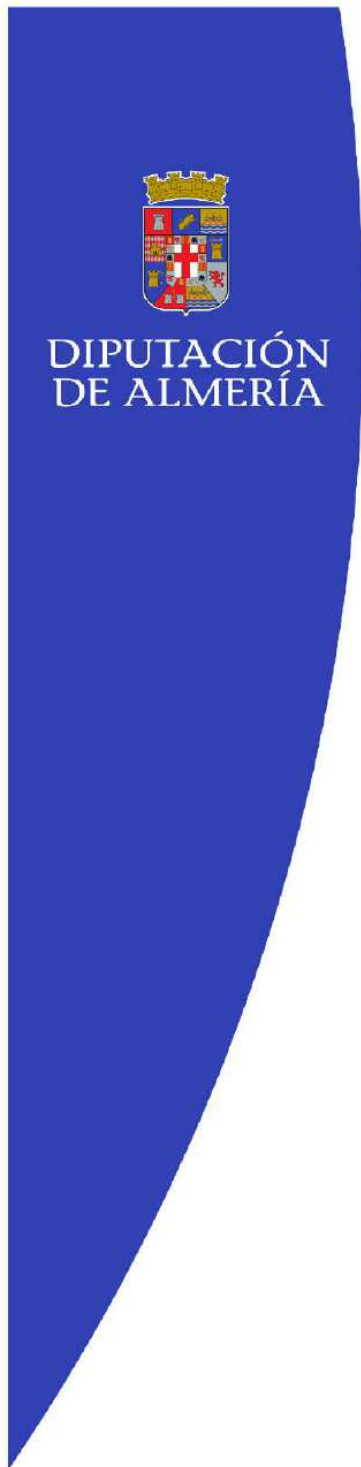
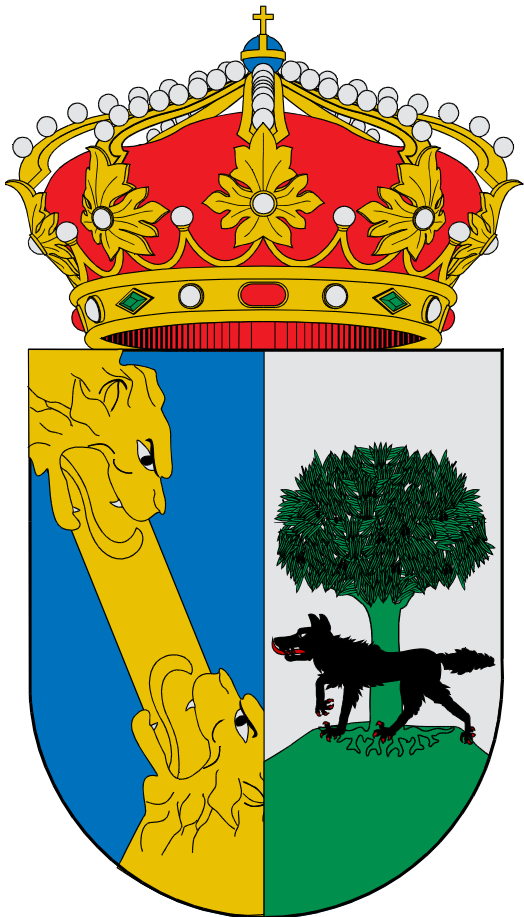




ADAPTACION PARCIAL DEL
PROYECTO DE DELIMITACION DE
SUELO URBANO A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA
PARTALOA (ALMERIA)
REF.: 23-4072T0236
SIAM – PLAN



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PARTALOA
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.
UAM MEDIO Y ALTO ALMANZORA
Área de Asistencia a Municipios.
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERIA.
FECHA: Febrero 2024

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	1/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	2/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I.- MEMORIA GENERAL.

ÍNDICE.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

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

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE PARTALOA.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	3/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	4/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Con fecha 23 de marzo de 2020 se recibió en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Partalooa para la realización de los trabajos necesarios para la adaptación del PDSU del municipio a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a las condiciones fijadas por la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Una vez consensuado con el Ayuntamiento de Partalooa y con las distintas administraciones sectoriales, se procedió a redactar el documento de Adaptación Parcial del PDSU de Partalooa a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dicho documento fue aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de fecha 13 de diciembre de 2021 cuyo anuncio fue publicado en el BOP nº 239 de 16 de diciembre de 2021.

El documento fue sometido a información pública por plazo de un mes. Transcurrido el periodo de información pública, se presentaron tres alegaciones al documento con aprobación inicial.

El Ayuntamiento de Partalooa estimó aceptar dichas alegaciones e incorporar su contenido al documento, resultando de ello las siguientes modificaciones:

- Ampliación del suelo urbano hacia el sur y sureste para contemplar como tal zonas consolidadas por la edificación, que reúnen las condiciones suficientes para considerarse como suelo urbano.

Se consideraron que las modificaciones introducidas tendrían la consideración de sustanciales y se procedió por parte del Ayuntamiento de Partalooa, a repetir el periodo de información pública del documento.

Recibidos los informes sectoriales, se ha procedido a adaptar el documento aprobado al contenido de dichos informes, resultando las siguientes modificaciones:

- Se ha eliminado una bolsa de suelo localizada en el límite sureste del núcleo, por considerar el informe emitido por la DT de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que dichos suelos no reunían la condición de suelo urbano por carecer de la infraestructuras necesarias y no estar integrados en la malla urbana.
- Se ha procedido a calificar como suelo urbano no consolidado una bolsa de suelo localizada en el límite sureste, dado que requiere de una actuación urbanística para ejecutar un nuevo viario propuesto en la ordenación del PDSU-AP.
- La franja de protección del cementerio se ha acotado desde el límite del recinto clasificado para tal uso.

La modificaciones introducidas son condiciones impuestas por el informe sectorial preceptivo para entenderse favorable y por tanto pueda aprobarse definitivamente el documento de la Adaptación Parcial de PDSU de Partalooa a la Ley 7/2002, LOUA.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	5/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	6/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	7/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

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

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de alineaciones, favoreciendo de esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

Artículo 102.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	8/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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 aquella, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.*

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

1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:
 - a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
 - b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	9/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.
2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:
- a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	10/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

El municipio de Partalóa se encuentra situado en la cuenca media del Almanzora, en la falda sur de la Sierra de Lúcar-Partalóa, correspondiente a la zona central de la provincia de Almería. Forma parte de la Comarca del Almanzora. Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Oria y Albox Al Este: Albox. Al Sur: Cantoria Al Oeste: Fines y Oria
Superficie del término municipal	52,57 Km2
Nº de habitantes (2022)	1003
Densidad de población (hab/km2)	19,68
Evolución demográfica (2012-2020)	3,50%
Núcleos de población (Nomenclátor 2022)	4
Población en diseminado (Nomenclátor 2022)	294
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2022)	683
Nº de viviendas familiares (2011)	400
Usos del terreno	• Cultivos herbáceos 6 ha • Cultivos leñosos 653 ha

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	11/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

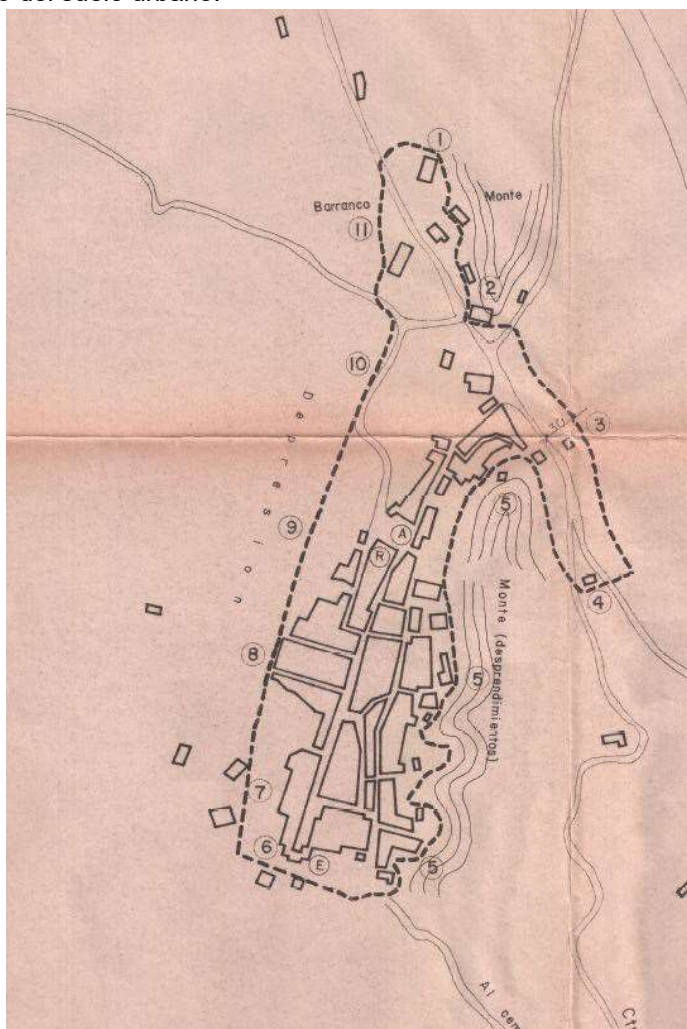


1.8.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

El municipio de Partalóa se configura como un núcleo compacto en la margen derecha de la Rambla de Arquillo de Cañico atravesado en su extremo sur por la carretera autonómica A-399, el límite este del núcleo está delimitado por el Barranco del Satán.

Partalóa carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 7 de marzo de 1979 (BOP 07.04.1979).

La cartografía del PDSU se realizó tomando como base la ortofoto disponible del año 1979, señalándose como alineaciones únicamente las de las construcciones existentes en aquella fecha, sin ordenar el resto del suelo urbano:



Plano de ordenación del suelo urbano del núcleo de Partalóa en el PDSU vigente.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	12/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Según consta en la memoria del PDSU, los vértices utilizados como referencia para la delimitación del suelo urbano fueron los siguientes:

- 1.- Vivienda de D. Sebastián Montalvo.
- 2.- Monte.
- 3.- Paralela a 30m del eje de la Carretera de Oria.
- 4.- Corral propiedad de D. Ángel Meca.
- 5.- Monte.
- 6.- Escuela.
- 7.- Explanada Escuela.
- 8.- Últimas construcciones en zona Este.
- 9.- Unión de 8 con 10.
- 10.- Camino a la plaza por el lavadero.
- 11.- Barranco.

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en avance publicado en BOP el 20 de octubre de 2006, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE PARTALOA.

- PDSU de Partaloe (Ap.def. 08.03.1979 (BOP. 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
- 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.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	13/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de la línea delimitadora del suelo urbano al norte del núcleo para incluir zonas de edificaciones históricas consolidadas por la edificación y/o la urbanización que quedaron fuera del suelo urbano por decisión del planificador y que cumplen los requisitos para ser consideradas suelo urbano.
- Actualización de la línea delimitadora del suelo urbano al este del núcleo para incluir zonas consolidadas por la edificación y/o la urbanización y que cumplen los requisitos para ser consideradas suelo urbano.
- 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.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Regularización del límite del suelo urbano para incluir construcciones existentes que el planeamiento vigente dejaba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Identificación de las dotaciones e infraestructuras de uso público en suelo no urbanizable.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos:
 - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad, tanto pública como privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	14/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

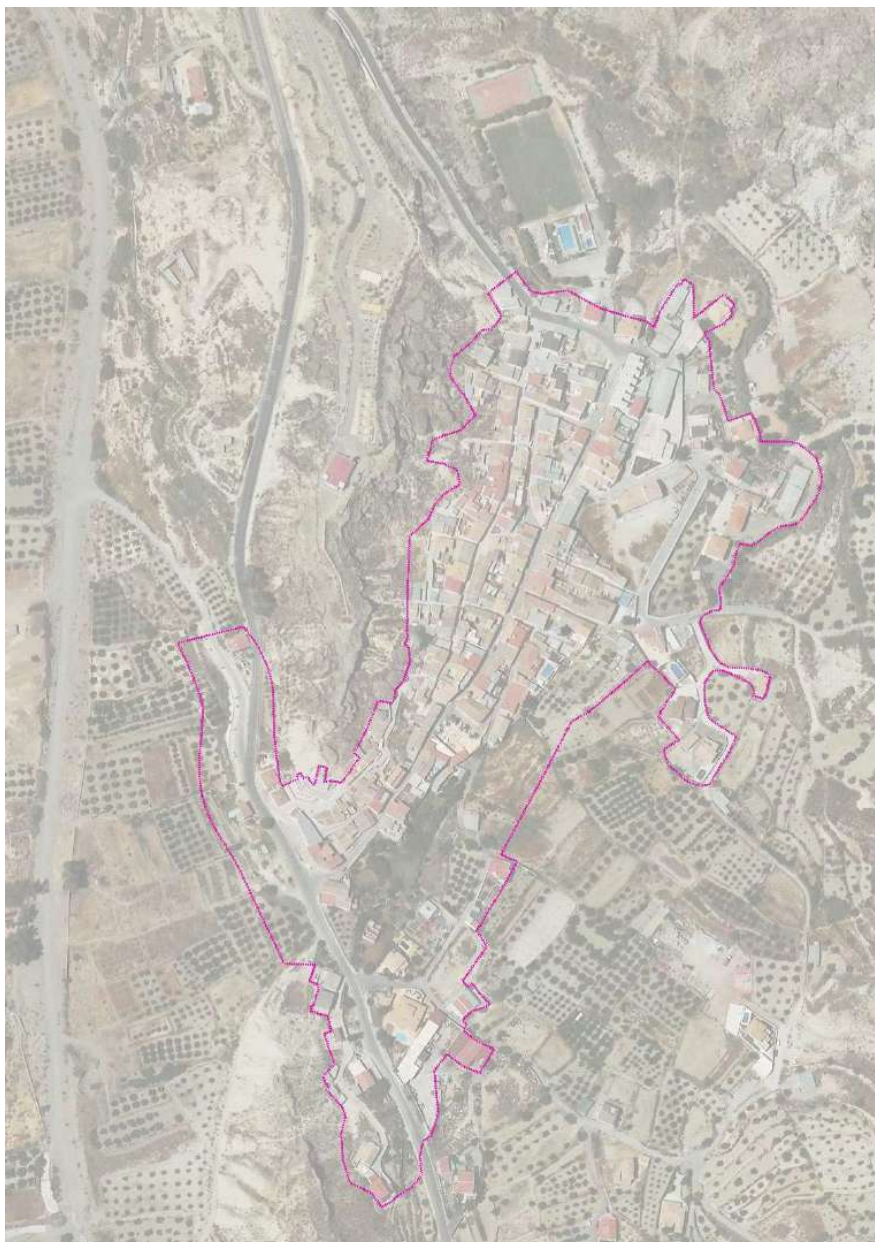


Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	15/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

