



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

**OLULA DE CASTRO
(ALMERÍA)**

**REF.: 21-4068T0426-03
SIAM PLAN**



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE OLULA DE CASTRO

ARQUITECTA: DOLORES SORROCHE MATEOS
Área de Asistencia a Municipios
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

FECHA: JUNIO 2023



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ANEXO 1: INFORMES SECTORIALES.

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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.- INFORMES SECTORIALES.

2.8.- CONCLUSIÓN.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

Dicho documento de Adaptación Parcial del PDSU de Olula de Castro, se aprobó inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 22 de Diciembre de 2021, y fue abierto el periodo de información pública mediante publicación en el BOP de fecha 3 de Febrero de 2022. El expediente quedó iniciado antes del 23 de Diciembre de 2021, por lo que es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA y se puede continuar tramitando con el régimen anterior.

Habiendo concluido el periodo de información pública y teniendo en cuenta las consideraciones expresadas durante dicho periodo, el Excmo. Ayuntamiento solicita que se continúe con la elaboración del documento dando respuesta a dichas cuestiones.

Habiendo concluido el periodo de información pública, y teniendo en cuenta las consideraciones, que siendo objeto de este documento, son expresadas en las correspondientes alegaciones (ninguna) e informes sectoriales obtenidos, el Excmo. Ayuntamiento solicita que se continúe con la elaboración del presente documento.

El Informe de Urbanismo de la Delegación Territorial de Almería, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, considera que el Documento Técnico cuenta con las determinaciones y documentación exigible, ajustándose a la legislación urbanística vigente; por lo que esta Delegación Territorial informa el expediente correspondiente a la Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Olula de Castro a la LOUA, en sentido FAVORABLE sin ninguna otra valoración.

En cuanto a los Informes Sectoriales relativos a Carreteras y en materia de Aguas, se realizan las respectivas correcciones que son objeto de este documento en los planos, y se especifican más adelante los detalles e indicaciones necesarias en nuevos capítulos de la memoria de ordenación, denominados: **2.7.- INFORMES SECTORIALES.**

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.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

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

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

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

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

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

- TÍTULO II : Régimen Urbanístico del Suelo
- TÍTULO III : Instrumentos de Intervención del mercado de suelo
- TÍTULO VI: Disciplina Urbanística.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

• TÍTULO VII: Las infracciones urbanísticas y sanciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

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

1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

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

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

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

Artículo 102.

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

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103.

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

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

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



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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 ser completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

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

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

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

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

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

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

El municipio de Olula de Castro se encuentra situado a 1010 metros de altitud en la solana de la Sierra de los Filabres. El municipio está caracterizado por estar situado en ladera entre olivos y almendros, con calles estrechas, empinadas y encaladas. La pizarra es el elemento principal utilizado en todas las construcciones. Destacan los muros y balates de piedra seca, además de los aleros de pizarra que se utilizan para cubrir los tejados de las viviendas a un agua. También eran utilizados para enlosar. En la comarca quedan aún numerosos corrales ganaderos contruidos íntegramente de pizarra. Se conservan todavía las antiguas eras donde se trillaba

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

cereal, molinos y lavaderos tradicionales. Tiene un importante número de rutas de senderismo, y un entorno absolutamente bello y solitario, escondido en plena sierra.

Todo el término municipal presenta una topografía accidentada. Las zonas de erial y monte bajo dominan sobre las que se dedican a cultivos. El núcleo principal de población lo constituye la Villa de Olula de Castro, existiendo una población secundaria de tipo disperso en forma de cortijadas de poca entidad que no llegan a constituir núcleos urbanos. Algunas de ellas y sus caseríos han desaparecido, como el Tallón Alto, que en 1950 tenía cuatro casas y 24 habitantes; sin embargo en el Tallón Bajo proliferan algunas casas que son habitadas a temporadas.

La villa de Olula de Castro se encuentra situada sobre un morrón natural dominando sobre el llamado Barranco de los Prados. La topografía ha obligado a establecer dos barriadas comunicadas entre sí, con una pequeña depresión intermedia. Las vías interiores de difícil o casi imposible acceso al tráfico rodado, van siguiendo las curvas de nivel del terreno natural, respetando sus accidentes.

Las comunicaciones por carreteras, con un trazado sinuoso, son las conexiones principales de este territorio. Acceso por Autovía A-92 hasta Gérgal, cogiendo la carretera AL-1178 hasta la AL-4406 la cual lleva directa al pueblo. Otro acceso sería desde Castro de Filabres dirección Olula de Castro. No hay línea de autobús que llegue al municipio, estando en Gérgal el más cercano. Existe un taxi que presta servicio desde Gérgal a Olula de Castro, cuya gestión es de ambos ayuntamientos. La estación de ferrocarril más cercana es la de Gérgal, que se encuentra a 21 kilómetros, desde dónde puede irse a Granada y Madrid.

La emigración ha hecho fuerte mella en esta villa pues en la actualidad cuenta sólo con alrededor de 200 habitantes y una población muy envejecida. No hay colegio y los niños que suelen visitar el municipio, viven en la capital. Cabe la posibilidad de promocionar esta villa para que no se pierda mejorando las comunicaciones y promoviendo el turismo rural.

