



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

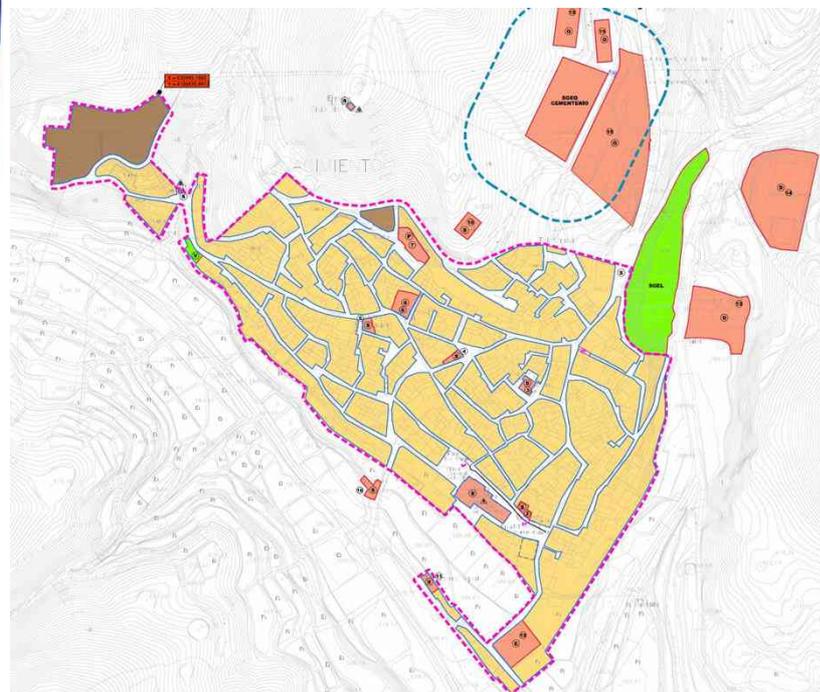
Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

# ADAPTACION PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

## NACIMIENTO (ALMERIA)

REF.:20-4065T0199-2

2020/D51618/590-598/00467



**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE NACIMIENTO

**ARQUITECTO:** M<sup>a</sup> CARMEN PARRA PARRA

UAM NACIMIENTO

Área de Asistencia a Municipios

EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**FECHA:** MARZO 2021

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	1/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**ÍNDICE GENERAL.**

**I. MEMORIA GENERAL.**

**1.- MEMORIA INFORMATIVA**

**2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 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 **Nacimiento** 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.

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

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	5/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

### 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.**

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	6/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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 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

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	7/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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.*

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	8/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	9/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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 Nacimiento se engloba en la denominada "Comarca del Río Nacimiento". Esta comarca está flanqueada por la Sierra de Baza, Sierra Filabres y Sierra Nevada y debe su nombre al Río Nacimiento, que la recorre en dirección Oeste-Sureste, generando su cuenca fluvial los principales asentamientos de población y sistemas de comunicaciones territoriales.

El Municipio de Nacimiento se encuentra situado dentro de las estribaciones de la Sierra de los Filabres y de Sierra Nevada, con una altitud media aproximada de 809 m sobre el nivel del mar y a unos 52 kilómetros de la capital. Limita al Norte con la Provincia de Granada, al Este con Gérgal, al Oeste con Las Tres Villas (Escullar, Doña María y Ocaña), y al sur con Alboloduy.

Su superficie, de 8.240 Has., representa el 10,43 % de la comarca, y su población es de 495 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística en el año 2019.

El núcleo principal de población lo constituye la villa de Nacimiento, existiendo una población secundaria de tipo disperso, en forma de cortijadas y en núcleos de población secundarios, como el Núcleo de Gilma.

Sus características topográficas son las típicas de los pueblos de montaña, constituye un núcleo compacto y atenazado, siguiendo las curvas de nivel, con varias vías de acceso rodado longitudinales y otras en sentido perpendicular a las mismas, con una fuerte pendiente y con un carácter peatonal.

Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Municipio de Las Tres Villas. Al NorEste: municipio de Gérgal Al Este-Sur, Oeste: Alboloduy- Ohanes Al Oeste: Municipio de Las Tres Villas
Superficie del término municipal(ha)	8240
Nº de habitantes (2019)	495
Densidad de población (hab/km2)	5,58
Evolución demográfica (2000-2019) incremento	2,7
Núcleos de población (Nomenclátor 2019)	Gilma, Los Sanchos, La Estación, Los Navarros, Los Piletas, Los Rojas
Población en diseminado (Nomenclátor 2019)	70
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2019)	89

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

Nº de viviendas familiares (2011)	257
Usos del terreno	Principal cultivo el trigo y almendro ( seco) y el olivar ( regadio)
Tasa municipal de desempleo (2019)	15

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

El municipio de Nacimiento carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con fecha de aprobación definitiva de 1 de Marzo de 1979. (BOP de 07/04/1979).

El documento aprobado no ha experimentado modificaciones desde su aprobación, quedando la cartografía del mismo muy desfasada con respecto a la realidad del municipio.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano, se tomó como base la cartografía catastral del año 1979, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una cartografía de delimitación del suelo urbano de Nacimiento que se configura con un núcleo central ordenado tomando como referencia las edificaciones existentes a fecha de su redacción.



imagen del PDSU del municipio

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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”, siendo 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 y ajustes de alineaciones, se ha aprobado distintos Estudios de Detalle.

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación provisional publicada el 19 de octubre de 2015 en el BOP 2015, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

En el suelo urbano consolidado las actuaciones que se han realizado son las características de sustitución de edificaciones existentes o la edificación nueva en solares preexistentes, lo que denota cierto inmovilismo en la evolución de nuevos desarrollos urbanísticos y solo se han acometido operaciones de regeneración urbana.

Respecto a las dotaciones públicas, es el Ayuntamiento el que ha ejecutado las principales dotaciones de espacios libres y equipamiento sobre suelo no urbanizable, utilizando para ello la figura del Proyecto de Actuación.

En los núcleos diseminados por el término municipal, concretamente en el núcleo de Gilma existe un mínimo crecimiento para asentamiento de nueva población, fundamentalmente de carácter ocasional.