Siguiendo los criterios enumerados en el apartado anterior, se ha trazado una nueva línea delimitadora del suelo urbano que superpuesta sobre la ortofoto del PNOA, arroja la siguiente imagen:



Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	16/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

COORDENADA X	COORDENADA Y
568690,71	4140324,64
568692,43	4140325,77
568694,58	4140328,11
568696,35	4140330,29
568697,33	4140331,71
568700,23	4140336,19
568703,79	4140340,96
568704,85	4140343,60
568706,40	4140349,01
568706,93	4140353,07
568706,93	4140355,13
568706,59	4140357,67
568703,95	4140367,04
568692,86	4140376,04
568686,89	4140377,30
568679,60	4140377,53
568675,40	4140377,49
568668,65	4140377,35
568667,46	4140377,20
568667,41	4140382,35
568664,30	4140391,14
568662,13	4140395,89
568646,95	4140390,84
568646,24	4140393,12
568645,19	4140396,49
568643,91	4140400,59
568641,69	4140407,72
568637,76	4140411,76
568634,94	4140437,67
568635,26	4140439,44
568634,64	4140442,10
568631,84	4140447,38
568642,64	4140452,39
568647,98	4140456,90
568650,27	4140460,33
568648,45	4140462,23
568651,33	4140465,01
568644,47	4140472,21
568624,86	4140456,96
568624,67	4140465,34
568624,82	4140470,22
568624,10	4140479,07
568618,67	4140482,08
568616,37	4140477,94
568614,69	4140478,87
568610,48	4140472,85
568607,36	4140467,65
568602,67	4140460,47

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	17/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568599,65	4140450,94
568594,30	4140455,16
568591,59	4140455,59
568583,16	4140457,70
568563,89	4140463,55
568543,67	4140474,74
568527,77	4140472,59
568520,55	4140473,81
568511,03	4140486,59
568504,35	4140482,16
568492,70	4140472,80
568500,81	4140459,27
568500,00	4140456,16
568494,68	4140449,53
568492,89	4140449,76
568488,75	4140448,98
568481,69	4140441,28
568470,76	4140432,17
568468,52	4140425,71
568468,25	4140419,75
568475,83	4140408,61
568476,53	4140408,47
568484,48	4140394,61
568474,83	4140384,68
568464,57	4140381,52
568456,77	4140378,38
568453,18	4140365,15
568463,34	4140363,51
568472,67	4140359,19
568474,60	4140349,81
568465,48	4140344,63
568458,17	4140336,97
568454,16	4140327,72
568442,02	4140316,22
568440,67	4140282,46
568440,31	4140256,17
568440,78	4140251,63
568440,11	4140249,55
568438,93	4140246,93
568441,37	4140245,83
568442,39	4140235,88
568437,92	4140223,22
568433,59	4140218,48
568432,76	4140216,24
568432,39	4140213,71
568432,07	4140211,50
568431,55	4140210,31
568430,48	4140208,79
568429,49	4140209,44
568422,06	4140210,90
568414,31	4140192,41
568409,65	4140181,96
568405,81	4140177,76

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	18/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568410,51	4140174,06
568408,16	4140172,08
568403,34	4140164,16
568402,23	4140163,53
568398,18	4140158,30
568391,73	4140159,39
568386,98	4140158,52
568388,98	4140167,96
568383,37	4140168,98
568381,29	4140157,53
568380,52	4140156,82
568378,04	4140159,51
568376,74	4140161,81
568373,46	4140161,19
568371,96	4140164,40
568369,64	4140163,32
568370,18	4140160,75
568359,91	4140155,93
568358,26	4140160,79
568356,85	4140171,28
568354,78	4140189,54
568354,71	4140199,64
568353,69	4140221,68
568350,50	4140233,43
568344,34	4140246,82
568335,20	4140258,52
568293,01	4140247,89
568298,63	4140236,16
568307,11	4140216,07
568309,17	4140204,12
568309,17	4140204,12
568308,78	4140199,43
568308,78	4140199,43
568308,60	4140197,17
568308,60	4140197,17
568307,96	4140189,09
568307,96	4140189,09
568307,73	4140185,96
568307,73	4140185,96
568307,29	4140179,87
568307,29	4140179,87
568307,04	4140175,59
568307,04	4140175,59
568306,88	4140170,94
568306,88	4140170,94
568306,90	4140167,28
568306,90	4140167,28
568307,12	4140161,75
568307,12	4140161,75
568307,54	4140156,18
568307,54	4140156,18
568307,85	4140153,69
568308,29	4140151,22

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	19/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568308,29	4140151,22
568308,74	4140149,26
568309,25	4140147,32
568309,25	4140147,32
568310,49	4140143,35
568310,49	4140143,35
568311,20	4140141,32
568311,20	4140141,32
568311,95	4140139,27
568311,95	4140139,27
568314,11	4140134,03
568314,11	4140134,03
568315,29	4140131,58
568316,60	4140129,19
568316,60	4140129,19
568319,39	4140124,72
568319,39	4140124,72
568322,97	4140119,12
568322,97	4140119,12
568327,53	4140111,77
568327,53	4140111,77
568329,52	4140108,37
568329,52	4140108,37
568330,93	4140105,71
568330,93	4140105,71
568333,61	4140100,30
568333,61	4140100,30
568339,05	4140089,02
568339,05	4140089,02
568344,93	4140076,68
568344,93	4140076,68
568346,36	4140073,67
568346,36	4140073,67
568351,76	4140062,23
568351,76	4140062,23
568357,50	4140050,07
568357,50	4140050,07
568358,90	4140047,13
568358,90	4140047,13
568360,07	4140044,68
568360,07	4140044,68
568361,46	4140041,89
568381,55	4140041,08
568377,50	4140030,63
568383,56	4140028,32
568383,14	4140024,39
568380,21	4140014,72
568378,53	4140015,00
568378,43	4140011,09
568383,02	4140010,23
568382,84	4140009,49
568389,51	4140008,49
568391,68	4139998,26

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	20/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568387,19	4139996,81
568390,11	4139988,05
568393,74	4139977,21
568388,41	4139971,27
568387,50	4139970,62
568386,92	4139969,62
568386,88	4139968,05
568389,14	4139964,02
568390,46	4139961,81
568388,91	4139960,79
568392,62	4139956,31
568397,87	4139950,34
568399,05	4139948,61
568400,85	4139944,18
568397,86	4139931,55
568398,91	4139916,95
568403,65	4139901,20
568417,45	4139894,21
568418,10	4139894,04
568422,38	4139888,16
568424,21	4139885,30
568429,41	4139887,98
568432,74	4139890,15
568433,20	4139890,77
568432,74	4139891,60
568442,22	4139896,87
568450,16	4139905,79
568448,56	4139917,98
568451,02	4139927,67
568456,03	4139931,29
568460,39	4139945,63
568457,83	4139972,81
568466,40	4139984,06
568469,70	4139980,89
568478,07	4139975,12
568487,16	4139971,40
568492,61	4139980,23
568496,48	4139987,16
568490,17	4139989,64
568485,87	4139991,82
568482,92	4139993,86
568476,27	4139999,16
568479,11	4140002,52
568476,35	4140005,03
568476,38	4140006,22
568483,04	4140011,44
568487,76	4140012,78
568494,28	4140015,65
568487,95	4140021,94
568482,30	4140029,33
568479,76	4140026,92
568476,16	4140030,53
568479,25	4140034,95

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	21/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568488,62	4140048,37
568491,71	4140052,81
568490,81	4140054,56
568489,45	4140056,85
568485,16	4140063,27
568487,51	4140066,51
568504,51	4140094,88
568510,62	4140106,30
568511,35	4140107,79
568507,46	4140109,05
568500,89	4140111,91
568509,74	4140128,32
568528,52	4140163,37
568533,45	4140172,88
568542,29	4140189,94
568546,07	4140197,22
568549,17	4140199,07
568553,39	4140201,61
568554,46	4140202,11
568555,76	4140202,61
568555,76	4140202,61
568555,76	4140202,61
568557,72	4140203,96
568560,16	4140205,92
568562,11	4140207,56
568566,33	4140211,09
568571,89	4140215,83
568575,97	4140219,34
568579,46	4140222,35
568586,35	4140228,29
568588,29	4140230,02
568590,93	4140232,34
568594,03	4140235,15
568594,78	4140235,93
568595,14	4140236,39
568595,29	4140236,66
568596,05	4140235,66
568598,35	4140232,93
568600,58	4140230,96
568602,63	4140229,13
568606,20	4140225,57
568609,42	4140222,04
568611,40	4140220,16
568612,57	4140218,86
568612,92	4140217,49
568611,79	4140215,52
568610,15	4140213,56
568608,27	4140211,22
568607,31	4140209,92
568606,72	4140208,36
568605,60	4140206,20
568603,47	4140203,72

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	
Observaciones	Página	22/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



568602,58	4140201,60
568601,48	4140201,10
568615,91	4140185,61
568611,69	4140183,34
568605,37	4140179,56
568608,18	4140169,79
568612,71	4140166,21
568616,59	4140162,89
568617,90	4140160,86
568619,16	4140160,63
568619,82	4140159,51
568625,25	4140157,42
568629,05	4140156,31
568635,28	4140157,24
568640,50	4140166,21
568647,96	4140178,34
568652,33	4140187,93
568645,12	4140192,42
568637,77	4140197,51
568634,78	4140199,98
568634,27	4140200,67
568633,99	4140201,56
568631,82	4140210,82
568631,54	4140218,31
568631,80	4140222,58
568634,91	4140226,51
568636,99	4140229,59
568639,73	4140230,34
568643,63	4140230,14
568659,57	4140223,36
568662,67	4140220,22
568663,73	4140217,19
568663,26	4140214,02
568669,24	4140212,02
568671,64	4140216,03
568672,68	4140222,09
568674,33	4140226,92
568668,00	4140230,47
568657,48	4140231,95
568648,03	4140231,96
568642,10	4140235,14
568636,59	4140242,66
568634,91	4140246,22
568628,65	4140261,94
568631,48	4140266,40
568637,40	4140268,84
568641,92	4140269,15
568642,22	4140275,11
568641,08	4140283,20
568645,82	4140289,86
568650,75	4140298,08
568651,65	4140304,67
568654,60	4140311,93

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	23/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



568662,38	4140310,60
568665,49	4140312,31
568670,42	4140316,33
568674,20	4140319,13
568676,11	4140320,55
568678,35	4140321,82
568682,01	4140323,16
568684,84	4140323,61
568688,73	4140324,00
568690,71	4140324,64

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

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

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

- Iglesia Parroquial, de titularidad privada.
- Ayuntamiento.
- Centro de Salud.
- Casa de la Cultura.
- Colegio Público Rural Medio Almanzora II.
- Polideportivo municipal.
- Piscina municipal.
- Salón social.
- Viviendas rurales.
- Castillo de Partaloa.
- Campo de fútbol.
- Lavadero/ Almacén municipal.
- Almacén municipal.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	24/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Cementerio municipal.
- Salón social.
- Área recreativa.
- Mirador.
- Depósito de agua potable.
- E.D.A.R.
- Recinto ferial.

2.5.-CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual: 72.711,97m²

Superficie propuesta: **94.745,69m²**

Incremento: **30,30%**

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

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

- Cementerio municipal.
- Carretera A-399 “de Cantoria a Chirivel”.
- Vía Pecuaría “Vereda de Partalooa, de San Antonio o del Reventón”.
- Cauce de DPH “Rambla del Arquillo”
- Cauce de DPH “ Barranco de la Carigüela o del Satán”

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

En cuanto a las afecciones de la A-399, conforme a lo dispuesto por el artículo 62.3 de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, corresponde al municipio de Partalooa el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Se mantienen las alineaciones a la A-399 establecidas por el PDSU actual.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	25/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A efectos de recoger la realidad existente, las distancias indicadas en la Ley 8/2001 para cada una de las zonas se medirá desde la arista exterior de la explanación existente en la realidad.

En cuanto a la afección de la Vía Pecuaria, consultada la base de datos de la REDIAM, se observa que la misma atraviesa el casco urbano de Partaloea en su borde norte, discurriendo su inicio en la Calle Las Eras. Deberá solicitarse informe al Organismo Autonómico competente a fin de que faciliten la información disponible sobre el trazado de la Vía Pecuaria y su afección al suelo urbano.

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 el proceso que culminará con la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA del PDSU.

En Macael para Partaloea a fecha de la firma digital
Fdo.: Juan José Godoy Giménez.
ARQUITECTO UAM MEDIO Y ALTO ALMANZORA

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	26/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	27/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	28/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

2.3.- Alineaciones oficiales

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

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

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

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

2.4.- Alineaciones interiores

1. En los casos en los que la forma de la manzana admita la construcción de un patio interior mancomunado la profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada por las siguientes determinaciones:
 - Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
 - Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.
2. Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	29/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

2.5.- Fondo máximo edificable

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

2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de mas o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.
5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro mas de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.
6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición 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	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	30/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.
10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).
11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+2, es de diez metros y medio (10,50 metros).
12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.
13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.
14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación mas de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+2 no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

2.7- Sótanos y semisótanos

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

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

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.
2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	31/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.
4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

2.9.- Medianerías

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

2.10.- Ocupación y volumen

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

2.11.- Vuelos

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	32/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.12.- Cubiertas

Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. No estarán permitidos la utilización de materiales vitrificados, los acabados de chapa ondulada ni las láminas asfálticas en su color negro, aluminio o similar.

