con un aumento del parque de vivienda de 591 viviendas según arroja las directrices de las fichas de desarrollo.

En cuadro siguiente se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbano:

TABLA 2: ACTUACIONES EN SUELO URBANO EN LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO DE ALHAMA DE ALMERÍA

SITUACIÓN	ÁMBITO	USO	SUP. M ²	TME M ²	EDIF. GLOBAL M ² /M ² S	VIVIENDAS N.º MÁXIMO V/VP	ESPACIOS LIBRES* (Se escoge la mayor de las dos)		CESIONES		EQUIPAMIENTO* (Se escoge la mayor de las dos)	
							M ² /Viv	% Suelo Bruto	Aprovechamiento % suelo neto	M ² /Viv	% Suelo Bruto	
Núcleo de Alhama –centro	UE-1	R	1.420	1.420	1,00	6/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-2a	R	5.500	5.500	1,00	22/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-2b	R	2.950	2.950	1,00	12/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-3	R	9.680	9.680	1,00	39/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-4	R	6.630	6.630	1,00	27/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-5	R	2.571	2.956,60	1,15	11/4	(*)	(*)	10	(*)	(*)	
Núcleo de Alhama – este	UE-6	R	3.310	3.310	1,00	14/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-7	R	4.636	5.331,40	1,15	39/0	(**)	(**)	10	(**)	(**)	
Núcleo de Alhama – este	UE-8	R	6.850	6.850	1,00	28/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – este	UE-9	R	6.930	6.930	1,00	28/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – sur	UE-10	R	8.612	8.612	1,00	64/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-11	R	7.842	3.921	0,50	20/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-12	R	3.928	1.964	0,50	10/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-13-15	R	30.872	15.436	0,50	77/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-14	R	11.108	5.554	0,50	28/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-16	R	11.040	2.760	0,25	22/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – norte	UE-17	R	12.630	3.158	0,25	25/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – sur	UE-18	R	6.219	6.219	1,00	35/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Alhama – sur	UE-19	R	11.510	11.510	1,00	46/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Huechar	H-1	R	11.090	5.545	0,50	11/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Huechar	H-2	R	9.930	4.965	0,50	10/0	18	10	10	12	5	
Núcleo de Huechar	H-3	R	13.180	6.590	0,50	13/0	18	10	10	12	5	

(*) En la U.E.-5 tiene una dotación establecida de Espacios Libres de 502,34 m² y de 504 m² para Equipamiento.

(**) En la U.E.-7 tiene una dotación establecida de Espacios Libres de 92,85 m².

Suelo urbanizable

No existen suelos urbanizables en el municipio de Alhama de Almería.

Suelo no urbanizable

En relación con Suelo No Urbanizable es de señalar que a través de las NN SS se efectúa una división en zonas, siendo las mismas:

- Suelo No Urbanizable del Suelo de Regadío (SNU-R), donde no existe protección específica.
- Suelo No urbanizable del Suelo de Secano (SNU-S), donde no existe protección específica.
- Espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, como: Vega media del Andarax y Sierra de Gádor.

- Cauces.
- Carreteras.
- Vías pecuarias. Clasificando las siguientes vías pecuarias:
 - Colada Azagador del Poniente o de Cerro del Milano.
 - Colada de La Loma de la Galera.
 - Colada Azagador del Mediodía o de Peñicas Blancas.
 - Colada de La Loma del Palomar.
 - Colada de la Senda del Molino de Rozas.

En el Suelo no Urbanizable se incluye además la identificación de yacimientos arqueológicos. Estos vienen reflejados en el plano 1 de las NN.SS. y su nivel de protección y su relación se definen en los artículos V.2.1. Y V.2.2. de las NN.SS. Asimismo se incluyen también los Sistemas Generales de Espacios Libres.