Otro dato a favor del pueblo y su entorno es la temperatura, ya que por el hecho de estar en la sierra tiene una media muy agradable en verano para la zona climática en que se haya.

Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Serón Al Este: Castro de Filabres Al Sur: Tabernas Al Oeste: Gérgal
Superficie del término municipal	33,58 Km ²
Nº de habitantes (2020)	191
Densidad de población (hab/km2)	5,68 %
Evolución demográfica (2010-2020)	-8,6%
Núcleos de población (2020)	1
Población en diseminado (2020)	12
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2020)	23
Nº de viviendas familiares (2011)	223

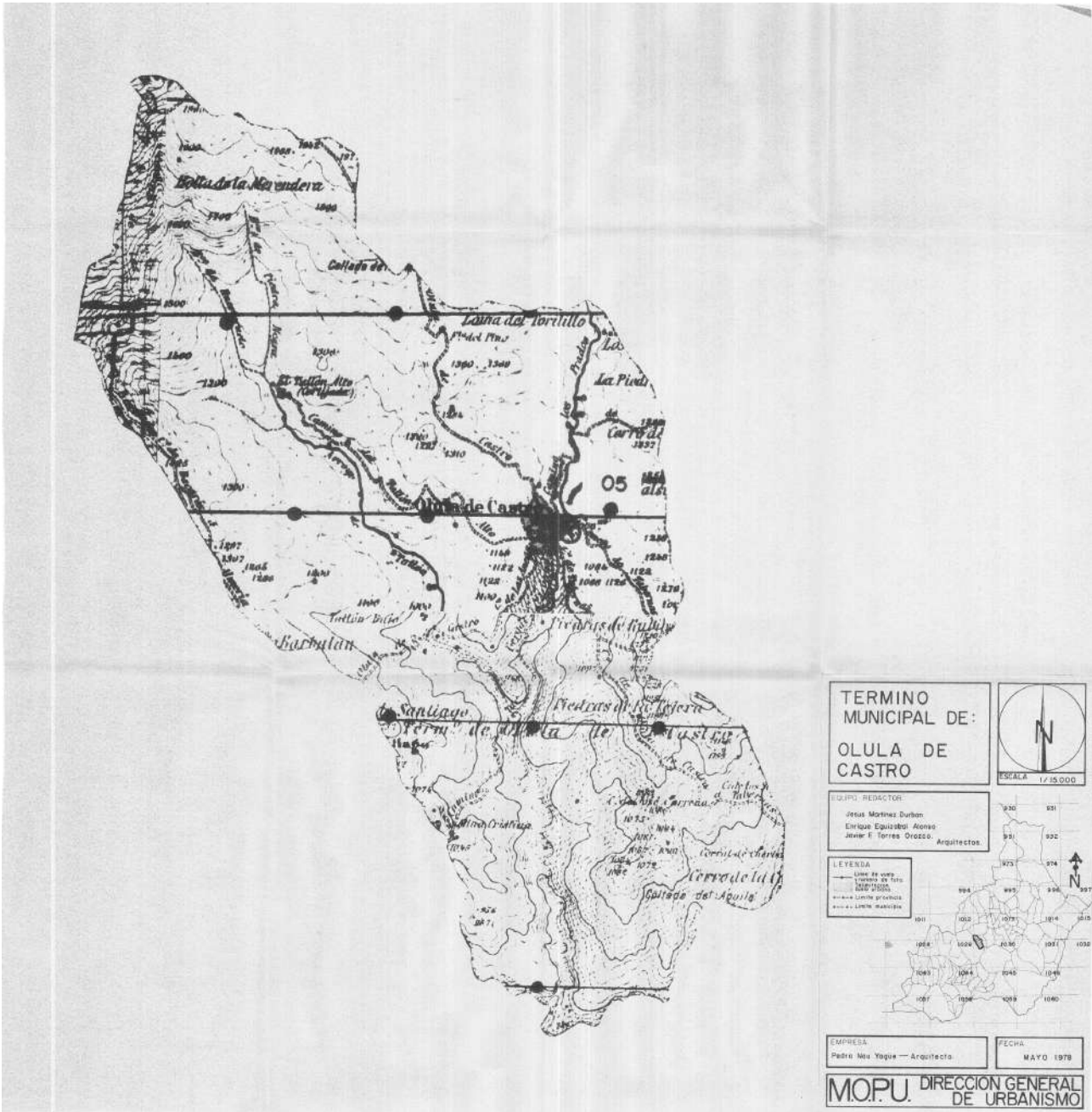


ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

<u>Usos del terreno</u>	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos 0 ha.	Superficie dedicada a cultivos leñosos 235 has. Principal cultivo leñoso de regadío 21 has. de Olivar de aceituna de aceite Principal cultivo leñoso de secano 185 has. de Almendros
Población ocupada	87,1%



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

El municipio de Olula de Castro carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 7 de Marzo de 1.979.