2.13.- Fachadas. Composición y materiales

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

2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda de nueva planta dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 18 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno). Podrá agruparse la cocina con la estancia y el comedor, en este caso la superficie útil mínima será de 20 m².
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	33/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.15.- Ocultación de servicios,

1. Los servicios de lavaderos, tendederos u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.
2. Deben evitarse la conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.
3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.
4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de lo posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.
6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberán integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

2.16.- Vallados y cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros.
2. Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.
4. Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.
5. Los cerramientos a linderos privados podrán ser macizos con una altura máxima de 2,50m, salvo en el tramo de retranqueo a vial, que tendrá la misma altura que el cerramiento a vial (máximo 2,20 metros).

2.17.- Actuaciones en las zonas de protección de la carretera autonómica A-399.

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	34/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.
3. Previo a llevar a cabo actuaciones edificatorias que puedan verse afectadas por la emisión sonora por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y/o la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la actuación, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.
4. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la carretera, debiéndose utilizar los ya existentes. En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen cumplirán la legislación sectorial vigente y se tramitarán a través del Órgano Autonómico competente, debiendo la conexión viaria que se autorice ser ejecutada con cargo al promotor de la actuación.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	35/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

2.-ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

3.-ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	36/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.-ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

1.1.- Ámbito y delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como CASCO TRADICIONAL (CT), en los planos de ordenación.
2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la protección de los valores y de las tramas, del control del proceso de sustitución de sus edificaciones de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprenden esta zona.
3. Está formado mayoritariamente por vivienda unifamiliares y en menor grado por viviendas plurifamiliares. La tipología dominante es la edificación alineada a vial y adosada en medianera conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas.

1.2.-Condiciones de solares edificables.

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

	ANCHO DE CALLES		
	Inferior a 9m	Igual a 9 e inferior a 14m	Igual o superior a 14m
Superficie mínima	60,00 m2	80,00 m2	100,00 m2
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m

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

1.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.

No se permitirán agrupaciones de parcelas que superen los 500m2.

1.4.- Alineaciones.

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

1.5.- Altura y número de plantas.

1. El número de plantas será:

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	37/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
 - b) Calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+2) y 10,50m de altura.
2. En calles de ancho irregular, la altura se registrará por el promedio de cada manzana. Si la edificación se realiza entre medianerías, y existen edificaciones a ambos lados de la fachada, se procederá de la siguiente forma:
- a) La edificación tendrá una altura máxima igual a la de la edificación que tenga menor altura.
 - b) Se podrá incrementar la altura máxima para ocultar la medianería visible de la edificación de mayor altura, hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada.

1.6.- Ocupación máxima de parcela.

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

1.7.- Edificabilidad máxima.

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

1.8.- Placetas.

1. Se entenderá como placeta a la meseta que se ejecuta para dar acceso a la vivienda o edificio cuando el mismo se ubica en calles de pendiente acusada.
2. Las placetas de acceso no invadirán la vía pública, debiendo ubicarse todo su perímetro dentro del espacio privado, generándose para ello un retranqueo de la planta baja de la edificación.
3. Si por las circunstancias de la parcela o el vial no es posible cumplir la condición anterior, previa consulta y autorización por parte del Ayuntamiento, podrá ocuparse parcialmente la vía pública, siempre que no se afecte a las condiciones de circulación. En este caso será el Ayuntamiento quien determinará las condiciones constructivas de este espacio.
4. Las placetas de acceso podrán dar acceso a varias viviendas.
5. Las placetas deberán estar protegidas frente a caídas en altura y podrán acotarse mediante la colocación de una barandilla o murete de fábrica de 1,00 metros de altura máxima.

1.9.- Composición de fachadas

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	38/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.10.- Condiciones particulares de uso.

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

1.11.- Usos industriales compatibles con zonas residenciales

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	39/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- l) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- m) Almacén-trastero en uso exclusivo.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	40/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

2.1.-Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas, tanto de titularidad pública como privada, que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.
2. 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

2.2.- Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

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

2.3.-Sistema de ordenación

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

2.4.- Parcelación

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	41/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

2.5.- Alineaciones y rasantes

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

2.6.- Altura máxima

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

2.7.- Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

2.8.- Ocupación

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

2.9.- Edificabilidad

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

2.10.- Condiciones de uso

1. En las parcelas destinadas a equipamientos es compatible la implantación de cualquiera de las categorías de los usos dotacionales definidos en esta ordenanza.
2. Igualmente será compatible con el uso de equipamiento en todas sus categorías, el uso de aparcamientos y espacios libres.

2.11.- Cuerpos salientes.

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	42/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

3.1.- Ámbito de aplicación y objetivos

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

3.2.- Sistema de ordenación

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

3.3.- Altura máxima

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

3.4.- Ocupación

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

3.5.- Condiciones de uso

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	43/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	44/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

II.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/1.500

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL.
- 2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 3.- RED DE SANEAMIENTO.
- 4.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- 5.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA.

II.2.- PLANO DE ORDENACIÓN E. 1/1.500.

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

- 1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 8
- 2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 8
- 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 3 DE 8
- 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 4 DE 8
- 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 5 DE 8
- 6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 6 DE 8
- 7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 7 DE 8
- 8.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 8 DE 8

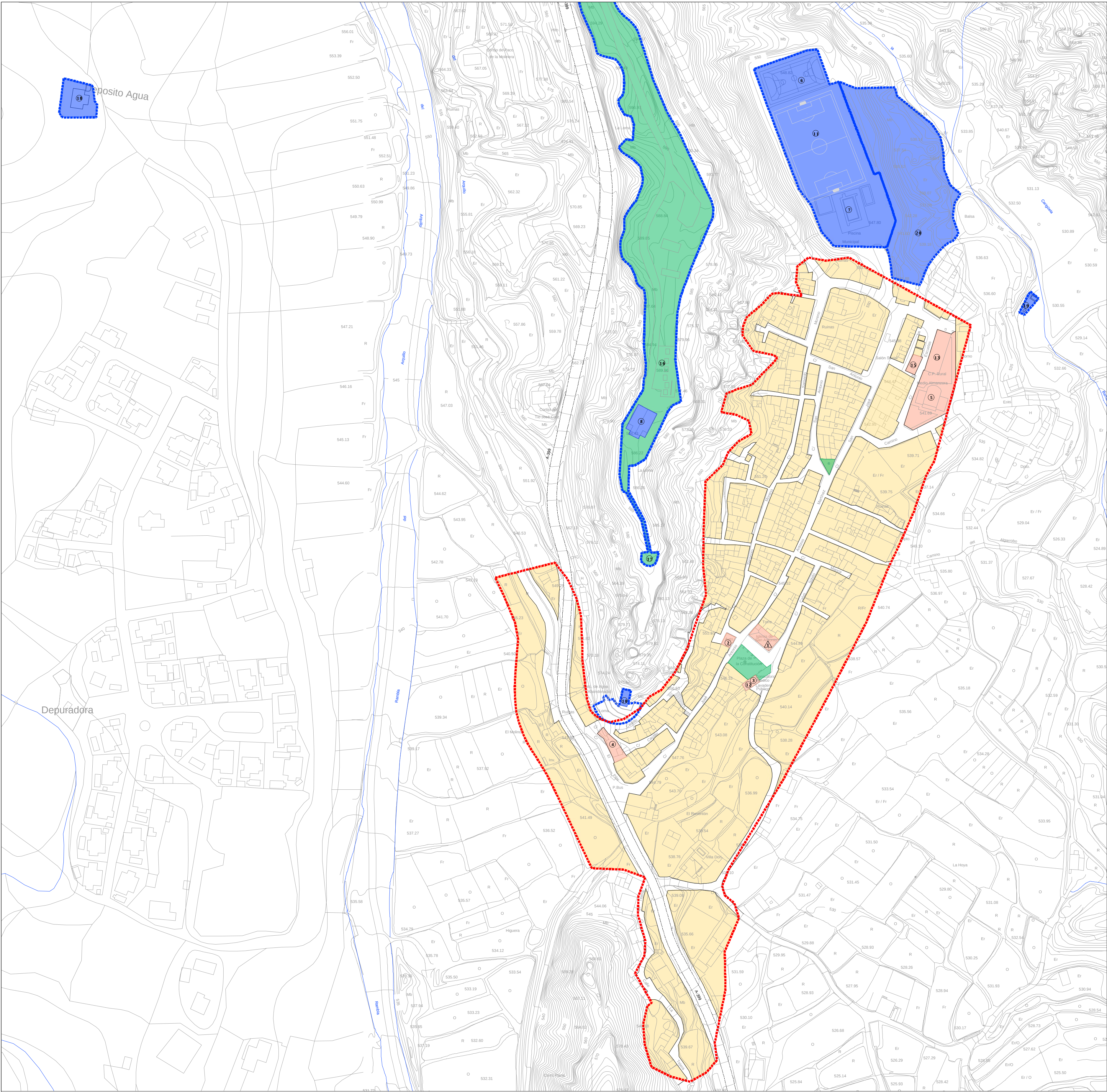
Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	45/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



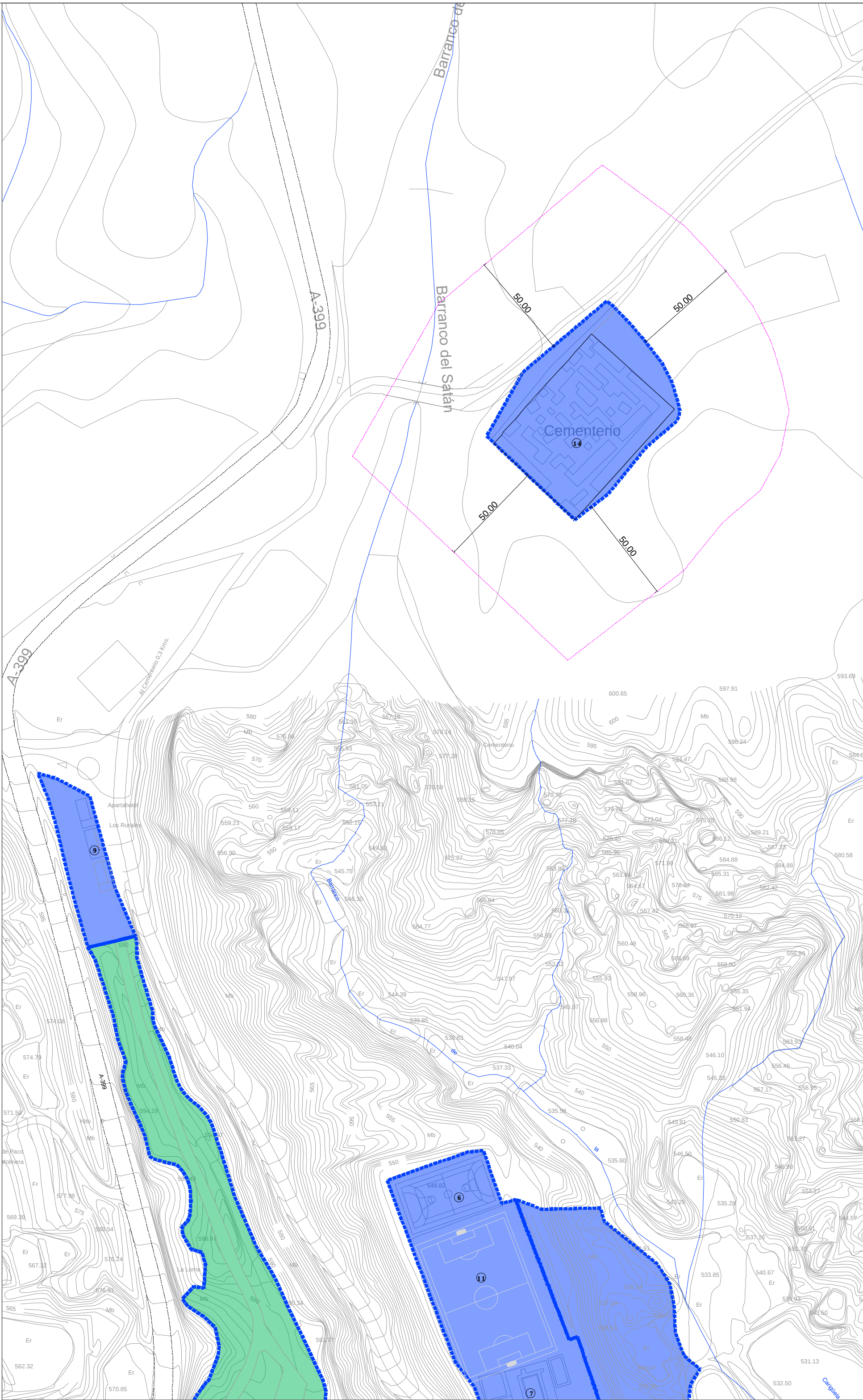
II.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/ 1.500.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	46/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

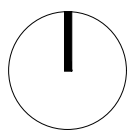




CLASIFICACIÓN DEL SUELO		DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		AFECCIONES	
■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE		RELACIÓN DE DOTACIONES		- - - - - DESLINDE DEL DPH	
■■■■■ DOTACIONES EN SNU		1 Iglesia Parroquial	7 Piscina municipal	13 Almacén municipal	19 E.D.A.R.
		2 Ayuntamiento	8 Salón social	14 Cementerio municipal	20 Recinto ferial
		3 Centro de salud	9 Viviendas rurales	15 Salón social	USO PÚBLICO
		4 Casa de la Cultura	10 Castillo	16 Área recreativa	USO PRIVADO
		5 Colegio Público	11 Campo de fútbol	17 Mirador	
		6 Polideportivo	12 Lavadero / Almacén	18 Depósito de agua potable	