Además, se regula en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales, tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

TABLA 3: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU EN SUELO URBANO EN LOS NÚCLEOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE ALHAMA DE ALMERÍA									
SITUACIÓN	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE m ²	TME M ²	FIGURA PLANEAMIENTO	TIPO ACUERDO	FECHA	ÓRGANO	FASE DE EJECUCIÓN
Núcleo de Alhama – centro	UE-1	R	1.420	1.420					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-2a	R	5.500	5.500					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-2b	R	2.950	2.950	P. urbanización	Plenario	7/11/2001	Ayuntamiento	Ejecutado
Núcleo de Alhama – este	UE-3	R	9.680	9.680					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-4	R	6.630	6.630	P. urbanización	Plenario		Ayuntamiento	Ejecutado
Núcleo de Alhama – este	UE-5	R	2.571	2.956,60					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-6	R	3.310	3.310					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-7	R	4.636	5.331,40					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-8	R	6.850	6.850					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – este	UE-9	R	6.930	6.930					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – sur	UE-10	R	8.612	8.612					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – norte	UE-11	R	7.842	3.921					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – norte	UE-12	R	3.928	1.964					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – norte	UE-13-15	R	30.872	15.436	PERI	Plenario	3/07/2008	Ayuntamiento	Ap. Def. P urbanización
Núcleo de Alhama – norte	UE-14	R	11.108	5.554					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – norte	UE-16	R	11.040	2.760					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – norte	UE-17	R	12.630	3.158					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – sur	UE-18	R	6.219	6.219					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Alhama – sur	UE-19	R	11.510	11.510					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Huéchar	H-1	R	11.090	5.545					Sin inicio de tramitación
Núcleo de Huéchar	H-2	R	9.930	4.965	P. urbanización	Plenario		Ayuntamiento	Ejecutado
Núcleo de Huéchar	H-3	R	13.180	6.590					Sin inicio de tramitación

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente apenas se ha desarrollado a excepción de la U.E. 4 totalmente edificada y de la U.E.-2b y U.E. H-2 parcialmente edificadas. La U.E. 13-15 cuenta con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

En suelo urbano, aun cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, no han iniciado en su mayoría aún su tramitación. Dicha situación evidencia la dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar. Por otra parte, la carencia de iniciación, unida a la ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, puede ser considerado como un síntoma claro del escaso interés que, para los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el ayuntamiento de Alhama de Almería no ha sido notificado en procedimiento alguno, de periodos de información pública o resoluciones, de expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres, o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, a excepción del informe realizado por la Delegación de Almería de la Consejería de Medio Ambiente en cuanto al L.I.C. ES611008 SIERRAS DE GÁDOR Y ENIX y el L.I.C. ES611006 RAMBLAS DE GÉRGAL, TABERNAS Y SUR DE SIERRA ALHAMILLA.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Alhama de Almería:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 712002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los **criterios de clasificación** son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 2 y 3 de los núcleos de Alhama de Almería y Huéchar de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigentes y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 2 y 3 de los núcleos de Alhama de Almería y Huéchar de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del planeamiento vigente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de ejecución U.E. 2b, U.E.4 en el núcleo de Alhama de Almería y U.E. H-2 del núcleo de Huéchar.

- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. Dentro del citado suelo se distingue el suelo incluido dentro de unidades de ejecución y el resto no incluido en ellas. Las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano respetarán las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir, todas a excepción de la U.E. 2b, U.E.4 en el núcleo de Alhama de Almería y U.E. H-2 del núcleo de Huéchar quedan adscritas a la

categoría de suelo urbano no consolidado, así como el resto del suelo definido en el plano O.E. 2.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 2 y 3 de los núcleos urbanos de Alhama de Almería y Huéchar de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del planeamiento vigente y sus Innovaciones, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m² de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificativos expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda 1, en relación con el artículo 10.2.A.b., sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

- c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

En este caso no se tiene ningún suelo urbanizable.

- d) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

En este caso no se tiene ningún suelo urbanizable.

- e) No existen suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable no programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.
- f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose algunas de las categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público,
- En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 1 de Clasificación y Categorías en el Suelo No Urbanizable se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: Suelo de protección especial de cauces, suelo de especial protección de las vías pecuarias, suelo de especial protección de los L.I.C. ES6110008 "Sierras de Gádor y Enix" y ES6110006 "Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla", suelo de especial protección del sistema general viario y los yacimientos declarados B.I.C. de Loma Galera y Los Castillejos al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: el SNU-PS (Suelo de protección especial por su interés paisajístico) y recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y que corresponden a Vega media del Andarax y Sierra de Gádor, Sistema General de Espacios Libres y Dotacional recogidos en las NN.SS y suelo de especial protección arqueológica no declarados B.I.C.
- Categoría de carácter natural o rural: Suelo de regadío (SNU-R) y Suelo de secano (SNU-S), con usos preferentemente destinados a explotaciones agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

No existen otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que conforme a lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria, el ayuntamiento no tiene constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en el Planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante, a excepción de lo mencionado con los terrenos denominados LIC. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

- g) No se contiene en la memoria informativa del planeamiento vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados, por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso de suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano, No obstante, en caso de existir conservarán la Clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 1.A).b) de la Ley 71/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite aprobación de este documento adaptación parcial.