#### 1.8.1. EL NUCLEO DE GILMA.

Gilma es un núcleo urbano situado al norte del término municipal, con acceso desde viario municipal en estado aceptable, con potencial de desarrollo turístico y de albergue para población estacional, poblado y con trama urbana definida.

Desde un punto de vista urbanístico, Gilma tiene una estructura compacta a base de calles estrechas y plazas de marcado carácter peatonal.

La mayoría de las edificaciones son viviendas unifamiliares entre medianeras con patio o huerto en la parte posterior, siendo los materiales constructivos los tradicionales, con cubierta plana y paredes encaladas.

Según datos extraídos de la encuesta de infraestructura de la Excm Diputación de Almería, el núcleo de Gilma cuenta con red de saneamiento (vertidos sin depuración), red de abastecimiento, red de energía eléctrica de baja tensión, alumbrado público, viario pavimentado y diversos equipamientos. (Ver planos de información de la APPDSU). Asimismo, los accesos rodados principales están pavimentados, no así algunos de menor entidad.

Respecto al equipamiento comunitario, Gilma cuenta con un centro social, la iglesia y cementerio.

La existencia del núcleo urbano se muestra en las ortofotos siguientes:

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	12/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



ortofoto1973-1986

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



**ortofoto actual**

**1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE NACIMIENTO.**

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Nacimiento, con fecha de aprobación definitiva de 1 de Marzo de 1979. (BOP de 07/04/1979).
- 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

- 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.
- ED en C/Angustias aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2010, y publicado en BOP 15/10/2010
- ED C/ Calvario, Vapor, y Peine, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2013 y publicado en el BOP 10/10/2013.
- ED C/ Viento de nueva apertura, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2013 y publicado en el BOP 10/10/2013.
- ED C/ la Cruz, aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2016, y publicado en BOP 30/12/2016
- ED en calle la Estación aprobado definitivamente el 20 de marzo de 2018, y publicado en BOP 26/03/2018

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 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 las alineaciones del suelo urbano no consolidado.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- La desclasificación como suelo urbano de unas fincas ubicadas a la cota del Rio Nacimiento o de excesiva topografía.
- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir unas edificaciones existentes que el límite del suelo urbano actual no reconocía por errores en la delimitación anterior. La mayoría de estas construcciones datan su existencia anterior a la redacción del vigente PDSU. Estas parcelas cuentan con los servicios urbanos y acceso rodado, por lo que interesa al Ayuntamiento incorporarlas al suelo urbano junto con parte del suelo que ocupan para completar la trama urbana.
- Se delimita el núcleo de población histórico de Gilma como suelo urbano, ya que cumple con los requisitos del artículo 45 de la LOUA.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.

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

#### Puntos:

- 1.-Fachada N. de la finca propiedad de D. Antonio Sanchez Oliveros
- 2.-Esquina exterior del corral propiedad de D. Carmelo Hernandez Cuadrado.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	16/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

- 2 a 7.- Limite exterior de las edificaciones al N del pueblos hasta la C/ Real.
- 8.-Confluencia de C/ de la Estación y la rambla de Alejo.
- 9.- Esquina exterior E. de la finca propiedad de D. Matias Martinez
- 10.-Fachada E. de la finca propiedad de D. Jose Clares
- 11.- Fachada O. de la finca propiedad de D. Jose Perez
- 12/13.-Limite exterior de C/ del Duque desde la perpendicular al nº 11 hasta la ultima casa al S. de la C/ Real.
- 13 al 15.- Paralela a la C/ Granada con una profundidad de 15 m hasta la interseccion con la perpendicular por el punto 1.
- 16/17.- Fachada O. de la finca propiedad de Dña Rosario Oliveros Lopez
- 18.- Limite exterior al casco de la finca propiedad de D. Jose Soriano Ibañez
- 18/1.- recta que une ambos puntos antes definidos

Como apoyo para identificación de los puntos descritos se ha empleado la ortofoto histórica del año 1977, fecha en la que se redactó la cartografía del PDSU y que permite identificar con bastante exactitud las referencias indicadas.



PDSU de Nacimiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



Ortofoto 1977

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

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Además se elabora una ordenanza singular para el nuevo ámbito de suelo urbano donde existen edificaciones.
- 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.**

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

**NUCLEO DE NACIMIENTO**

X = 530993.1955	Y = 4106935.9913	X = 531031.0395	Y = 4106857.6383	X = 531194.9367	Y = 4106844.7133	X = 531385.7376	Y = 4106721.5208
X = 531004.2576	Y = 4106917.8858	X = 531030.5147	Y = 4106846.5565	X = 531198.4776	Y = 4106842.5108	X = 531395.3123	Y = 4106717.2540
X = 531004.2576	Y = 4106917.8858	X = 531029.6376	Y = 4106839.3601	X = 531201.3376	Y = 4106839.8708	X = 531414.2280	Y = 4106715.7248
X = 531002.5840	Y = 4106915.2129	X = 531029.6376	Y = 4106832.8290	X = 531228.6093	Y = 4106801.0686	X = 531418.5341	Y = 4106713.1867
X = 530995.8590	Y = 4106904.1113	X = 531030.5489	Y = 4106821.7213	X = 531235.6455	Y = 4106795.2802	X = 531413.7077	Y = 4106697.0981
X = 530991.8104	Y = 4106895.0198	X = 531032.5890	Y = 4106811.5185	X = 531241.2608	Y = 4106792.8670	X = 531413.0496	Y = 4106689.6340
X = 530988.9610	Y = 4106886.4873	X = 531040.9786	Y = 4106812.8833	X = 531247.8859	Y = 4106792.0719	X = 531414.1781	Y = 4106673.3363
X = 530986.2294	Y = 4106878.0620	X = 531074.9722	Y = 4106844.3230	X = 531254.8535	Y = 4106792.5578	X = 531414.2353	Y = 4106664.4919
X = 530992.6677	Y = 4106871.8439	X = 531085.6460	Y = 4106853.8103	X = 531260.7676	Y = 4106794.7040	X = 531411.1178	Y = 4106657.7163
X = 531006.7134	Y = 4106856.8990	X = 531087.5776	Y = 4106856.4198	X = 531262.9771	Y = 4106796.3487	X = 531408.0819	Y = 4106644.6094
X = 531008.0759	Y = 4106854.9821	X = 531098.8576	Y = 4106868.1608	X = 531291.1146	Y = 4106807.7991	X = 531404.1063	Y = 4106626.8864
X = 531012.1960	Y = 4106855.8972	X = 531118.3437	Y = 4106851.5750	X = 531301.9125	Y = 4106809.0521	X = 531404.6928	Y = 4106625.2491
X = 531013.5270	Y = 4106852.1275	X = 531121.3580	Y = 4106849.0914	X = 531317.5795	Y = 4106808.9947	X = 531407.5977	Y = 4106618.7956
X = 531017.4212	Y = 4106850.6383	X = 531136.5276	Y = 4106843.6308	X = 531366.6450	Y = 4106788.5587	X = 531395.8427	Y = 4106594.3489
X = 531018.5056	Y = 4106852.3941	X = 531147.5848	Y = 4106841.6103	X = 531380.1776	Y = 4106768.7308	X = 531315.3583	Y = 4106467.2513
X = 531019.6826	Y = 4106855.8508	X = 531159.4567	Y = 4106840.5188	X = 531380.1400	Y = 4106755.5432	X = 531321.3816	Y = 4106459.9891
X = 531025.2237	Y = 4106868.2610	X = 531166.4085	Y = 4106841.1708	X = 531378.7176	Y = 4106750.6708	X = 531294.9445	Y = 4106437.9278
X = 531032.5563	Y = 4106866.1294	X = 531180.2029	Y = 4106844.0238	X = 531380.0376	Y = 4106733.6208	X = 531292.6661	Y = 4106437.9795
X = 531030.8294	Y = 4106860.1889	X = 531188.9751	Y = 4106845.4136	X = 531383.4060	Y = 4106727.0921	X = 531285.2876	Y = 4106430.5408