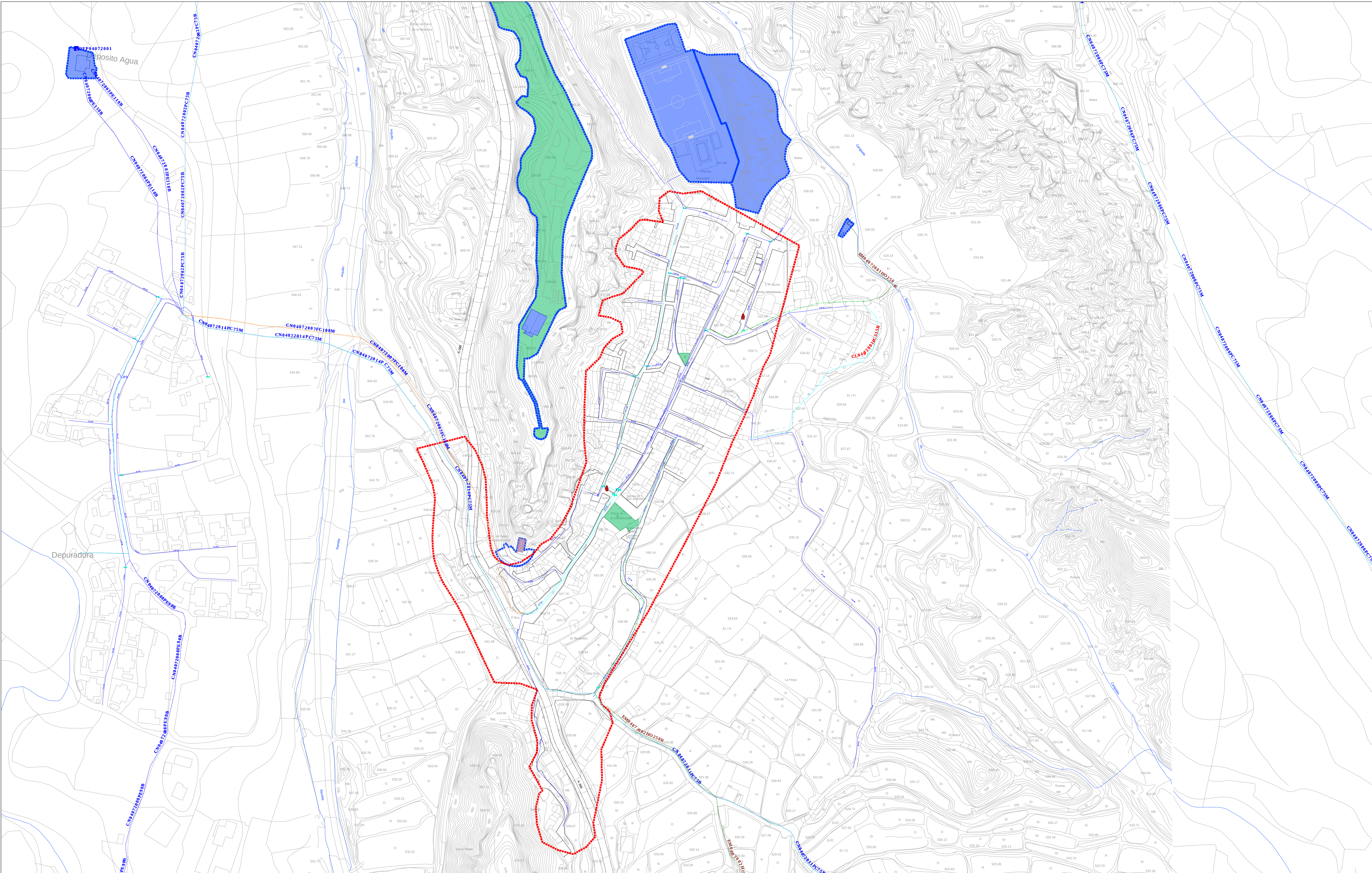


LOCALIZACIÓN CEMENTERIO MUNICIPAL



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA		MUNICIPIO: PARTALOOA		01	
Área de Asesoría a Municipios		SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS		DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SEGUN PDSU VIGENTE	
Sección Área Urbánística		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODÓY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1.500	
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		FECHA: 23-407210236		FEBRERO 2024	
		CAD		JGG	

Código Seguro de Verificación	o0d3C72c1KT12N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29	
Observaciones		Página	47/70	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/o0d3C72c1KT12N6v5SSFPw3Dn3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE

DOTACIONES EN SNU

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

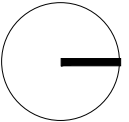
RED DE ABASTECIMIENTO PVC

RED DE ABASTECIMIENTO POLIETILENO

RED DE ABASTECIMIENTO FIBROCEMENTO

HIDRANTE DE INCENDIOS

BOCA DE RIEGO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Área de Asesoría a Municipios

Servicio de Asesoría a Municipios

Sección Areas Urbanísticas

MUNICIPIO:

PARTALOOA

PLANES DE INFORMACIÓN:

RED DE ABASTECIMIENTO AGUA

ARQUITECTO:

JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:

1/1.500

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

FECHA:

FEBRERO 2024

CAD:

JGG

Nº:

02

Código Seguro De Verificación

o0d3C72c1Kt12N6v5SSFPw==

Estado

Firmado

Fecha y hora

07/02/2024 10:26:29

Firmado Por

Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico

Página

48/70

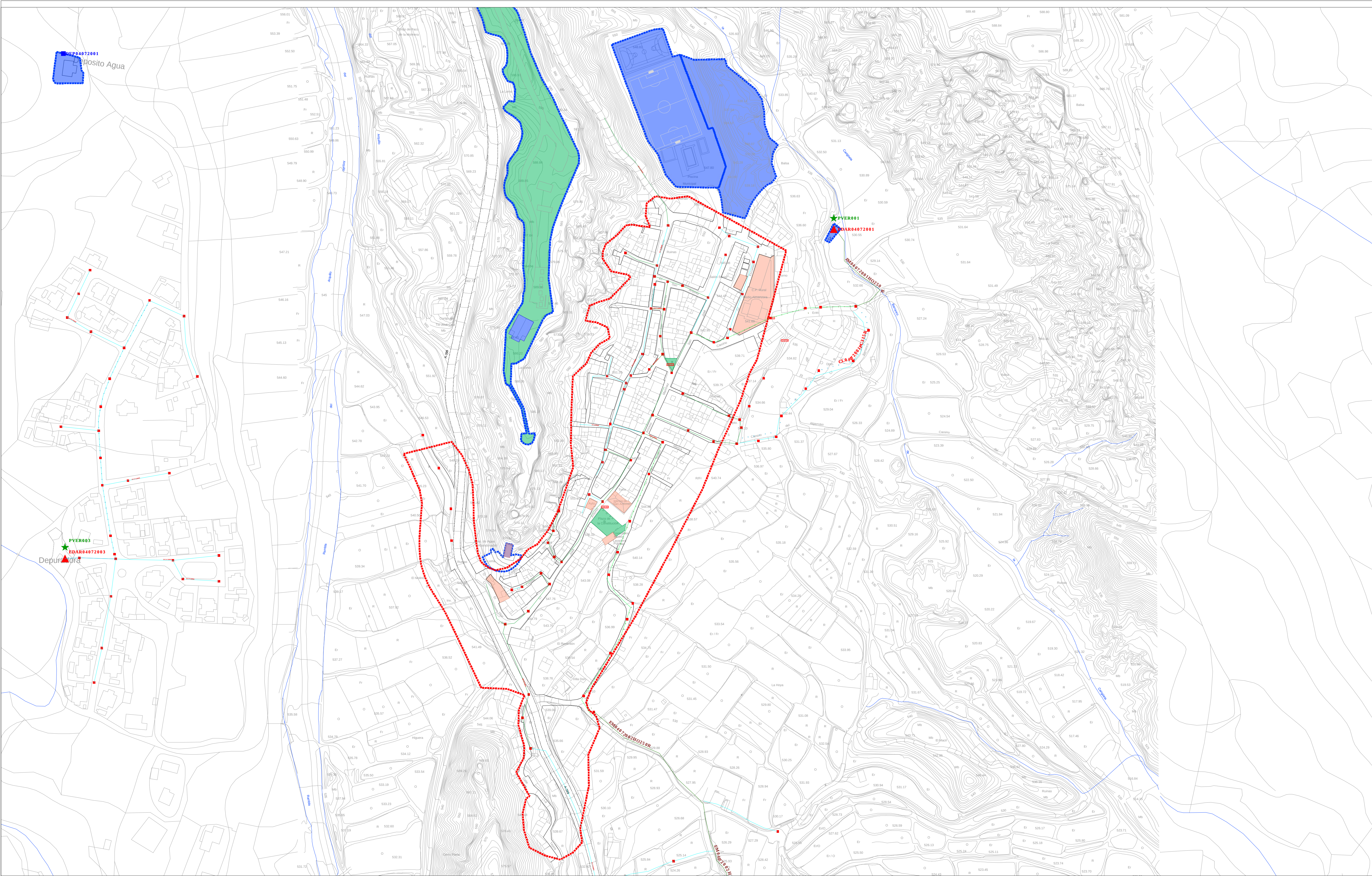
Observaciones

Uri De Verificación

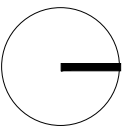
<https://ov.dipalme.org/verifirma/code/o0d3C72c1Kt12N6v5SSFPw3D3d>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

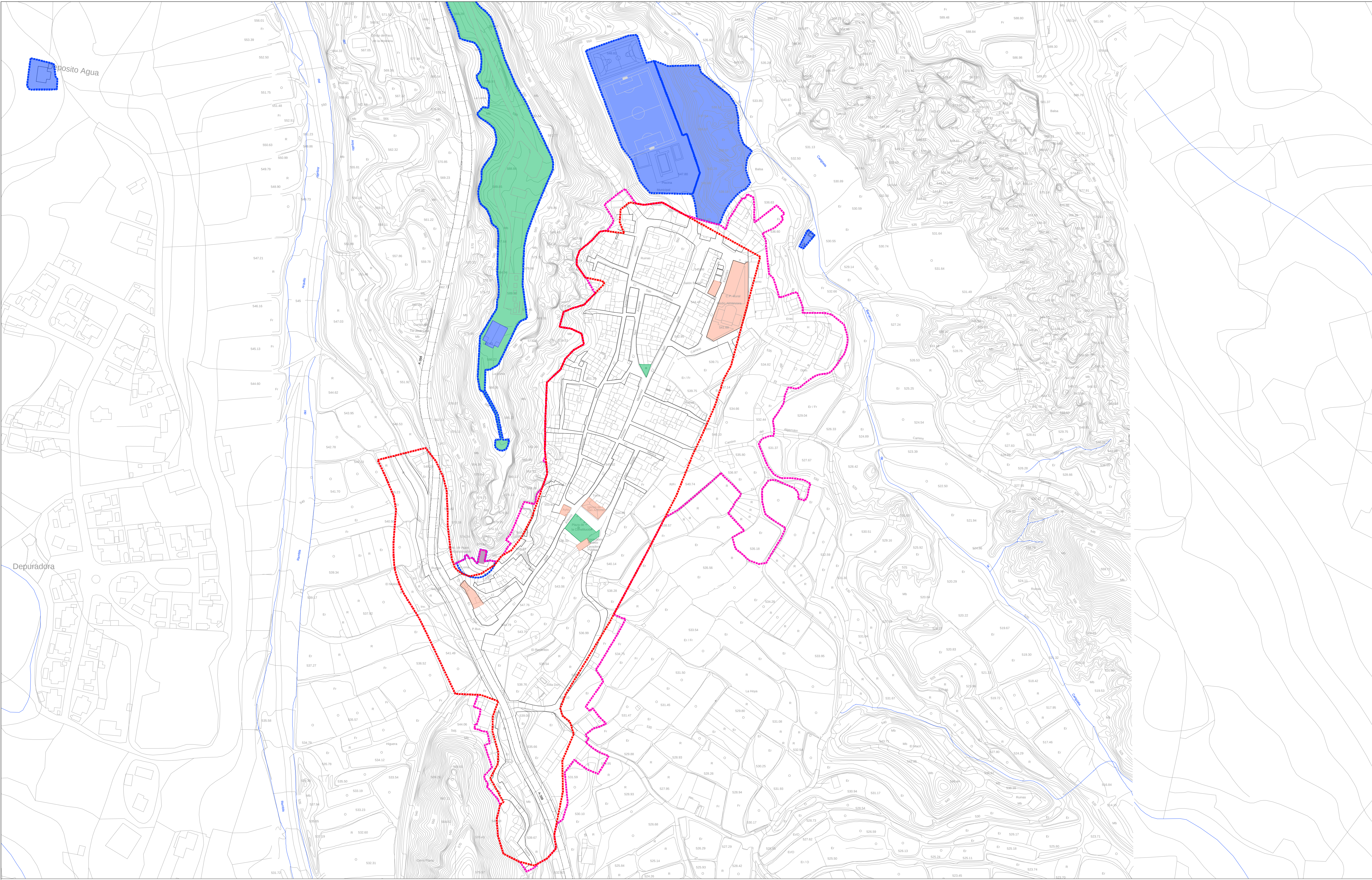


CLASIFICACIÓN DEL SUELO		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
■■■■■■■■■■	DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	—	RED DE SANEAMIENTO
■■■■■■■■■■	DOTACIONES EN SNU	■■■■■■■■■■	SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
		◆	POZO DE SANEAMIENTO
		▲	E.D.A.R.