En este sentido, y al tener ordenación pormenorizada la totalidad de las unidades de ejecución según se define en los planos 2 y 3 de los núcleos de Alhama de Almería y Huéchar y según consta en el artículo VI.1.3. de las NN.SS. y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, NO se le exigirá a las mismas la reserva del 30% de los metros cuadrados de techo edificable, a excepción de la U.E. 5 y la U.E. 7 como consecuencia de la existencia de documento de modificación de la ordenación en los ámbitos de las U.E. 5 y la U.E. 7 se han estimado un número de viviendas protegidas de 4 que se han ubicado en la U.E. 5.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de

que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:
 - Parque Municipal.

Este conjunto de espacios libres tiene una superficie de 66.082 m², de los cuales 37.288 m² no pueden dedicarse a espacios libres de esparcimiento y paseo debido a la orografía del terreno, pudiendo dedicar a estas actividades 28.794 m², que comportan un estándar de 5,09 m² de suelo por habitante (se han estimado 3.763 habitantes censados actualmente y 1.895 habitantes como desarrollo de las U.E., arrojando un total de 5.658 habitantes, superior a los umbrales legales mínimos, de 5 m² de suelo por habitante establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c) del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

En cuanto al Sistema General Viario en el plano O.E. 1. se ha contemplado el trazado estando sometido a lo dispuesto en los apartados IV.6.3. y VII.3.5. de las normas urbanísticas de la Revisión de las NNSS de Alhama y a lo justificado en las páginas 7 y 10 de la memoria general de dicho documento.

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2 d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes **criterios**:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título V del documento de Normas urbanísticas del planeamiento vigente.
- Agregación de las subzonas de las ordenanzas que ya de por sí contemplan el mismo uso global: efectivamente, las diferencias de las subzonas dentro de la ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas subzonas de ordenanzas en una misma zona del suelo urbano Consolidado.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integrarán en la zona urbana concordante con su ordenanza se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano que arrojan una superficie total de 819.833 m² en el núcleo urbano del municipio:

TABLA 4: ZONAS EN SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE ALHAMA DE ALMERÍA

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE M ² S	TECHO ESTIMADO M ² T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² T/M ² S	DENSIDAD GLOBAL VIVI/HA
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA HISTÓRICA	207.241	225.720	1.881	RESIDENCIAL	1,089	91
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA ENSANCHE	241.489	294.085	2.425	RESIDENCIAL	1,218	100
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA INDUSTRIAL	38.054	38.054		INDUSTRIAL	1,000	
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA -UNIDADES DE EJECUCIÓN	144.658	101.112	518	RESIDENCIAL	0,699	36
NÚCLEO POLÍGONO INDUSTRIAL	36.735	25.715		INDUSTRIAL	0,700	
NÚCLEO DE HUECHAR - ZONA URBANA	63.407	33.820	166	RESIDENCIAL	0,533	26
NÚCLEO HUECHAR - ZONA INDUSTRIAL	63.979	41.814		INDUSTRIAL	0,653	
NÚCLEO HUECHAR -UNIDADES DE EJECUCIÓN	24.270	12.135	24	RESIDENCIAL	0,500	10