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	12/03/2021 13:39:19
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	<b>Página</b>	19/62		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>				





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

X = 531274.1733	Y = 4106444.4403	X = 531113.0990	Y = 4106683.2000	X = 530993.5926	Y = 4106812.6857	X = 530803.2976	Y = 4106855.2808
X = 531270.8976	Y = 4106443.0358	X = 531114.3737	Y = 4106683.0186	X = 530984.3595	Y = 4106821.7852	X = 530905.9276	Y = 4106897.7108
X = 531219.6493	Y = 4106469.4958	X = 531093.6192	Y = 4106705.2334	X = 530980.9926	Y = 4106825.6708	X = 530896.8876	Y = 4106899.2058
X = 531204.1391	Y = 4106527.5313	X = 531084.5400	Y = 4106712.5065	X = 530975.3776	Y = 4106831.9703	X = 530897.9405	Y = 4106937.6431
X = 531217.2195	Y = 4106536.2648	X = 531069.6928	Y = 4106728.9252	X = 530971.7913	Y = 4106835.6148	X = 530917.6007	Y = 4106936.4559
X = 531235.1738	Y = 4106507.9778	X = 531064.7610	Y = 4106726.7432	X = 530968.9276	Y = 4106839.1008	X = 530920.3726	Y = 4106927.3708
X = 531239.6599	Y = 4106505.9525	X = 531057.8661	Y = 4106739.6285	X = 530965.4243	Y = 4106842.9522	X = 530957.3876	Y = 4106920.2308
X = 531264.9555	Y = 4106474.4380	X = 531061.3970	Y = 4106741.6453	X = 530963.6815	Y = 4106844.9216	X = 530971.7484	Y = 4106921.3019
X = 531293.9442	Y = 4106501.7544	X = 531060.7715	Y = 4106743.8778	X = 530964.8248	Y = 4106850.6568		
X = 531304.1841	Y = 4106513.6010	X = 531056.6226	Y = 4106754.0608	X = 530963.7826	Y = 4106852.4808		
X = 531292.5662	Y = 4106530.0410	X = 531050.1969	Y = 4106764.5964	X = 530957.8042	Y = 4106862.0764		
X = 531288.0476	Y = 4106538.2208	X = 531046.3576	Y = 4106770.9708	X = 530940.0276	Y = 4106860.7108		
X = 531270.1344	Y = 4106554.5690	X = 531074.6176	Y = 4106785.3708	X = 530934.6276	Y = 4106859.9558		
X = 531254.4308	Y = 4106571.7743	X = 531021.4126	Y = 4106790.2558	X = 530931.0676	Y = 4106859.7058		
X = 531287.7876	Y = 4106589.4408	X = 531016.0833	Y = 4106799.2590	X = 530925.1275	Y = 4106850.4859		
X = 531230.4924	Y = 4106581.3279	X = 531008.8976	Y = 4106810.3285	X = 530923.0826	Y = 4106850.1058		
X = 531186.4531	Y = 4106617.8540	X = 531017.3283	Y = 4106815.8013	X = 530914.6275	Y = 4106850.0859		
X = 531133.9487	Y = 4106652.3730	X = 531013.0290	Y = 4106841.1126	X = 530911.3076	Y = 4106855.4008		
X = 531112.0699	Y = 4106680.0029	X = 531009.4743	Y = 4106842.5110	X = 530907.1426	Y = 4106854.9658		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**NUCLEO URBANO DE GILMA**