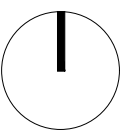


	DIPUTACIÓN DE ALMERÍA		MUNICIPIO:		PLAN DE INFORMACIÓN:		Nº 03
	Área de Asistencia a Municipios		PARTALOA		RED DE SANEAMIENTO		
	Servicio de Asistencia a Municipios				ARQUITECTO:		
	Sección Areas Urbanísticas		ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		
			23-407210236		1/1.500		
			FEBRERO 2024		FECHA:		
				CAD		FECHA:	
				JGG		FECHA:	

Código Seguro De Verificación	o0d3C72c1K1T2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29		
Observaciones			Página		49/70
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/o0d3C72c1K1T2N6v5SSFPw3Dn3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DOTACIONES LOCALES EXISTENTES	AFECCIONES
■■■■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	■ ESPACIOS LIBRES	■■■■■■■■ DESLINDE DEL DPH
■■■■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA	■ EQUIPAMIENTOS	■■■■■■■■ AFECCIÓN CEMENTERIO
■■■■■■■■ DOTACIONES EN SNU	■ EQUIPAMIENTOS EN SNU	■■■■■■■■ A-399



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
Área de Asesoría a Municipios
Servicio de Asesoría a Municipios
Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
PARTALOO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SEGUN PDSU VIGENTE Y PROPUESTA

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOO A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

FECHA:
FEBRERO 2024

ESCALA:
1/1.500

CAD:
JGG

05

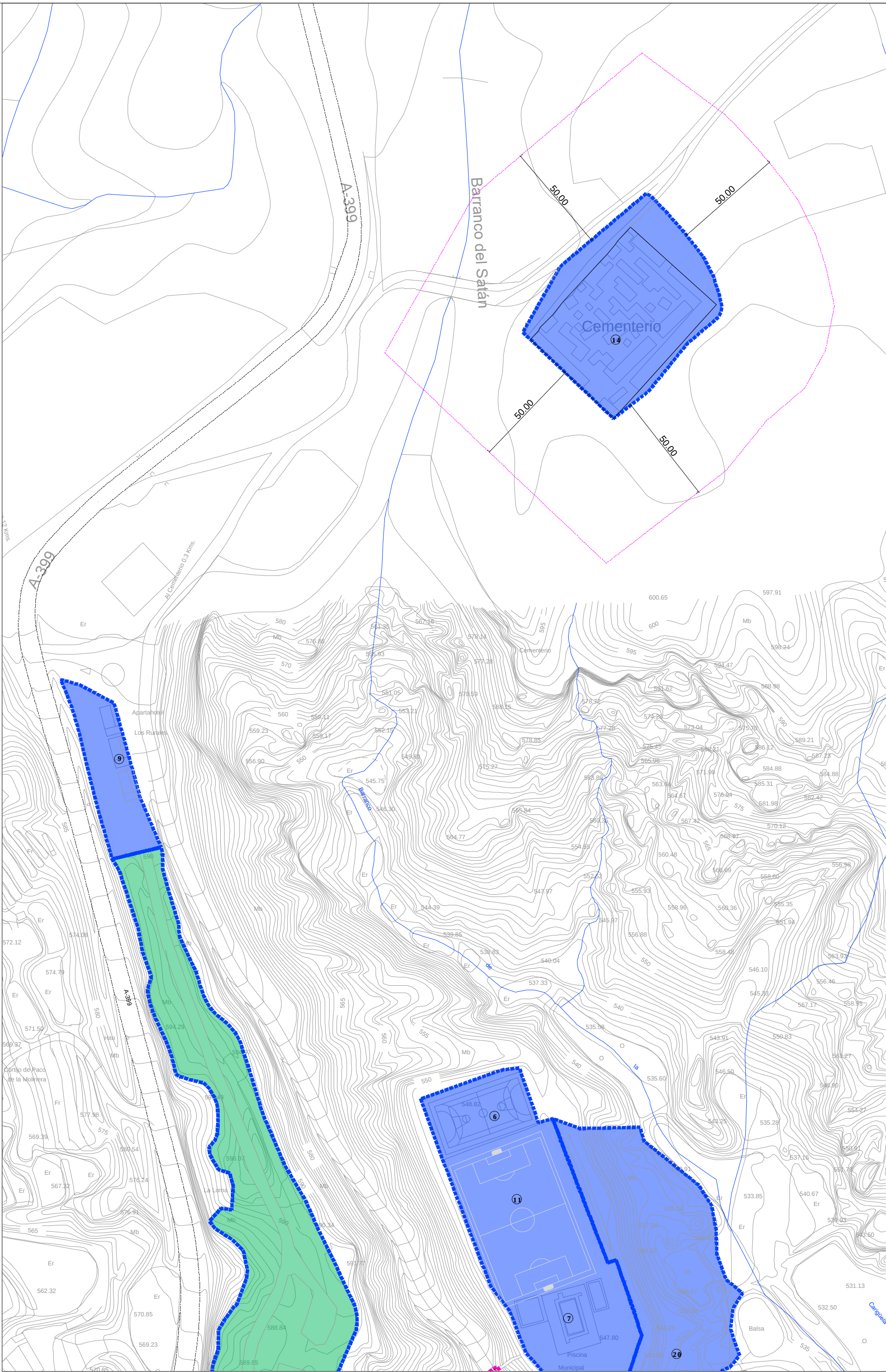
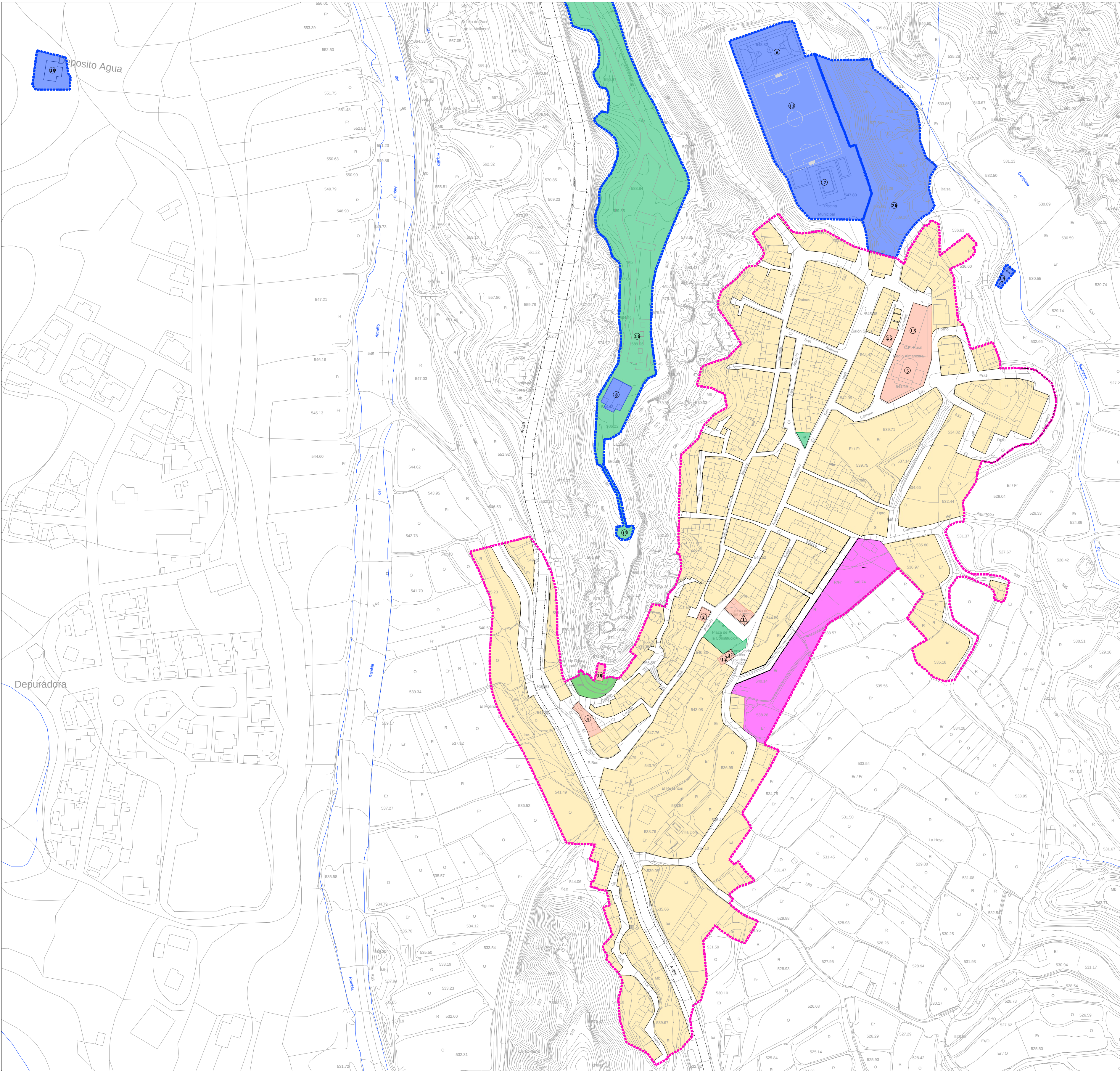
05

Código Seguro de Verificación	o0d3C72c1KT12N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29	
Observaciones		Página	51/70	
Url de Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/o0d3C72c1KT12N6v5SSFPw#3Dn3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

II.2.- PLANO DE ORDENACIÓN E. 1/1.500

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	52/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





LOCALIZACIÓN CEMENTERIO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA
- DOTACIONES EN SNU
- SUELO URBANO CONSOLIDADO ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)
- EQUIPAMENTOS EN SNU

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DOTACIONES LOCALES

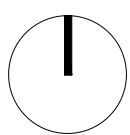
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS
- EQUIPAMENTOS EN SNU

RELACIÓN DE DOTACIONES EXISTENTES

- 1 Iglesia parroquial
- 2 Ayuntamiento
- 3 Centro de salud
- 4 Casa de la Cultura
- 5 Colegio Público
- 6 Polideportivo
- 7 Piscina municipal
- 8 Salón social
- 9 Viviendas rurales
- 10 Castillo
- 11 Campo de fútbol
- 12 Lavadero / Almacén
- 13 Almacén municipal
- 14 Cementerio municipal
- 15 Salón social
- 16 Área recreativa
- 17 Mirador
- 18 Depósito de agua potable
- 19 E.D.A.R.
- 20 Recinto ferial
- USO PÚBLICO
- USO PRIVADO

AFECCIONES

- DESLINDE DEL DPH
- AFECCIÓN CEMENTERIO
- A-399



	DIPUTACIÓN DE ALMERÍA		MUNICIPIO:		PLANOS DE ORDENACIÓN:		Nº 01
	Área de Asistencia a Municipios		PARTALOA		DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO		
	Gerencia de Asistencia a Municipios				ARQUITECTO:		
	Sección Ases. Urbanísticos				JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		
		ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA				ESCALA:	
						1/1.500	
				REFERENCIA:		FECHA:	
				23-407/20236		febrero 2024	
				FICHERO:		CAD	
						DELIBERADO:	
						3JUG	

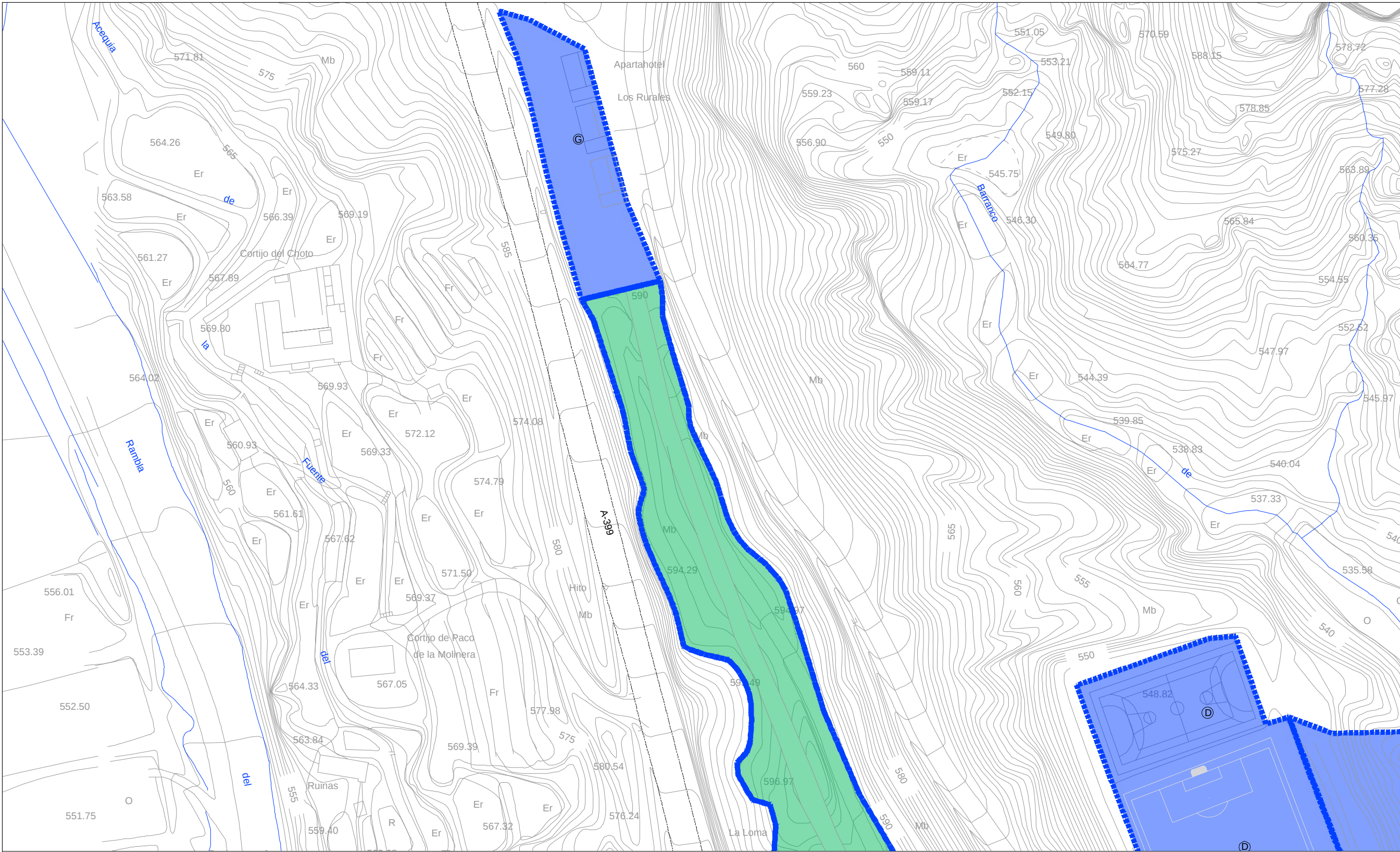
Código Seguro de Verificación	o0d3C72c1Kt12N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	53/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/o0d3C72c1Kt12N6v5SSFPw3Dn3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



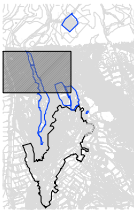
II.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN E. 1/1.000

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	54/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■ ■ ■ ■ ■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ○ USO PÚBLICO △ USO PRIVADO
ORDENANZAS DE APLICACIÓN ■ CASCO TRADICIONAL (CT)	— ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PDSU	■ ESPACIOS LIBRES ■ E EDUCATIVO ■ C CULTURAL
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA	■ EQUIPAMIENTO ■ D DEPORTIVO ■ A ADMINISTRATIVO
	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	■ EQUIPAMIENTO EN SNU ■ S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ■ G GENÉRICO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
Área de Asistencia a Municipios
Servicio de Asistencia a Municipios
Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
PARTALOA

PLANOS DE ORDENACIÓN:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº:
01
HOJA 1 DE 8