ZONAS EN SUELO URBANO		SUPERFICIE M ² S	TECHO ESTIMADO M ² T	VIVIENDAS ESTIMADAS VL/VP	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² T/M ² S	DENSIDAD GLOBAL VIVI/HA
Núcleo de Alhama –centro	UE-1	1.420	1.420	6/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE-2a	5.500	5.500	22/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE-3	9.680	9.680	12/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE-5	2.571	2.956,60	39/0	RESIDENCIAL	1,15	59
Núcleo de Alhama – este	UE-6	3.310	3.310	27/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE-7	4.636	5.331,40	11/4	RESIDENCIAL	1,15	85
Núcleo de Alhama – este	UE-8	6.850	6.850	14/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE-9	6.930	6.930	39/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – sur	UE-10	8.612	8.612	28/0	RESIDENCIAL	1,00	75
Núcleo de Alhama – norte	UE-11	7.842	3.921	28/0	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE-12	3.928	1.964	64/0	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE-13-15	30.872	15.436	20/0	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE-14	11.108	5.554	10/0	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE-16	11.040	2.760	77/0	RESIDENCIAL	0,25	20
Núcleo de Alhama – norte	UE-17	12.630	3.158	28/0	RESIDENCIAL	0,25	20
Núcleo de Alhama – sur	UE-18	6.219	6.219	22/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – sur	UE-19	11.510	11.510	25/0	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Huéchar	H-1	11.090	5.545	35/0	RESIDENCIAL	0,50	10
Núcleo de Huéchar	H-3	13.180	6.590	13/0	RESIDENCIAL	0,50	10

Para la estimación del techo en las distintas zonas planteadas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante los parámetros de ocupación y altura definidos en la ordenanza asignada por el planeamiento vigente y que consta en el Título 5 del documento de Normas urbanísticas. Estos parámetros se han multiplicado por un coeficiente de consolidación de manzana entendiéndose que difícilmente las parcelas se van a colmatar en su totalidad, así como existen parcelas ya edificadas que no van a superar la edificabilidad existente. En cuanto a la ordenanza de Industrial se hay aplicado el parámetro de edificabilidad que viene en el citado título. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable y que se reflejan en el cuadro adjunto. Los **resultados** de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ZONA DE ORDENANZA PLANEAMIENTO VIGENTE	ZONAS EN SUELO URBANO	EDIFICABILIDAD NETA TIPO M ² T/M ² S	SUP. LUCRATIVA M ² S	TECHO ESTIMADO M ² T	SUPERFICIE VIV. TIPO	ESTIMACIÓN N.º DE VIVIENDAS	USOS
Centro Histórico (CH)	Zona histórica	1.80	125.400	225.720	120	1.881	Residencial
Centro Urbano (CU)	Zona ensanche	2.40	118.615	289.748	120	2.415	Residencial
Unifamiliar adosada (U.ad)	Alhama – Ensanche Huéchar - Urbana	1.00	33.192	33.192	200	166	Residencial
Unifamiliar aislada (U.ai)	Huéchar	0.50	9.930	4.965	490	10	Residencial
Industrial	Alhama – Industrial Núcleo polígono Industrial Huéchar - Industrial	1,00	105.583	105.583	0	0	Industrial

En los núcleos urbanos del municipio de Alhama de Almería, no se identifican sectores en el suelo urbano no consolidado como ya se ha justificado en el apartado 3.1 de esta Memoria.

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El artículo 10.1 A. f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como se ha justificado en el apartado de esta Memoria. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando esta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, no se ha producido la declaración de ningún ámbito o elemento que haya sido objeto de especial protección tanto en cuanto a suelo urbano en el periodo posterior a la aprobación del planeamiento vigente, quedando reducido a los ya señalados al planeamiento mencionado. En suelo no urbanizable han producido las declaraciones del LIC ES611008 "Sierras de Gádor y Enix, y LIC ES6110006 "Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla.

Conforme a la información contenida en la memoria del planeamiento vigente los yacimientos de Loma Galera, Los Castillejos y Fortín 12 están declarados como Bien de Interés Cultural por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, formando ámbitos de especial protección de carácter estructural.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que el planeamiento vigente establece en su artículo 1.4 un periodo indefinido de vigencia general de las determinaciones del planeamiento. Entre otros motivos el planeamiento, tal como se indica en el citado artículo, será objeto de revisión cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
- Que la ocupación del suelo urbano alcance el 75% de lo previsto para cualquiera de los usos establecidos.
- Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones de las Normas, lo haga necesario o conveniente.

A estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (NN.SS. y sus innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal. En consecuencia, de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el planeamiento vigente: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el planeamiento vigente: Se determinará según lo especificado en el artículo 18 del anexo de normas urbanísticas.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

En este aspecto no existen sectores en suelo urbanizable a desarrollar planteados en el planeamiento vigente.

4.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
 1. Plano de ordenación estructural del término municipal.
 1. Plano de ordenación estructural del núcleo urbano del municipio.