X = 528796.6316	Y = 4115046.2456	X = 528744.6701	Y = 4114875.3265
X = 528800.6895	Y = 4115039.0989	X = 528747.5419	Y = 4114884.5379
X = 528804.1015	Y = 4115033.2408	X = 528734.6344	Y = 4114890.1566
X = 528806.3661	Y = 4115026.3614	X = 528735.1793	Y = 4114900.9087
X = 528808.3316	Y = 4115020.9348	X = 528736.5313	Y = 4114921.6069
X = 528811.7927	Y = 4115014.8673	X = 528733.2064	Y = 4114923.1386
X = 528815.4674	Y = 4115014.0127	X = 528740.7846	Y = 4114945.5692
X = 528821.8158	Y = 4115006.7040	X = 528742.7947	Y = 4114949.8492
X = 528824.9416	Y = 4114997.0413	X = 528743.8348	Y = 4114964.5892
X = 528835.3290	Y = 4114997.5100	X = 528750.4550	Y = 4114980.3192
X = 528837.5170	Y = 4114997.1532	X = 528751.8575	Y = 4114984.2583
X = 528838.8833	Y = 4114989.5556	X = 528758.2531	Y = 4114997.9038
X = 528838.3533	Y = 4114982.5900	X = 528758.6804	Y = 4115000.0830
X = 528853.8990	Y = 4114981.8213	X = 528776.3702	Y = 4114993.1182
X = 528852.3933	Y = 4114959.8272	X = 528782.0959	Y = 4115007.8170
X = 528848.1697	Y = 4114947.6217	X = 528781.8171	Y = 4115030.3383
X = 528845.0298	Y = 4114937.4883	X = 528779.5957	Y = 4115041.1990
X = 528836.9525	Y = 4114940.0904	X = 528779.4230	Y = 4115042.1958
X = 528832.9921	Y = 4114927.5959		
X = 528817.6951	Y = 4114884.1694		
X = 528771.1568	Y = 4114853.7527		
X = 528768.9662	Y = 4114850.0764		
X = 528763.7775	Y = 4114841.8427		
X = 528757.6622	Y = 4114832.2983		
X = 528748.7304	Y = 4114838.6856		
X = 528746.5260	Y = 4114842.2035		
X = 528741.0523	Y = 4114846.2432		
X = 528734.9858	Y = 4114849.7983		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

Referente al reajuste de la delimitación de suelo urbano del núcleo principal de Nacimiento:

1. Se incluyen como suelo urbano edificaciones existentes que, en algún caso, incluso tienen la misma antigüedad que las que están dentro de la delimitación de suelo PDSU 1979.

Concretamente las ortofotos de las edificaciones de la ZONA NORTE-OESTE:



ortofoto 1973-1986

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



**ortofoto 1977-2003**



**ortofoto 2004**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



**Ortofoto actual**

Y las edificaciones existentes de la ZONA SUR, se muestran en las siguientes ortofotos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



**ortofoto 1973-1986**

Ademas en la zona norte se incluye como suelo urbano consolidado un aparcamiento publico existente y una vivienda colindante a este.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



2. Respecto a la desclasificación de suelo urbano se argumentan por motivos topográfico, en algunos puntos de borde de la delimitación de suelo urbano y por afección del río Nacimiento a su paso por el municipio. La parcela catastral más afectada es la numero 635 polígono 10, como se muestra a continuación:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467



**I.3.2. Justificación de la ordenación propuesta del núcleo secundario de Gilma.**

El perímetro de la delimitación del suelo urbano propuesto de la barriada de Gilma, cumple con las circunstancias previstas en el art. 45.1.a y b. Integra los terrenos que forman parte del núcleo de población y están dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento( sin vertido a depuración) y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Asimismo, están consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	27/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

Por tanto, el perímetro del suelo urbano de la barriada de Gilma es coincidente con la clase de suelo urbano definido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

### 2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en tres ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT), Edificación existente (EE).

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide con la edificación consolidada del casco urbano y las construcciones existentes..

La Ordenanza de Edificación Existente (EE) coincide con los bordes incluidos como suelo urbano de la nueva delimitación de suelo

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

### 2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

- sistema general de espacios libres.
- sistema general de cementerio
- Dotaciones:
  1. Iglesia
  2. ayuntamiento
  3. centro de salud
  4. mercado
  5. centro de la 3ª edad y escuela de adultos
  6. centro de día y usos múltiples
  7. aparcamiento
  8. ermita de las animas
  9. ermita de cruz de mayo
  10. lavadero
  11. tanatorio
  12. colegio
  13. piscina

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
Observaciones		Página	28/62	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

14. pistas deportivas
15. genérico
16. depósitos de agua
17. depuradora

#### En núcleo urbano de Gilma:

- sistema general de cementerio.
- dotaciones :
  1. Iglesia de Gilma
  2. sala de usos múltiples

#### **2.5.-CUADRO RESUMEN.**

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

#### **NÚCLEO DE NACIMIENTO:**

##### **Suelo urbano.**

Superficie actual: 84.819,21 m<sup>2</sup>

Superficie propuesta: **89.645,84 m<sup>2</sup>**

Incremento: **5,9 %**

##### **Categorías de suelo urbano.**

Suelo urbano consolidado: **85.486,77 m<sup>2</sup>**

Suelo urbano no consolidado: **4.159,07 m<sup>2</sup>**

##### **Suelo de uso lucrativo (residencial).**

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 65.765,03 m<sup>2</sup>

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **68.349,16 m<sup>2</sup>**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): **3,92 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 96,98

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **96,88**

##### **Dotaciones.**

Superficie de espacios libres: **129,12 m<sup>2</sup> (0,14%)**

Superficie de equipamientos: **19.081,88 m<sup>2</sup> (21,28 %)**

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	29/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

% total de suelo destinado a dotaciones : **21,42 %** de la superficie total de suelo urbano.

Superficie de Sistema General de Equipamientos: **3.055 m2 (3,4%)**

Superficie de Sistema General de Espacios libres: **4.990,10 m2 (5,56%)**

**NÚCLEO DE GILMA.**

**Suelo urbano**

Superficie actual suelo urbano de Ley ya que cumple el ar 45 de la LOUA : 14.273,86 m2

Superficie propuesta: **14.273,86 m2**

Incremento:0 %

**Categorías de suelo urbano**

Suelo urbano consolidado:**14.273,86 1 m2 m2**

Suelo urbano no consolidado: **0 m2**

**Dotaciones.**

Superficie de espacios libres: 83,47 m2 (**0,58 %**)

Superficie de equipamientos: 268,21 m<sup>2</sup> (**1,87%**)

% total de suelo destinado a dotaciones: **2,45%** de la superficie total de suelo urbano

Superficie de Sistema General de Equipamientos ( cementerio): **221,50 m2**

**2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.**

El suelo urbano cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Cauce del Río Nacimiento.
- Carretera provincial AL-4403

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
Observaciones		Página	30/62	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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 Tabernas para Nacimiento a marzo 2021

Fdo.: M<sup>a</sup> Carmen Parra Parra

ARQUITECTO UAM Nacimiento

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.**

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

**II.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.**

**II.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.
2. Además se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