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:
1/1.000

REFERENCIA:
23-4072T0236

FECHA:
FEBRERO 2024

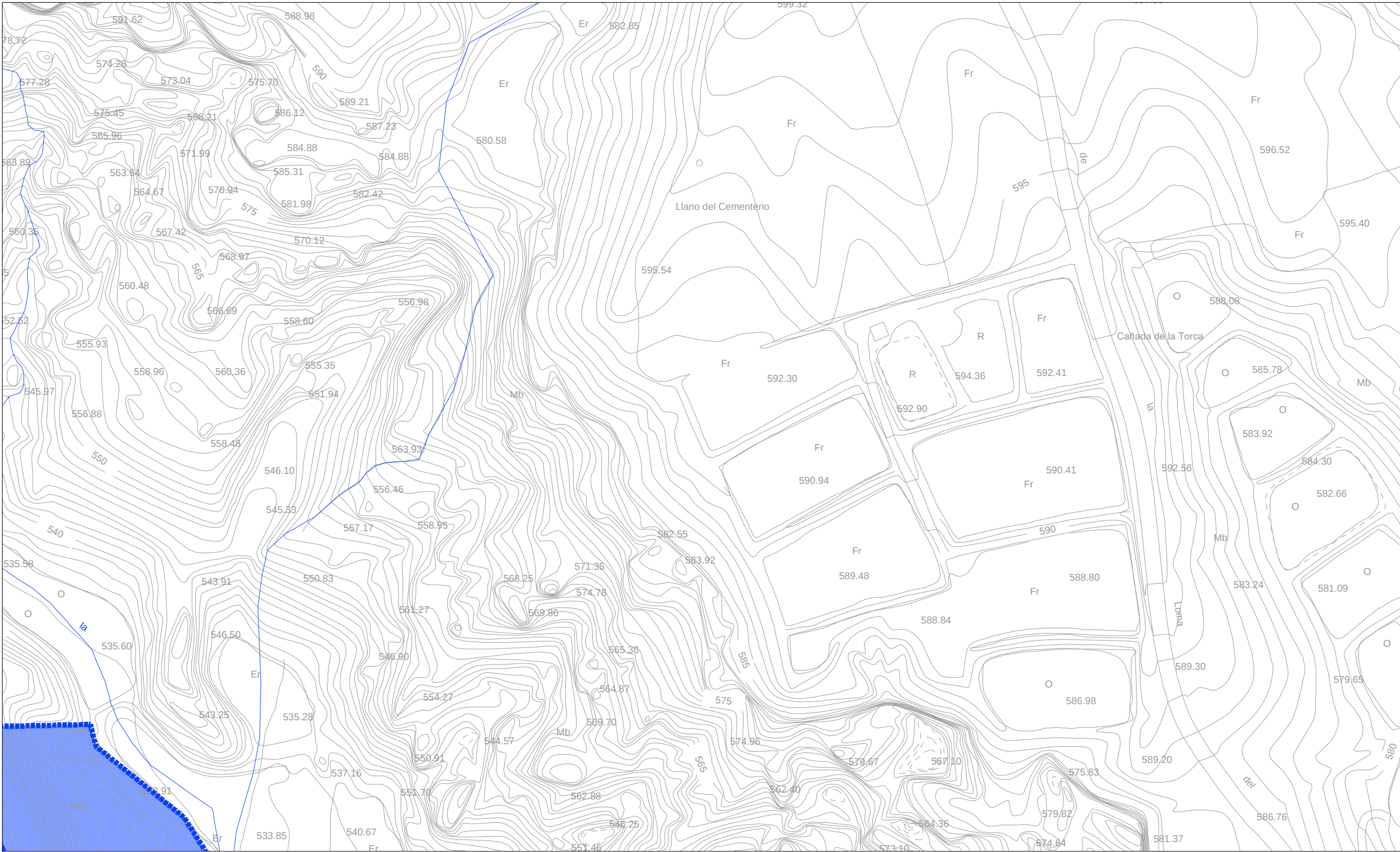
FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG

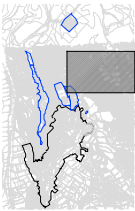
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKTt2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	55/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKTt2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ○ USO PÚBLICO △ USO PRIVADO
ORDENANZAS DE APLICACIÓN ■ CASCO TRADICIONAL (CT)	— ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PSDU	■ ESPACIOS LIBRES ■ E EDUCATIVO ■ C CULTURAL
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA	■ EQUIPAMIENTO ■ D DEPORTIVO ■ A ADMINISTRATIVO
	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	■ EQUIPAMIENTO EN SNU ■ S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ■ G GENÉRICO

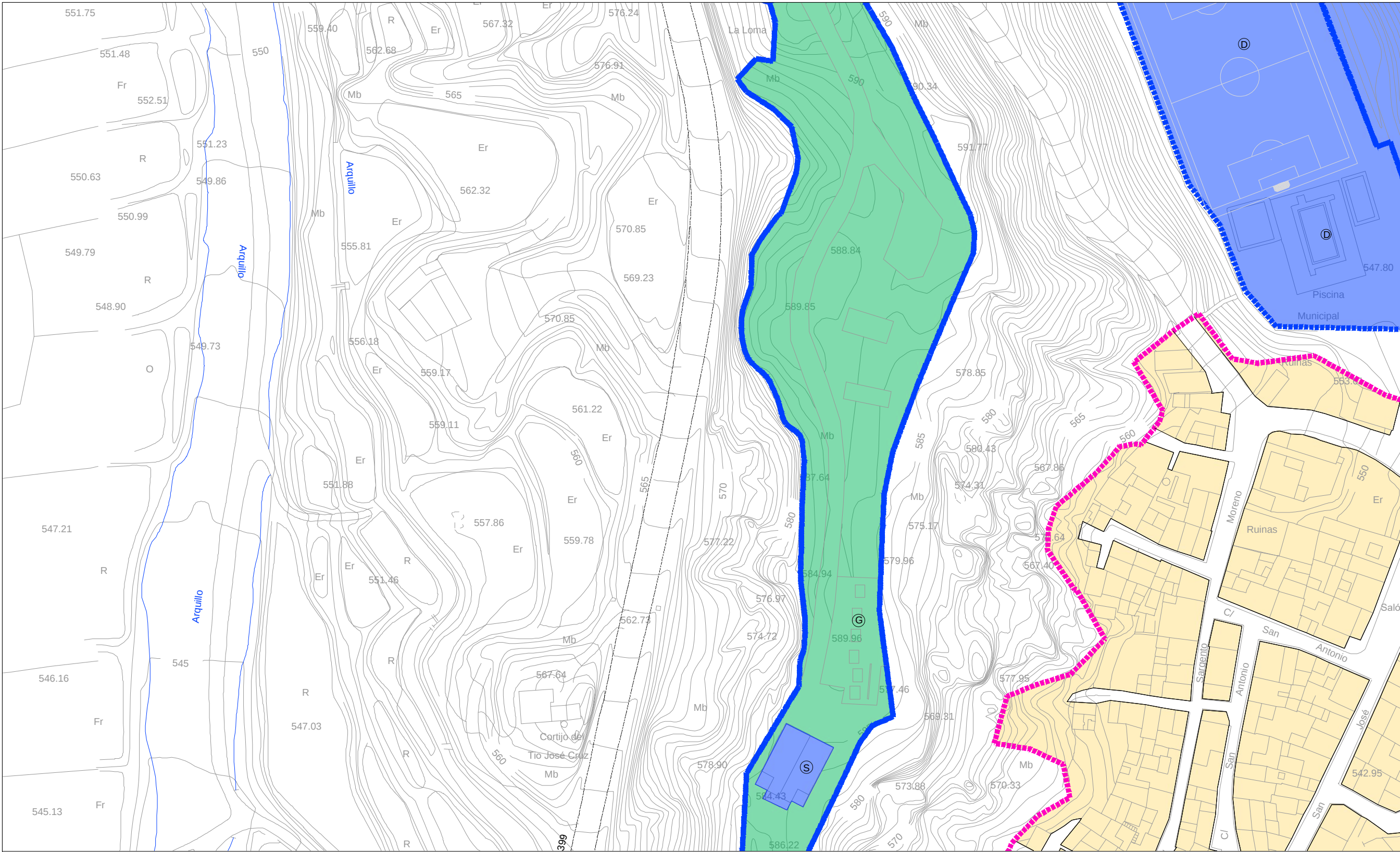


 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico			MUNICIPIO: PARTALOA	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Nº: 02 HOJA 2 DE 8
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA			ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ			ESCALA: 1/1.000
				REFERENCIA: 23-4072T0236	FECHA: FEBRERO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

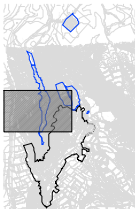
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	56/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





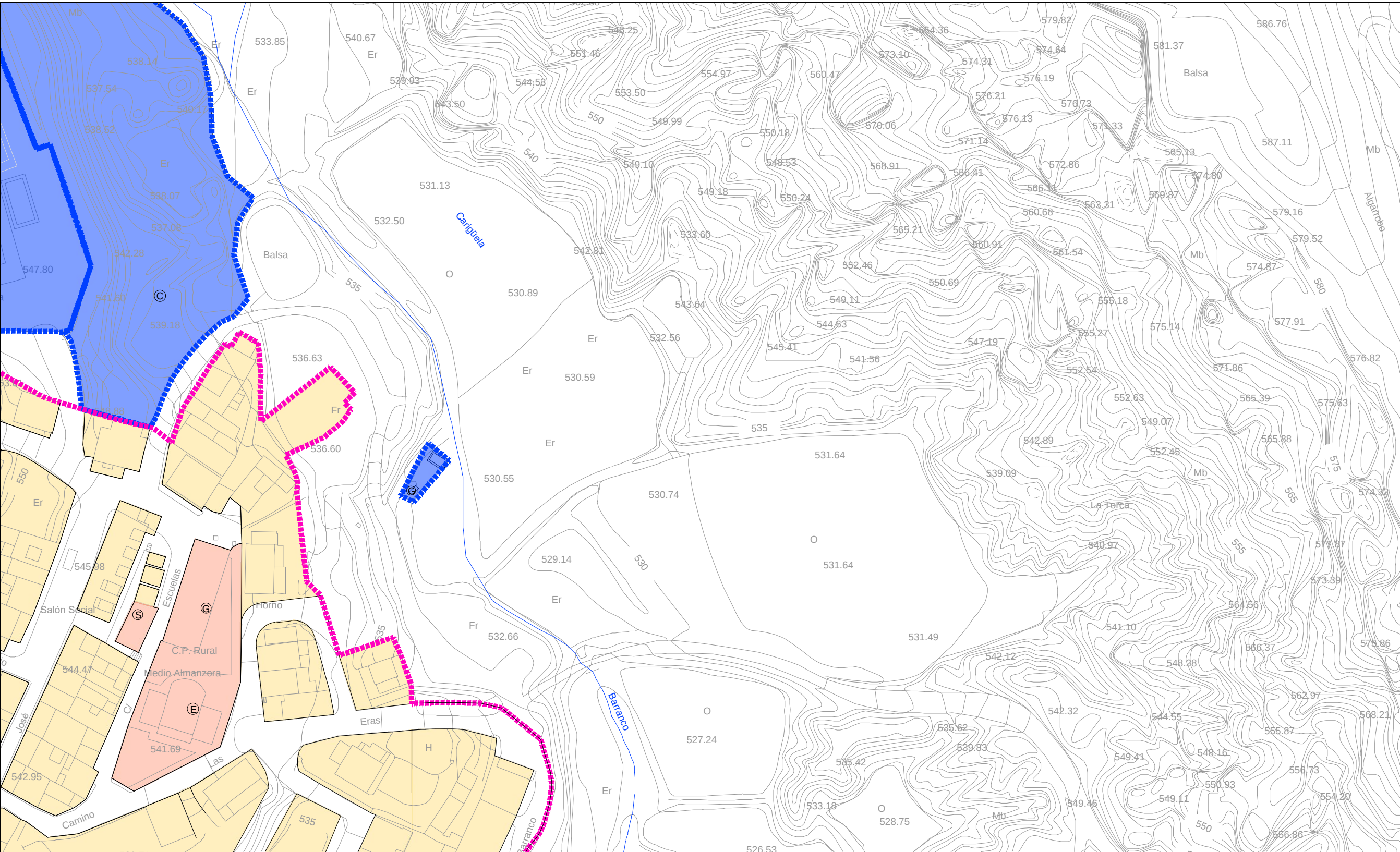
CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ■ ESPACIOS LIBRES
ORDENANZAS DE APLICACIÓN ■ CASCO TRADICIONAL (CT)	— ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PDSU	○ USO PÚBLICO
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA	△ USO PRIVADO
	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	■ E EDUCATIVO
		■ D DEPORTIVO
		■ S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
		■ C CULTURAL
		■ A ADMINISTRATIVO
		■ G GENÉRICO
		■ EQUIPAMIENTO EN SNU



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: PARTALOA		PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA		Nº: 03 HOJA 3 DE 8
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ				
	REFERENCIA: 23-4072T0236	FECHA: FEBRERO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA				

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	57/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS

CLASE DE SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

CASCO TRADICIONAL (CT)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CASCO TRADICIONAL (CT)

ALINEACIONES

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PDSU

ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO EN SNU

USO PÚBLICO

E EDUCATIVO

D DEPORTIVO

S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

USO PRIVADO

C CULTURAL

A ADMINISTRATIVO

G GENÉRICO

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Área de Asistencia a Municipios

Servicio de Asistencia a Municipios

Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:

PARTALOA

PLANOS DE ORDENACIÓN:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº:

04

HOJA 4 DE 8

ARQUITECTO:

JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

REFERENCIA:

23-4072T0236

FECHA:

FEBRERO 2024

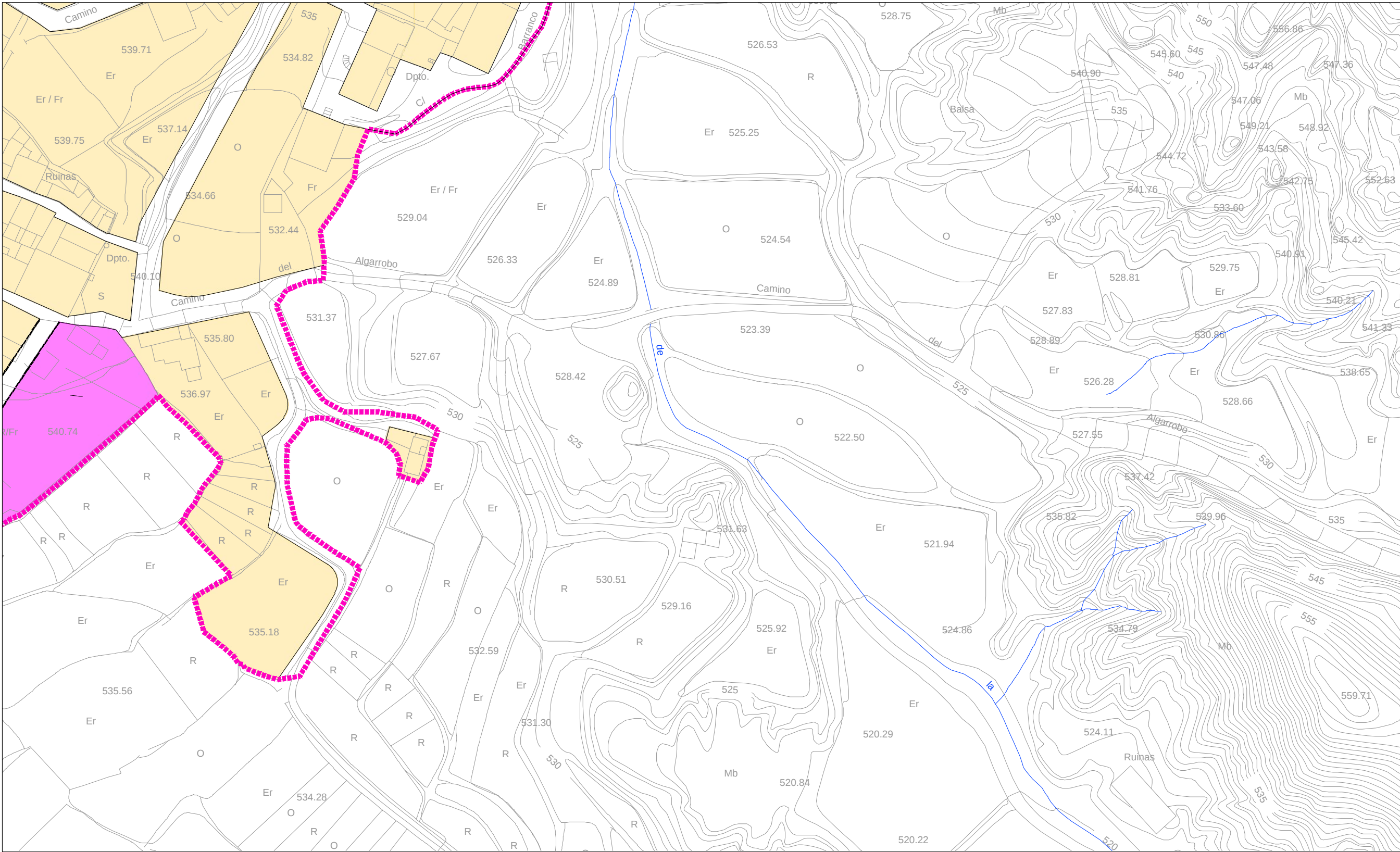
FICHERO:

CAD

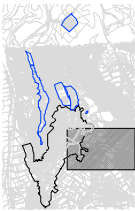
DIBUJADO:

JJGG

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA



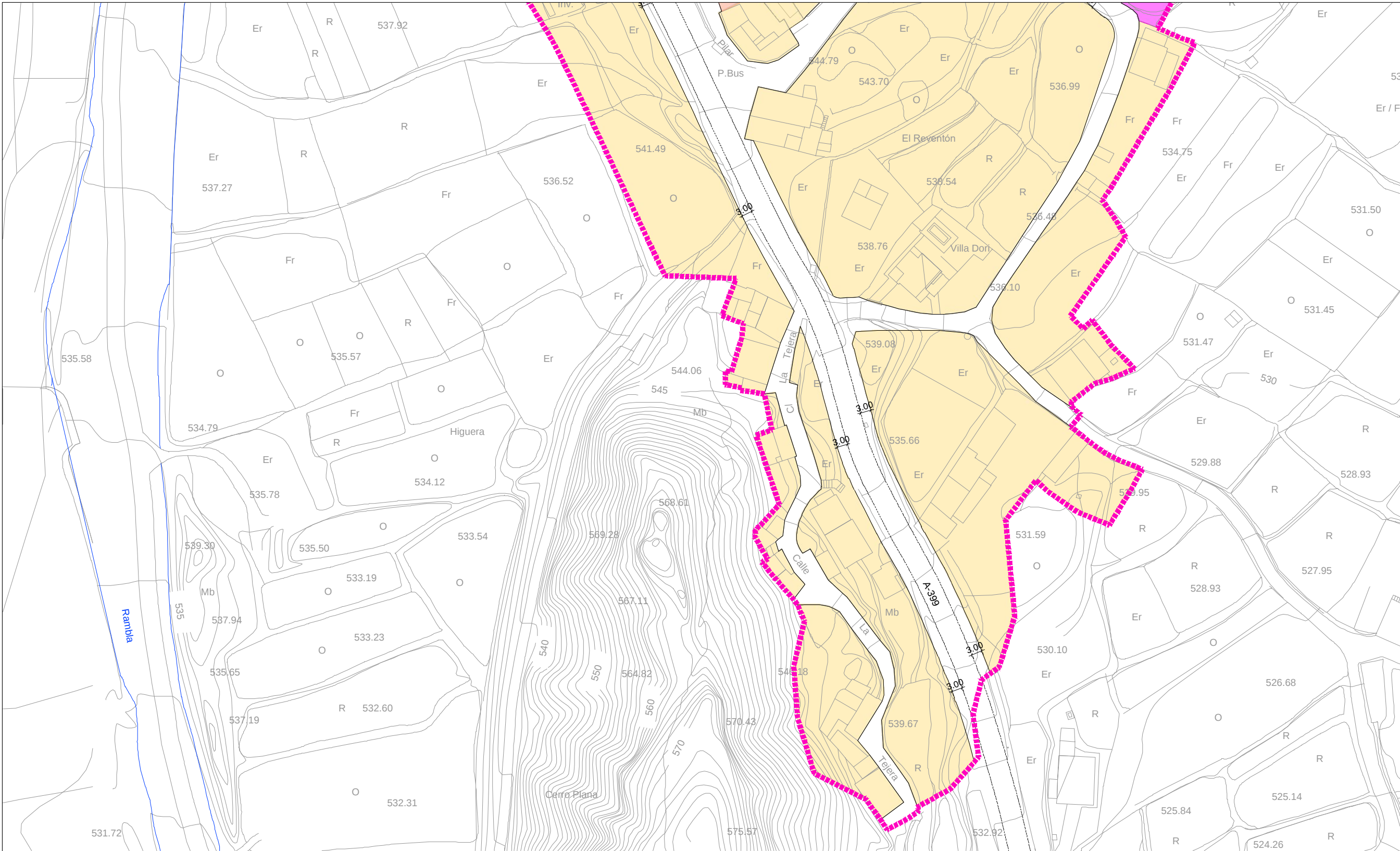
CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ○ USO PÚBLICO △ USO PRIVADO
ORDENANZAS DE APLICACIÓN ■ CASCO TRADICIONAL (CT)	— ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PDSU	■ ESPACIOS LIBRES ■ E EDUCATIVO ■ C CULTURAL
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA	■ EQUIPAMIENTO ■ D DEPORTIVO ■ A ADMINISTRATIVO
	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	■ EQUIPAMIENTO EN SNU ■ S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ■ G GENÉRICO



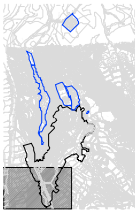
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: PARTALOA		PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA		Nº: 06 HOJA 6 DE 8
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ				
	REFERENCIA: 23-4072T0236	FECHA: FEBRERO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA				

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKTt2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	60/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKTt2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ○ USO PÚBLICO △ USO PRIVADO
ORDENANZAS DE APLICACIÓN ■ CASCO TRADICIONAL (CT)	— ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PSDU	■ ESPACIOS LIBRES ■ E EDUCATIVO ■ C CULTURAL
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA	■ EQUIPAMIENTO ■ D DEPORTIVO ■ A ADMINISTRATIVO
	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	■ EQUIPAMIENTO EN SNU ■ S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ■ G GENÉRICO





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
Área de Asistencia a Municipios
Servicio de Asistencia a Municipios
Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
PARTALOA

PLANOS DE ORDENACIÓN:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº:
07
HOJA 7 DE 8

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:
1/1.000

REFERENCIA:
23-4072T0236

FECHA:
FEBRERO 2024

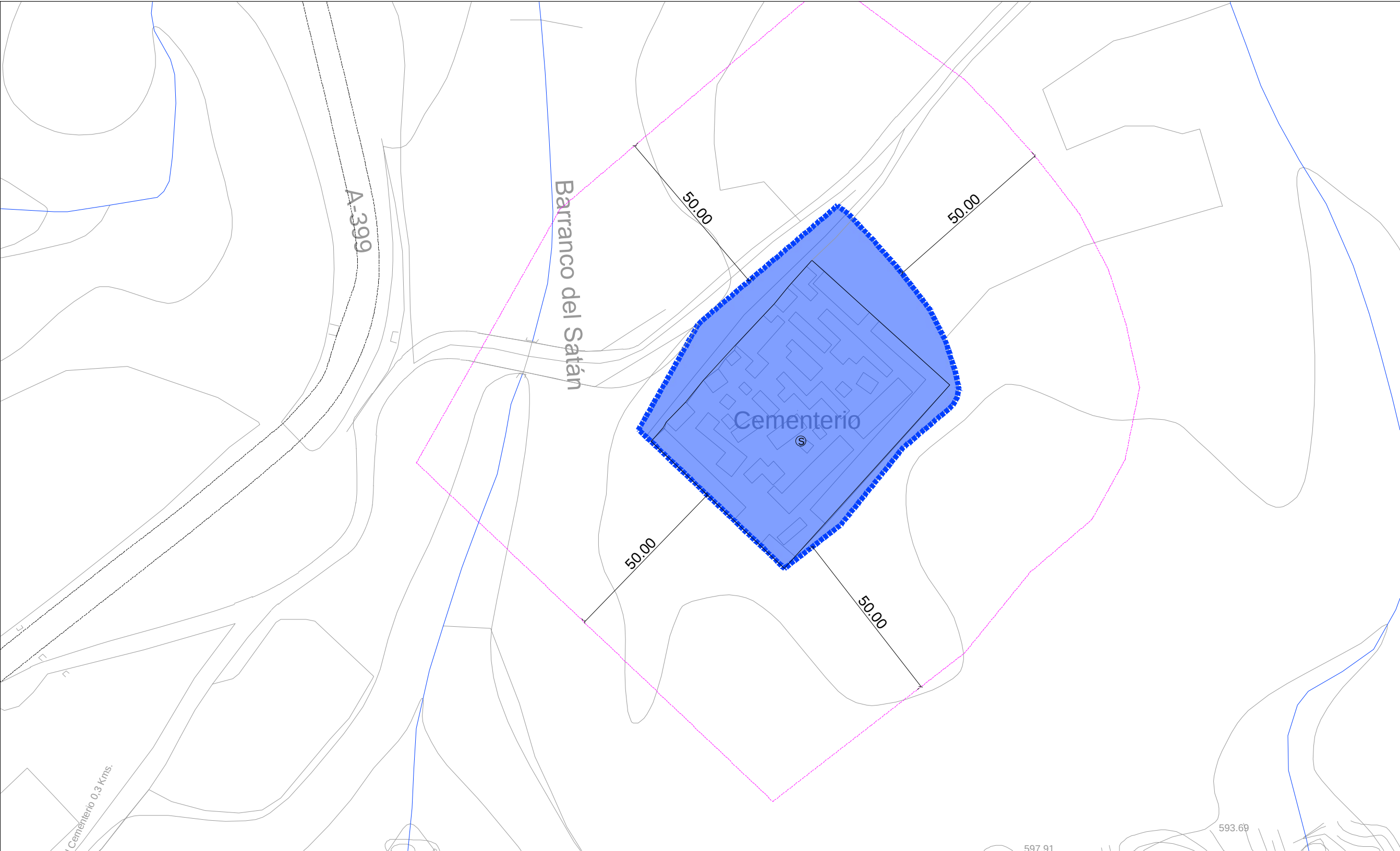
FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	61/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
CLASE DE SUELO ■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORDENANZAS DE APLICACIÓN CASCO TRADICIONAL (CT) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CASCO TRADICIONAL (CT)	— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO — ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PSDU — ALINEACIÓN DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA — ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DOTACIONES LOCALES ■ ESPACIOS LIBRES ■ EQUIPAMIENTO ■ EQUIPAMIENTO EN SNU ○ USO PÚBLICO E EDUCATIVO D DEPORTIVO S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL △ USO PRIVADO C CULTURAL A ADMINISTRATIVO G GENÉRICO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: PARTALOA			PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Nº: 08 HOJA 8 DE 8
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ				ESCALA: 1/1.000
	REFERENCIA: 23-4072T0236	FECHA: FEBRERO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE PARTALOA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA				

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanístico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	62/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