En caso de contradicción entre las determinaciones de la adaptación prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del PGOU en cuanto a ejecución de planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DEL ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<i>CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</i>	18
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA	18
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.....	18
<i>CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL</i>	18
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general	18
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes	19
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes	19
<i>CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO</i>	20
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.....	20
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural	20
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).....	20
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).....	21
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)	21
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)	22
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).....	23
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE)	23
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)	23
Artículo 15. Vías Pecuarias.....	23
Artículo 16. Régimen urbanístico de las vías pecuarias	24
<i>CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE</i>	24
Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable	24
<i>CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</i>	24
Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural	24
<i>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</i>	25
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)	25
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA	25
<i>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</i>	25
ÚNICA. Artículos del planeamiento general derogados	25
ANEXO 1: <i>CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS</i>	26

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1.- Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a LOUA.

1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhama de Almería, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).⁽¹⁾

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda .2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

4.- La Adaptación Parcial tramitada no modifica ni establece ninguna determinación propia de la ordenación pormenorizada, que no sean las estrictamente necesarias para cumplir el objeto establecido en el Decreto 11/2008 para las Adaptaciones Parciales.

Artículo 2.- Documentación de la adaptación parcial.

1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhama de Almería, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.1) y del núcleo urbano (OE.2)
- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 3.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alhama de Almería aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 30 de septiembre de 1.999. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3.- Igualmente, forma parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA) en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Alhama de Almería (OE.2).

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.- Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE.1) y del núcleo de urbano (OE.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ⁽²⁾.
- Planos de ordenación completa: los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes se integrarán en la planimetría de ordenación. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas. Sus Fichas de Planeamiento y Gestión quedan anuladas por las contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

Artículo 5.- Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas pormenorizadas sobre las generales.

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

Artículo 6.- Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística⁽³⁾ la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (OE.1), y en el del núcleo urbano (OE.2),

así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del planeamiento vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7.- Identificación de la ordenación estructural.

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8.- La clasificación y categorías del suelo (OE).

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal OE.1 y del núcleo urbano OE.2, del siguiente modo:

a.- Suelo Urbano: Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística⁽⁴⁾ e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías.

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada unidad.
- Suelo urbano no consolidado no recogido en unidades de ejecución que se desarrollará mediante futuras innovaciones en las cuales se delimitará ámbitos de gestión.

b.- Suelo No Urbanizable: Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable⁽⁵⁾ e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial Protección por Legislación Específica: suelo de protección especial de cauces, el sistema general viario, vías pecuarias, los L.I.C. ES6110008 "Sierras de Gádor y Enix" y ES6110006 "Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhambilla" y los yacimientos declarados B.I.C. de Loma Galera, Los Castillejos y Fortín 12, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA y recogidos en los planos O.E 1.1 y O.E. 1.2. . Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística: Espacios de Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y que corresponden Vega media del Andarax y Sierra de Gádor, cuyas determinaciones están recogidas en el artículo VII.3.3. de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, Sistema General de Espacios Libres y Dotacional recogidos en las NN.SS y yacimientos arqueológicos no declarados B.I.C.
- Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de Suelo de regadío y suelo de secano y sus distintos usos en las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.
- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

c.- Suelo Urbanizable: Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística⁽⁶⁾ pero que al no haber en el planeamiento vigente suelo urbanizable el presente plan carece a su vez de él.

2.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo que pudiese constituirse en modificaciones futuras constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determinará los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística⁽⁷⁾.

Artículo 9.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística⁽⁸⁾, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 de conformidad con lo dispuesto en la disposición Transitoria única de la ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2.- En el caso que nos ocupa en las unidades de ejecución al contar con ordenación pormenorizada no será necesario que cumplan con las reservas de vivienda protegida contempladas en el citado artículo.

3.- El coeficiente de homogenización para el cálculo de los metros cuadrados de vivienda protegida será 0,95 respecto al de vivienda libre. Se ha tomado a partir de la obtención del precio por metro cuadrado de la vivienda libre y el módulo actualizado del precio de venta máximo de vivienda protegida en Alhama de Almería.

Artículo 10.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del planeamiento vigente, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural OE.2.1 y O.E. 2.2.