### **2.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES**

#### **2.1.- Condiciones de las parcelas**

##### **1.- Clasificación**

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

##### **2.- Parcelas edificables**

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

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

##### **3.- Parcelas no edificables**

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

##### **4.- Excepciones**

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

#### **2.2.- Vivienda exterior**

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto(al menos una pieza

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

habitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

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

### 2.3.- Alineaciones oficiales

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

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

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

1. Con carácter general, serán respetadas y tendrán la consideración de alineación oficial las alineaciones de las edificaciones existentes a la aprobación del PDSU objeto de esta adaptación. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías
2. En el resto de los casos, las alineaciones oficiales serán los linderos de las fincas edificables con los espacios libres y viales públicos. Para definir dichos linderos se podrá tomar como referencia los linderos definidos en la cartografía del Catastro, siempre que cuente con la aprobación municipal por estar éste conforme con los límites de los suelos de dominio público. En caso de no aceptación municipal será necesario la previa aprobación de la figura de planeamiento prevista en la legislación urbanística.
3. Con carácter general, para resolver posibles situaciones contradictorias de alineaciones se deberán respetar los criterios previstos en la Norma 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.

### 2.4.- Alineaciones interiores

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

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó 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 ó lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	34/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

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

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

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

### 2.5.- Fondo máximo edificable

1. En el uso residencial se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros en todas sus plantas.
2. Los sótanos y plantas bajas destinadas a aparcamientos, locales comerciales o usos no residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### 2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de mas o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.
5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro mas de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.
6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.
7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.
8. Se incluirán en el computo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	35/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.
10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).
11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+2, es de diez metros y medio (10,50 metros).
12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.
13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.

### 2.6.- Sótanos y semisótanos

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

### 2.7.- 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

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	36/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

### 2.8.- 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.

### 2.9.- Ocupación y volumen

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

### 2.10.- Vuelos

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

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

### 2.11.- 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.

### 2.12.- 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.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	37/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.
3. La composición, huecos y volúmenes así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la comarca, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.
4. Los materiales de fachada para paramentos opacos tendrán terminación en **color blanco** y preferentemente a base de enfoscados, revocos y estucos.
5. Se prohíbe el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores, con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.
6. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales de acabado que los utilizados en la fachada principal.
7. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura máxima de 1,20 metros.
8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.
9. Las altura libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

### 2.13.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Se podrán disponer apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. La superficie útil no será inferior a los 25 m<sup>2</sup>, dentro de los que no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 metros. En el caso de disponerse con una única pieza (con función de dormitorio, estancia comedor y dormitorio) mas baño (este último a parte de los 25 m<sup>2</sup> útiles). La superficie útil de los apartamentos no será superior a 60 m<sup>2</sup>. En caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de estancia-comedor (mínimo 20 m<sup>2</sup>) más dormitorio (mínimo 6 m<sup>2</sup>) mas baño.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

### 2.14.- Ocultación de servicios,

1. Los servicios de lavaderos, tendederos u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.
2. Deben evitarse la conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	38/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.
4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de lo posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.
6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberán integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

- 1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)
- 2.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (EE)
- 3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS
- 4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES
- 5.-CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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	Igual o superior a 20 metros
Superficie mínima	60,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m	10,00 m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m	12,00 m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m	8,00 m

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

**1.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.**

No se permitirán agrupaciones de parcelas que superen los 500m<sup>2</sup>.

**1.4.- Alineaciones**

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

**1.5.- Altura máxima**

1. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen mas del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.
2. Si en una alineación de calle no está edificado el 30 % de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima sera como sigue:
  - a) En calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
Observaciones		Página	41/62	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

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

#### 1.7.- Ocupación máxima de parcela.

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

#### 1.8.- 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.

#### 1.9.- Composición de fachadas

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.
2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

#### 1.10.- Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
  - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
  - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
  - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
  - d) Artesanal.
  - e) Equipamiento, en todas sus modalidades.
  - f) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
  - g) Aparcamiento en edificio exclusivo.
  - h) 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.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	42/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 2.- ORDENANZA EDIFICACIONES EXISTENTES (EE).

### 2.1.- Ámbito y delimitación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como edificaciones existente(EE), en los planos de ordenación.

Dada la singularidad del ámbito que afecta a esta ordenanza, en líneas generales, se centra en mantener la edificabilidad y la densidad de vivienda ya existente en el momento de la elaboración de la APDSU de Nacimiento.

### 2.2.-Condiciones de solares edificables.

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

Superficie mínima	250,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	9,00m
Fondo mínimo	12,00m
Diámetro del círculo inscrito	9,00m

Se consideran solares edificables las parcelas ya existente con anterioridad a la aprobación de la APDSU.

### 2.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

### 2.4.- Alineaciones.

Con carácter general, se admiten retranqueos a la alineaciones marcadas en los planos de ordenación.

### 2.5.- Retranqueos

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

### 2.6.- Altura y número de plantas.

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

### 2.7.- Ocupación máxima de parcela.

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

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	43/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

### 2.8.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad de cada parcela será la de la edificación existente.

### 2.9.- Cuerpos salientes.

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

### 2.11.- Condiciones particulares de uso.

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

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

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

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- b) Fabricación de vinos y licores.
- c) Centrales hortofrutícolas.
- d) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	44/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

- e) Talleres de carpintería de madera.
- f) Lavado de vehículos a motor.
- g) Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
- h) Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
- i) Obradores de panadería y confitería.
- j) Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
- k) Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
- l) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles. Almacén-trastero en uso exclusivo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	45/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS.

### 3.1.-Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la Ordenanza particular de la zona.
3. Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

### 3.2.- Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

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

### 3.3.-Sistema de ordenación

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

### 3.4.- Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
Observaciones		Página	46/62	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

### 3.5.- Alineaciones y rasantes

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

### 3.6.- Altura máxima

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

### 3.7.- Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

### 3.8.- Ocupación

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

### 3.9.- Edificabilidad

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

### 3.10.- Condiciones de uso

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

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

### 3.11.- Cuerpos salientes.

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

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	47/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

### 4.1.- Ámbito de aplicación y objetivos

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

### 4.2.- Sistema de ordenación

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

### 4.3.- Altura máxima

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

### 4.4.- Ocupación

Se establece una ocupación máxima del 10% por edificaciones para la implantación de usos compatibles en este suelo.

### 4.5.- Condiciones de uso

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

- Instalaciones para actividades culturales y recreativas (barbacoas, merenderos)
- Instalaciones para comercio, 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.