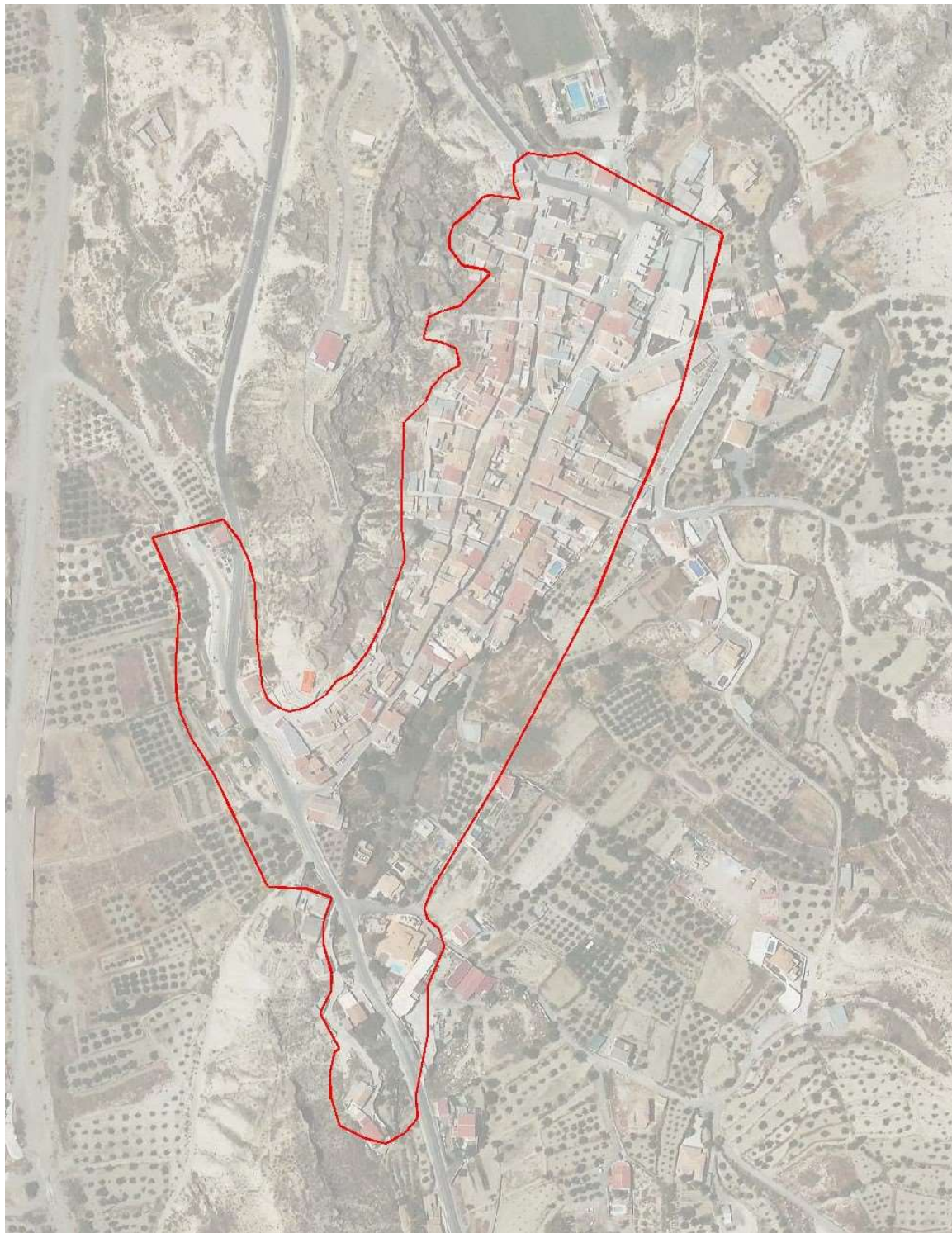
- Actualización de la línea delimitadora del suelo urbano al norte del núcleo para incluir zonas de edificaciones históricas consolidadas por la edificación y/o la urbanización que quedaron fuera del suelo urbano por decisión del planificador y que cumplen los requisitos para ser consideradas suelo urbano.
- Actualización de la línea delimitadora del suelo urbano al este del núcleo para incluir zonas consolidadas por la edificación y/o la urbanización y que cumplen los requisitos para ser consideradas suelo urbano.
- 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.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Regularización del límite del suelo urbano para incluir construcciones existentes que el planeamiento vigente dejaba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Identificación de las dotaciones e infraestructuras de uso público en suelo no urbanizable.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos:
 - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad, tanto pública como privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

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

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	63/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



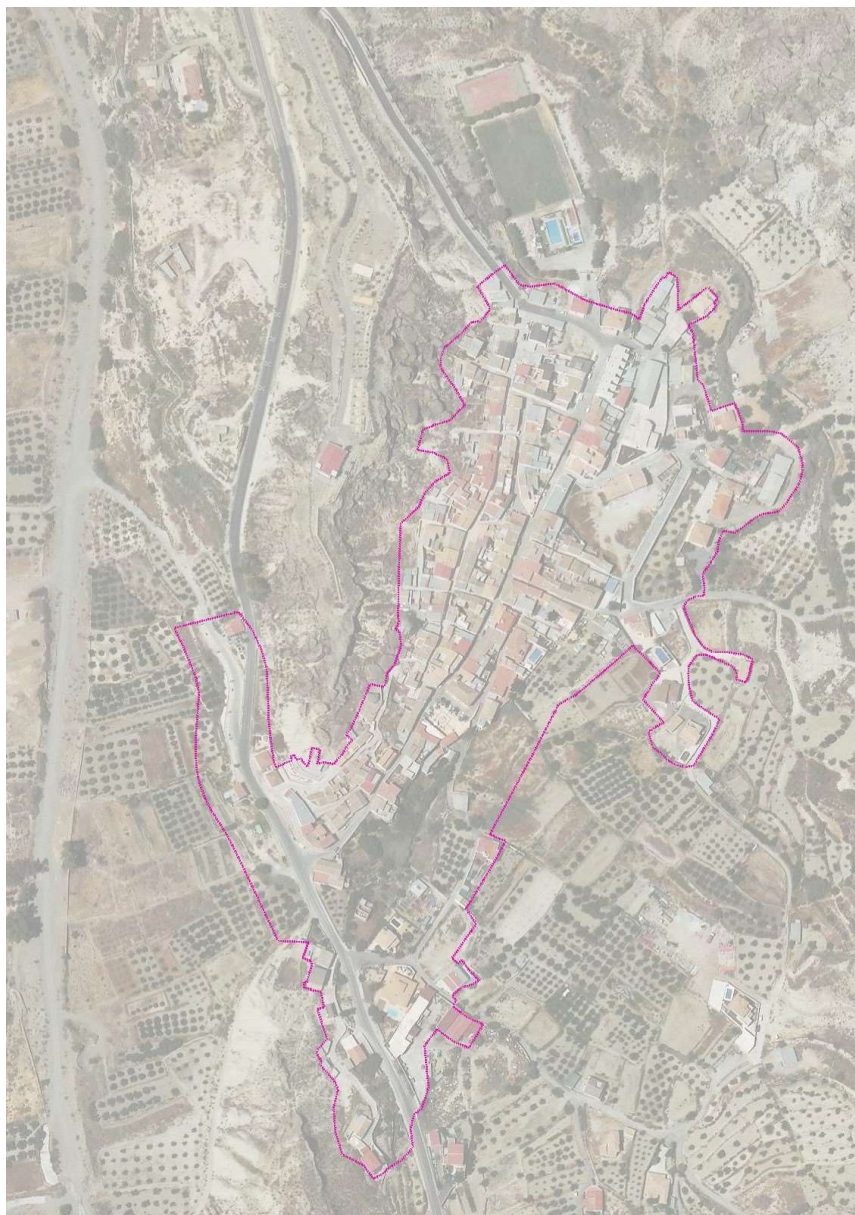


Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	64/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

Siguiendo los criterios enumerados en el apartado anterior, se ha trazado una nueva línea delimitadora del suelo urbano que superpuesta sobre la ortofoto del PNOA, arroja la siguiente imagen:



Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	65/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

Se ha considerado oportuno mantener una única ordenanza de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominada Casco Tradicional (CT).

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

4.- CUADRO RESUMEN.

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

Suelo urbano

Superficie actual: 72.711,97m²

Superficie propuesta: **94.745,69m²**

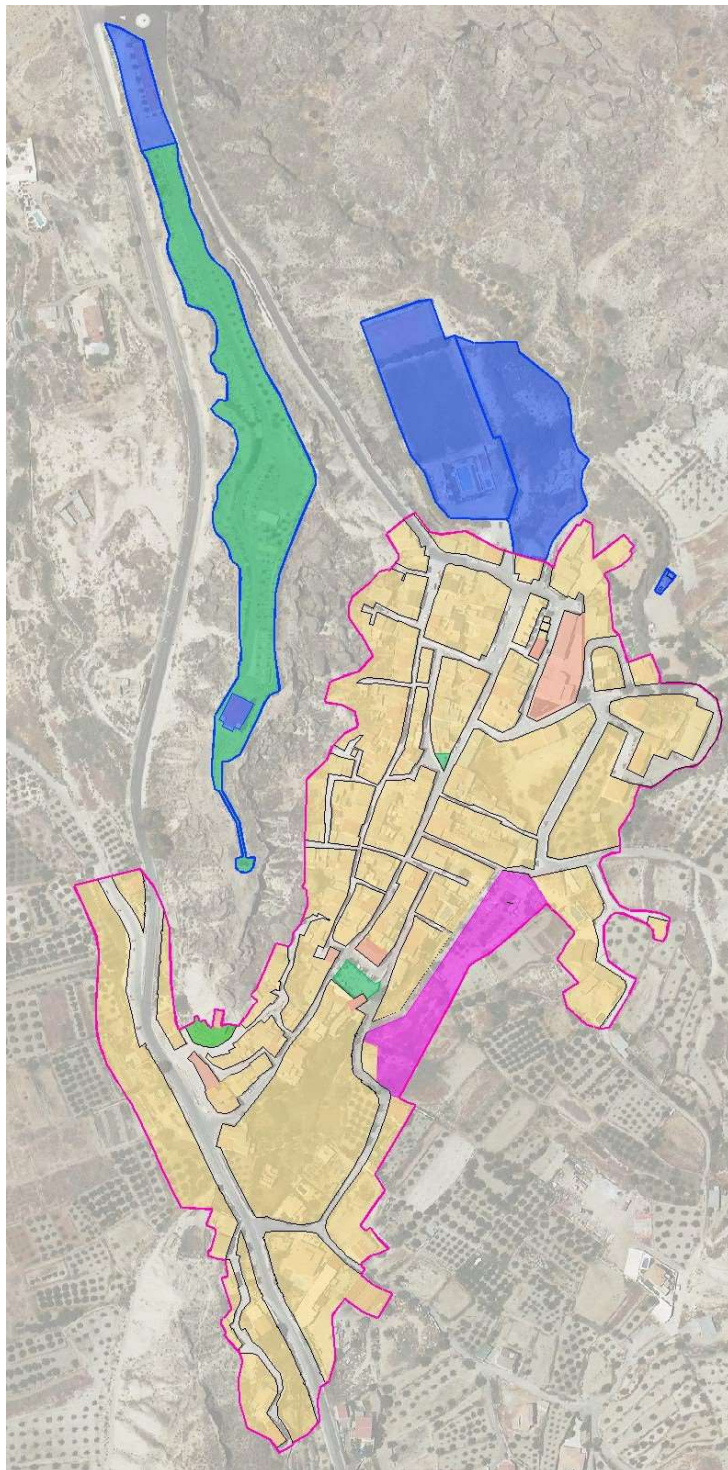
Incremento: **30,30%**

5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

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

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	66/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	67/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

En Macael para Partaloa a fecha de la firma digital
Fdo.: Juan José Godoy Giménez.
Arquitecto de la UAM Medio y Alto Almanzora

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	68/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



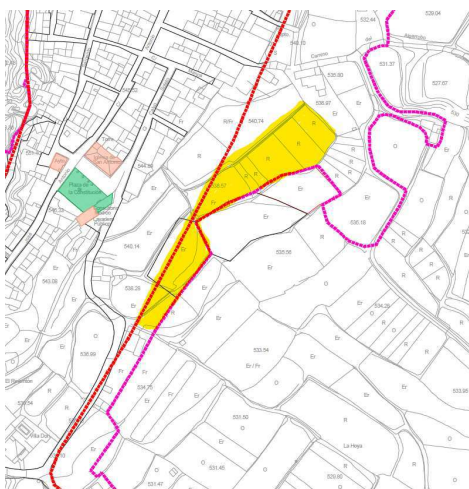
ANEJO II.- JUSTIFICACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

1.- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA.

El informe emitido con fecha 12 de septiembre de 2023, concluye favorable condicionado a las siguientes observaciones:

- La planimetría refleja una línea de afección del cementerio que no está medida desde la línea exterior del suelo propuesto con destino a cementerio, a tal efecto se recuerda que el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria fue modificado por la Disposición Fina Sexta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; dicha modificación afectaba a su art. 39 y, entre otras cuestiones, establecía que “Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una Zona de Protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada”. Dado todo lo anterior, el documento reflejará la zona de afección situada a 50 metros de anchura, midiendo a partir de la línea exterior de la zona propuesta como cementerio en color azul.
- En los planos de ordenación no se contempla el carácter público o privado de las diferentes dotaciones, de manera que deberá contemplarse este aspecto siguiendo las indicaciones recogidas al respecto en los planos de información.
- En la actualización del borde del suelo urbano que se plantea en la zona del este del núcleo urbano, se incluyen como urbano algunos terrenos que conforman vacíos de considerables dimensiones y que no están insertos en la malla urbana, con lo que no estaría justificada su inclusión como urbano.

De esta manera, se ha de revisar el límite del suelo urbano propuesto en la zona este del núcleo, de manera que se excluyan de suelo urbano los terrenos carentes de edificación (zona sombreada de amarillo) que se encuentran entre las edificaciones que existen en las prolongación de la Calle Marquesa de los Vélez y la vivienda existente en Calle Camino de San Antonio.



Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	69/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se ha observado que en el interior de la vigente delimitación del suelo urbano del municipio existen zonas edificables de considerables dimensiones que presentan pocas edificaciones, de manera que conforman vacíos en los que con la ordenanza de casco histórico que se les ha asignado podría materializarse un considerable número de nuevas edificaciones que podrían requerir de una importante mejora de los servicios e infraestructuras existentes, de manera que no queda claramente justificado la consideración de estos vacíos como suelo urbano consolidado, siendo necesario que se justifique o subsane este aspecto.

En el documento que se ha redactado para su aprobación definitiva se han efectuado las correcciones necesarias para dar respuesta al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el informe, en particular, se ha excluido de la clasificación de suelo urbano la bolsa de suelo indicada por el informe y se ha incluido dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado una bolsa de suelo para la que la nueva ordenación establece la apertura de un nuevo vial, que por tanto no está ejecutado, el cual deberá ser ejecutado a cargo de los propietarios del suelo afectado.

Código Seguro De Verificación	ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	07/02/2024 10:26:29
Observaciones		Página	70/70
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/ood3C72ciKtT2N6v5SSFPw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