3.- El conjunto de espacios libres, con una superficie de 28.794 m² comporta un estándar de 5,09 m² de suelo por habitante (5.658 habitantes estimados), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 m² de suelo por habitante establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 11.- Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano (consolidado y no consolidado) y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE.2.1 y 2.2 para el suelo urbano (consolidado y no consolidado) y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el planeamiento vigente y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título IV.2, IV.4 y IV.5. de las Normas del planeamiento vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano (consolidado y no consolidado) la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle, careciendo de tablas en suelo urbanizable al no contar el planeamiento vigente con sectores en suelo urbanizable:

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE M ²	TECHO ESTIMADO M ² T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² T/M ² S	DENSIDAD GLOBAL VIVI/HA
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA HISTÓRICA	207.241	225.720	1.881	RESIDENCIAL	1,089	91
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA ENSANCHE	241.489	294.085	2.425	RESIDENCIAL	1,218	100
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - ZONA INDUSTRIAL	38.054	38.054		INDUSTRIAL	1,000	
NÚCLEO ALHAMA DE ALMERÍA - UNIDADES DE EJECUCIÓN	144.658	101.112	518	RESIDENCIAL	0,699	36
NÚCLEO POLÍGONO INDUSTRIAL	36.735	25.715		INDUSTRIAL	0,700	
NÚCLEO DE HUECHAR - ZONA URBANA	63.407	33.820	166	RESIDENCIAL	0,533	26
NÚCLEO HUECHAR - ZONA INDUSTRIAL	63.979	41.814		INDUSTRIAL	0,653	
NÚCLEO HUECHAR - UNIDADES DE EJECUCIÓN	24.270	12.135	24	RESIDENCIAL	0,500	10

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE M ²	TECHO ESTIMADO M ² T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² T/M ² S	DENSIDAD GLOBAL VIVI/HA	
Núcleo de Alhama –centro	UE- 1	1.420	1.420	6	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE- 2a	5.500	5.500	22	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE- 3	9.680	9.680	39	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE- 5	2.571	2.956,60	15	RESIDENCIAL	1,15	59
Núcleo de Alhama – este	UE- 6	3.310	3.310	14	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE- 7	4.636	5.331,40	39	RESIDENCIAL	1,15	85
Núcleo de Alhama – este	UE- 8	6.850	6.850	28	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – este	UE- 9	6.930	6.930	28	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – sur	UE- 10	8.612	8.612	64	RESIDENCIAL	1,00	75
Núcleo de Alhama – norte	UE- 11	7.842	3.921	20	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE- 12	3.928	1.964	10	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE- 13- 15	30.872	15.436	77	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE- 14	11.108	5.554	28	RESIDENCIAL	0,50	25
Núcleo de Alhama – norte	UE- 16	11.040	2.760	22	RESIDENCIAL	0,25	20
Núcleo de Alhama – norte	UE- 17	12.630	3.158	25	RESIDENCIAL	0,25	20
Núcleo de Alhama – sur	UE- 18	6.219	6.219	35	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Alhama – sur	UE- 19	11.510	11.510	46	RESIDENCIAL	1,00	40
Núcleo de Huéchar	H- 1	11.090	5.545	11	RESIDENCIAL	0,50	10
Núcleo de Huéchar	H- 3	13.180	6.590	13	RESIDENCIAL	0,50	10

Artículo 12.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- La denominación de "aprovechamiento urbanístico" del planeamiento vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13.- Elementos y espacios de especial valor (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística⁽⁹⁾ los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos

efectos, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural los identificados en el Título VIII de las normas de protección del planeamiento vigente declarados B.I.C. como son los yacimientos con nivel de protección integral 1 en suelo no urbanizable de Loma Galera, Los Castillejos y fortín 12. Se refleja en los planos de ordenación estructural del municipio OE.1. El resto de elementos incluidos en el Título VIII son de carácter pormenorizado al amparo del artículo 10.2. de la L.O.U.A.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 14.- Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística⁽¹⁰⁾ las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el Título VII de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Título VII del planeamiento vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

Artículo 15.- Vías Pecuarias.

1.- El Expediente de clasificación de las vías pecuarias fue aprobado por Orden Ministerial de 21 de marzo de 1972.