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	48/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**6.- CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.**

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

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS.												
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS		
								Nº de plantas/altura máxima	Altura mínima			
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	Ancho de calle (m)				
	<9	9≤a<14	≥14				≤5,00	>5,00				
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+2 10,50 m	PB	Art. 1.10	
EE	250 y la ya existente			20,00 m	existente	existente	existente	PB+1		PB	Art. 3.10 Art. 3.11	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	49/62
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

#### NUCLEO DE NACIMIENTO

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

I.1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. NÚCLEO DE NACIMIENTO.

I.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

I.3.- RED DE SANEAMIENTO.

I.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.

I.5.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA DE NACIMIENTO.

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

O.1.-DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. NÚCLEO DE NACIMIENTO.

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

OP.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 1 DE 7

OP.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 2 DE 7

OP.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 3 DE 7

OP.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 4 DE 7

OP.5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 5 DE 7

OP.6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 6 DE 7

OP.7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA NACIMIENTO. HOJA 7 DE 7

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	50/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**NÚCLEO DE GILMA**

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

**I.1.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO. SITUACION ACTUAL. NÚCLEO DE GILMA.**

**I.2.-RED DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN GILMA**

**I.3.-DELIMITACION DE SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA DELIMITACION PROPUESTA DE GILMA**

**I.3.-SITUACION ACTUAL. ORTOFOTO DE GILMA**

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

**O2.- DELIMITACION DE SUELO URBANO DEL NUCLEO DE GILMA.**

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

**OP2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NUCLEO DE GILMA.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	51/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	52/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	53/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	54/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### Sección de Asesoramiento Urbanístico

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

## 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 las alineaciones del suelo urbano no consolidado.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- La desclasificación como suelo urbano de unas fincas ubicadas a la cota del Rio Nacimiento o de excesiva topografía.
- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir unas edificaciones existentes que el límite del suelo urbano actual no reconocía por errores en la delimitación anterior. La mayoría de estas construcciones datan su existencia anterior a la redacción del vigente PSDU. Estas parcelas cuentan con los servicios urbanos y acceso rodado, por lo que interesa al Ayuntamiento incorporarlas al suelo urbano junto con parte del suelo que ocupan para completar la trama urbana.
- Se delimita el núcleo de población histórico de Gilma como suelo urbano, ya que cumple con los requisitos del artículo 45 de la LOUA.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.

### 2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM (la primera coordenada que se adjunta se corresponde con la ubicada mas al norte de la poligonal y las siguientes, los vértices existentes en el sentido de las agujas del reloj de acuerdo al plano O1 de ordenación de Nacimiento):

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	55/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**NUCLEO DE NACIMIENTO**

X = 530993.1955 Y = 4106935.9913	X = 531031.0395 Y = 4106857.6383	X = 531194.9367 Y = 4106841.7133	X = 531385.7376 Y = 4106724.5268
X = 531004.2576 Y = 4106917.8858	X = 531030.5147 Y = 4106846.5665	X = 531198.4776 Y = 4106842.5108	X = 531395.3123 Y = 4106717.2540
X = 531004.2576 Y = 4106917.8858	X = 531029.6376 Y = 4106839.3601	X = 531201.3376 Y = 4106839.8708	X = 531414.2290 Y = 4106715.7248
X = 531002.5840 Y = 4106915.2129	X = 531029.6376 Y = 4106832.8290	X = 531228.6093 Y = 4106801.0686	X = 531418.5341 Y = 4106713.1867
X = 530995.8590 Y = 4106904.1113	X = 531030.5489 Y = 4106821.7213	X = 531235.6455 Y = 4106795.2802	X = 531413.7077 Y = 4106697.0981
X = 530991.8104 Y = 4106895.0198	X = 531032.5690 Y = 4106811.5185	X = 531241.2608 Y = 4106792.8670	X = 531413.0496 Y = 4106689.6340
X = 530988.9610 Y = 4106886.4873	X = 531040.9786 Y = 4106812.8833	X = 531247.8859 Y = 4106792.0719	X = 531414.1781 Y = 4106673.3363
X = 530986.2284 Y = 4106878.0620	X = 531074.9722 Y = 4106844.3230	X = 531254.8535 Y = 4106792.5578	X = 531414.2353 Y = 4106664.4919
X = 530992.6677 Y = 4106871.8439	X = 531085.6460 Y = 4106853.8103	X = 531260.7676 Y = 4106794.7040	X = 531411.1178 Y = 4106657.7163
X = 531006.7134 Y = 4106856.8990	X = 531087.5776 Y = 4106856.4198	X = 531262.9771 Y = 4106796.3487	X = 531408.0819 Y = 4106644.6094
X = 531008.0759 Y = 4106854.9821	X = 531098.8576 Y = 4106868.1608	X = 531291.1146 Y = 4106807.7991	X = 531404.1063 Y = 4106626.8884
X = 531012.1960 Y = 4106855.9972	X = 531118.3437 Y = 4106851.5750	X = 531301.9125 Y = 4106809.0521	X = 531404.6928 Y = 4106625.2491
X = 531013.5270 Y = 4106852.1275	X = 531121.3580 Y = 4106849.0914	X = 531317.5295 Y = 4106808.9947	X = 531407.5922 Y = 4106618.7956
X = 531017.4212 Y = 4106850.6383	X = 531136.5276 Y = 4106843.6308	X = 531366.6450 Y = 4106788.5587	X = 531395.8427 Y = 4106594.3489
X = 531018.5056 Y = 4106852.3941	X = 531147.5848 Y = 4106841.6103	X = 531380.1776 Y = 4106768.7308	X = 531315.3583 Y = 4106487.2513
X = 531019.6826 Y = 4106855.8508	X = 531159.4567 Y = 4106840.5188	X = 531380.1400 Y = 4106755.5432	X = 531321.3816 Y = 4106459.9891
X = 531025.2237 Y = 4106868.2610	X = 531166.4085 Y = 4106841.1708	X = 531378.7176 Y = 4106750.6708	X = 531294.9445 Y = 4106437.9278
X = 531032.5563 Y = 4106866.1294	X = 531180.2029 Y = 4106844.0238	X = 531380.0376 Y = 4106733.6208	X = 531292.6661 Y = 4106437.9795
X = 531030.8294 Y = 4106860.1889	X = 531188.9751 Y = 4106845.4136	X = 531383.4060 Y = 4106727.0921	X = 531285.2876 Y = 4106430.5408

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	56/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

X = 531274.1733 Y = 4106444.4403	X = 531113.0990 Y = 4106883.2000	X = 530993.5926 Y = 4106812.6857	X = 530803.2976 Y = 4106855.2808
X = 531270.8976 Y = 4106443.0358	X = 531114.3737 Y = 4106689.0186	X = 530984.3595 Y = 4106821.7852	X = 530905.9276 Y = 4106897.7108
X = 531219.6493 Y = 4106469.4958	X = 531093.6192 Y = 4106705.2334	X = 530980.9926 Y = 4106825.6708	X = 530896.8876 Y = 4106899.2058
X = 531204.1391 Y = 4106527.5313	X = 531084.5400 Y = 4106712.5065	X = 530975.3776 Y = 4106831.9708	X = 530897.9405 Y = 4106937.6431
X = 531217.2195 Y = 4106536.2648	X = 531069.6928 Y = 4106728.9252	X = 530971.7913 Y = 4106835.6148	X = 530917.6007 Y = 4106936.4559
X = 531235.1738 Y = 4106507.9778	X = 531064.7610 Y = 4106726.7432	X = 530968.9276 Y = 4106839.1008	X = 530920.3726 Y = 4106927.3708
X = 531239.6599 Y = 4106505.9525	X = 531057.8661 Y = 4106739.6285	X = 530965.4243 Y = 4106842.9522	X = 530957.3876 Y = 4106920.2308
X = 531264.9555 Y = 4106474.4380	X = 531061.3970 Y = 4106741.6453	X = 530963.6815 Y = 4106844.9216	X = 530971.7484 Y = 4106921.3019
X = 531293.9442 Y = 4106501.7544	X = 531060.7715 Y = 4106743.8778	X = 530964.8248 Y = 4106850.6568	
X = 531304.1841 Y = 4106513.6010	X = 531056.6226 Y = 4106754.0608	X = 530963.7826 Y = 4106852.4808	
X = 531292.5662 Y = 4106530.0410	X = 531050.1969 Y = 4106764.5964	X = 530957.8042 Y = 4106867.0764	
X = 531288.0476 Y = 4106538.2208	X = 531046.3576 Y = 4106770.9708	X = 530940.0276 Y = 4106860.7108	
X = 531270.1344 Y = 4106554.5690	X = 531074.6176 Y = 4106785.3708	X = 530934.6276 Y = 4106859.9558	
X = 531254.4308 Y = 4106571.7743	X = 531021.4126 Y = 4106790.2558	X = 530931.0676 Y = 4106859.7058	
X = 531287.7876 Y = 4106589.4408	X = 531016.0833 Y = 4106799.2590	X = 530925.1275 Y = 4106850.4859	
X = 531230.4924 Y = 4106581.3279	X = 531008.8976 Y = 4106810.3285	X = 530923.0826 Y = 4106859.1058	
X = 531186.4531 Y = 4106617.8540	X = 531017.3283 Y = 4106815.8013	X = 530914.6275 Y = 4106856.0859	
X = 531133.9487 Y = 4106652.3730	X = 531013.0290 Y = 4106841.1126	X = 530911.3076 Y = 4106855.4008	
X = 531112.0699 Y = 4106680.0029	X = 531009.4743 Y = 4106842.5110	X = 530907.1426 Y = 4106854.9658	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	57/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**NUCLEO URBANO DE GILMA**

X = 528796.6316	Y = 4115046.2456	X = 528744.6701	Y = 4114875.3265
X = 528800.6895	Y = 4115039.0989	X = 528747.5419	Y = 4114884.5379
X = 528804.1015	Y = 4115033.2408	X = 528734.6344	Y = 4114890.1566
X = 528806.3661	Y = 4115026.3614	X = 528735.1793	Y = 4114900.9087
X = 528808.3316	Y = 4115020.9348	X = 528736.5313	Y = 4114921.6069
X = 528811.7927	Y = 4115014.8673	X = 528733.2064	Y = 4114923.1386
X = 528815.4674	Y = 4115014.0127	X = 528740.7846	Y = 4114945.5692
X = 528821.8158	Y = 4115006.7040	X = 528742.7947	Y = 4114949.8492
X = 528824.9416	Y = 4114997.0413	X = 528743.8348	Y = 4114964.5892
X = 528835.3290	Y = 4114997.5100	X = 528750.4550	Y = 4114980.3192
X = 528837.5170	Y = 4114997.1532	X = 528751.8575	Y = 4114984.2583
X = 528838.8833	Y = 4114989.5556	X = 528758.2531	Y = 4114997.9038
X = 528838.3533	Y = 4114982.5900	X = 528758.6804	Y = 4115000.0830
X = 528853.8990	Y = 4114981.8213	X = 528776.3702	Y = 4114993.1182
X = 528852.3933	Y = 4114959.8272	X = 528782.0959	Y = 4115007.8170
X = 528848.1697	Y = 4114947.6217	X = 528781.8171	Y = 4115030.3383
X = 528845.0298	Y = 4114937.4883	X = 528779.5957	Y = 4115041.1990
X = 528836.9525	Y = 4114940.0904	X = 528779.4230	Y = 4115042.1958
X = 528832.9921	Y = 4114927.5959		
X = 528817.6951	Y = 4114884.1694		
X = 528771.1568	Y = 4114853.7527		
X = 528768.9662	Y = 4114850.0764		
X = 528763.7775	Y = 4114841.8427		
X = 528757.6622	Y = 4114832.2983		
X = 528748.7304	Y = 4114838.6856		
X = 528746.5260	Y = 4114842.2035		
X = 528741.0523	Y = 4114846.2432		
X = 528734.9858	Y = 4114849.7983		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	58/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

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

Se ha considerado oportuno la división del suelo en dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Edificación Existente (EE).

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide con la edificación consolidada del casco urbano.

La Ordenanza Edificación Existente será de aplicación a los suelos urbanos indicados en la planimetría.

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 Nacimiento a la LOUA, desarrolla las siguientes superficies (en negrita se indican las cifras correspondientes a la nueva delimitación de suelo urbano).