2.- En el expediente aprobado se describen las siguientes vías pecuarias y lugares asociados:

- 04011001.- "Colada Azagador del Poniente o de Cerro del Milano", con una anchura legal variable entre los tres y los quince metros.
- 04011002.- "Colada de la Loma de la Galera" con una anchura legal oscilando entre los tres y los ocho metros.
- 04011003.- "Colada Azagador del Mediodía o de Peñicas Blancas", con una anchura legal variable, oscilando sobre el terreno entre los tres y ocho metros.
- 04011004.- "Colada de la Loma del Palomar", con una anchura legal variable oscilando entre los tres y cuatro metros.
- 04011005.- "Colada de la Senda del Molino de Las Rozas", con una anchura legal variable oscilando entre los 1.25 y 2,50 metros.
- 04011501.- "Abrevadero de La Zarquilla", asociado a la vía pecuaria 04011001, sin superficie definida en clasificación.
- 04011502.- "Abrevadero de Huecharas", asociado a la vía pecuaria 04011003, sin superficie definida en clasificación.

Artículo 16.- Régimen Urbanístico de las Vías Pecuarias.

1.- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA 31/12/1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafección previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

2.- Las vías pecuarias existentes en el municipio de Alhama de Almería, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de Vías Pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

3.- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 17.- Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

2.- No existen suelos urbanizables en estas Normas.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 18.- Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el Título I.4. y VI.1.2. en cuanto al planeamiento vigente, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

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

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4.- Las unidades de ejecución según las NN.SS. tienen un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva para iniciarse las obras de urbanización. Al haberse incumplido tal plazo en las unidades que no se han desarrollado, el presente documento establece los siguientes plazos:

- Tres meses en la U.E.- 3, U.E.- 5, U.E.- 7, U.E.- 8, U.E.- 9 y U.E.- 19 para iniciarse las obras de urbanización.
- Dos años para el resto de las unidades de ejecución para iniciarse las obras de urbanización.

5.- El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución dispondrá de un plazo dos años.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE.2.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del Planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada⁽¹¹⁾ de áreas de reforma interior.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA.- Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Artículos del planeamiento general derogados

1.- Quedan derogados los artículos del apartado I.6., los artículos II.1.1, II.1.2, II.1.4, II.2.1, II.2.4, II.3.2, II.3.4, los artículos de los apartados II.4 y II.5, los artículos VI.1, VII.1.4, VII.2.4, VII.3.1 y VII.3.2 del actual planeamiento vigente y demás consideraciones que contradigan a la L.O.U.A.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO ÁMBITO	ÁMBITO PGOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO O.E. 2	CLASE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Núcleo de Alhama –centro	UE- 1	R	1.420	SUNC- UE- 1	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 2a	R	5.500	SUNC- UE- 2	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 3	R	9.680	SUNC- UE- 3	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 5	R	2.571	SUNC- UE- 5	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 6	R	3.310	SUNC- UE- 6	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 7	R	4.636	SUNC- UE- 7	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 8	R	6.850	SUNC- UE- 8	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – este	UE- 9	R	6.930	SUNC- UE- 9	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – sur	UE- 10	R	8.612	SUNC- UE- 10	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 11	R	7.842	SUNC- UE- 11	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 12	R	3.928	SUNC- UE- 12	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 13- 15	R	30.872	SUNC- UE- 13 15	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 14	R	11.108	SUNC- UE- 14	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 16	R	11.040	SUNC- UE- 16	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – norte	UE- 17	R	12.630	SUNC- UE- 17	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – sur	UE- 18	R	6.219	SUNC- UE- 18	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Alhama – sur	UE- 19	R	11.510	SUNC- UE- 19	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Huéchar	H- 1	R	11.090	SUNC- UE- H- 1	URBANO	NO CONSOLIDADO
Núcleo de Huéchar	H- 3	R	13.180	SUNC- UE- H- 3	URBANO	NO CONSOLIDADO

NOTAS.-

(1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

(2) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(3) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(4) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(5) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2006, de 22 de enero.

(6) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(7) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

(8) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

(9) Artículo 10.1.A.g de la LOUA.

(10) Artículo 10.1.A.h de la LOUA.

(11) Artículos 10.2.B.a. en relación con el 10.2.A. a y 13.3 de la LOUA.

Lo que se hace público de conformidad con los artículos 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y artículo 8.1 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

En Alhama de Almería, a 3 de enero de 2020.

EL ALCALDE, Cristóbal Rodríguez López.