**NÚCLEO DE NACIMIENTO:**

**Suelo urbano.**

Superficie actual: 84.819,21 m<sup>2</sup>

Superficie propuesta: **89.645,84 m<sup>2</sup>**

Incremento: **5,9 %**

**Categorías de suelo urbano.**

Suelo urbano consolidado: **85.486,77 m<sup>2</sup>**

Suelo urbano no consolidado: **4.159,07 m<sup>2</sup>**

**Suelo de uso lucrativo (residencial).**

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 65.765,03 m<sup>2</sup>

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **68.349,16 m<sup>2</sup>**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): **3,92 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 96,98

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **96,88**

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	59/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**Dotaciones.**

Superficie de espacios libres: **129,12 m2 (0,14%)**

Superficie de equipamientos: **19.081,88 m<sup>2</sup> (21,28 %)**

% total de suelo destinado a dotaciones : **21,42 %** de la superficie total de suelo urbano.

Superficie de Sistema General de Equipamientos: **3.055 m2 (3,4%)**

Superficie de Sistema General de Espacios libres: **4.990,10 m2 (5,56%)**

**NÚCLEO DE GILMA.**

**Suelo urbano**

Superficie actual suelo urbano de Ley ya que cumple el ar 45 de la LOUA : 14.273,86 m2

Superficie propuesta: **14.273,86 m2**

Incremento:0 %

**Categorías de suelo urbano**

Suelo urbano consolidado:**14.273,86 1 m2 m2**

Suelo urbano no consolidado: **0 m2**

**Dotaciones.**

Superficie de espacios libres: 83,47 m2 (0,58 %)

Superficie de equipamientos: 268,21 m<sup>2</sup> (1,87%)

% total de suelo destinado a dotaciones: **2,45%** de la superficie total de suelo urbano

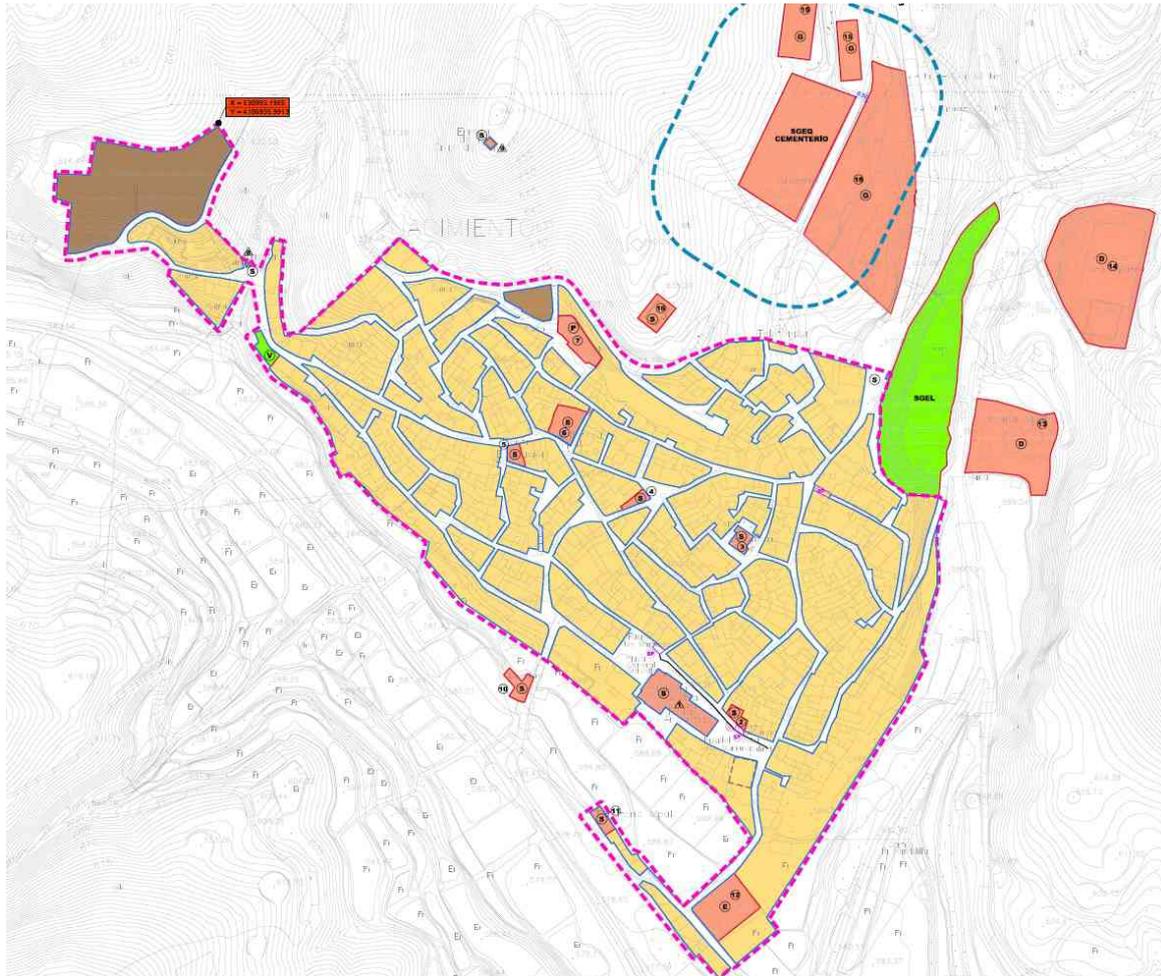
Superficie de Sistema General de Equipamientos ( cementerio): **221,50 m2**

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19
Observaciones		Página	60/62
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>		



## 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.



Nueva delimitación del PDSU

Código Seguro De Verificación	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
Observaciones		Página	61/62	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – [uam-filabresalhamilla@dipalme.org](mailto:uam-filabresalhamilla@dipalme.org)

Ref.Exp. 2020/D51622/590-598/00467

**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.

El Técnico Redactor

Fdo.: M<sup>a</sup> Carmen Parra Parra

Arquitecto de la UAM

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria del Carmen Parra Parra	Firmado	12/03/2021 13:39:19	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	62/62	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/0bLX4sd3kmBCuEEFk1G8VQ==</a>			