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

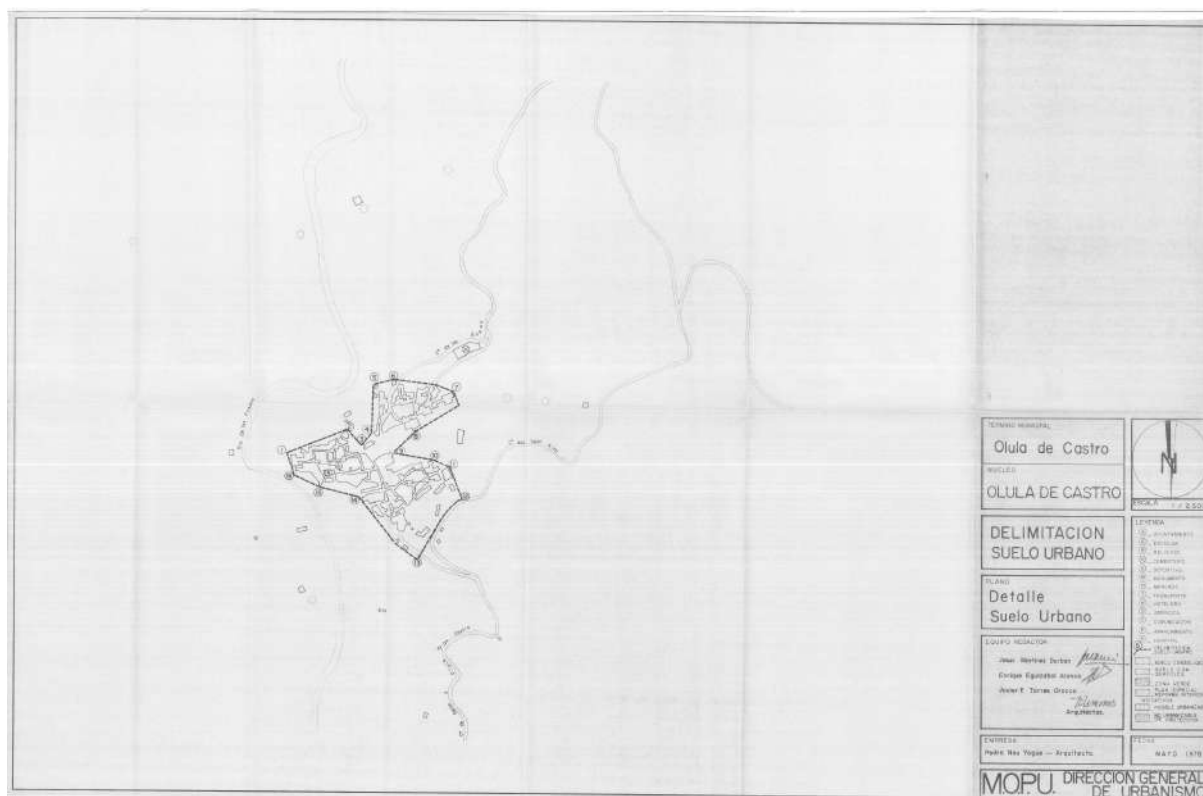
Fundamentalmente aquella delimitación venía a regular la extensión de los diferentes Suelos Urbanos, garantizando su crecimiento racional, infraestructura fundamental y dotaciones suficientes, de acuerdo todo ello con los estándares legales y las propias determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para la provincia de Almería.

La delimitación del suelo urbano reflejada en el PDSU incluye suelos sujetos a desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, si bien la resolución de aprobación definitiva del PDSU dejaba sin efecto tal calificación, considerando únicamente la calificación de suelo urbano al incluido dentro de la línea de delimitación fijada.

Se consideraba necesario una actuación previa de alineaciones para su crecimiento ordenado, de tal forma que para su calificación definitiva como solar, fuera preceptivo la realización de un Plan Especial de Alineaciones y Rasantes o Reforma Interior.

Para zonas que teniendo servicios, pero que no tenían un trazado viario completo, se ha considerado necesaria una actuación previa de definición de dotaciones y alineaciones para su crecimiento ordenado, de tal forma que para su calificación definitiva como solar, fuera preceptivo la realización de un Plan especial de Alineaciones y Rasantes o Reforma Interior.

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



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

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

1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE OLULA DE CASTRO.

- PDSU de Mayo de 1.978. Aprobado definitivamente el 7 de Marzo de 1.979. Publicado en BOP nº 81 del 7 de Abril de 1.979.
- 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.
- Estudio de Detalle para ajustar las Alineaciones de la Edificación Existente en Calle Las Cruces n.º 30. Aprobado Definitivamente el 20 de Diciembre de 2012. Publicado en BOP n.º 87 del 9 de Mayo de 2013.
- Estudio de Detalle para establecer las Alineaciones y Rasantes que Afectan al Suelo Urbano sito en Calle Las Cruces identificado con referencia catastral 6645001WG4164N0001ZX. Aprobado Definitivamente el 7 de Febrero de 2018. Publicado en BOP n.º 59 del 26 de Marzo de 2018.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de la línea delimitadora, con la intención de corregir algunos cortes por medio de unidades de parcelas, para lograr una mayor coherencia en el trazado del borde urbano.
- Establecimiento de la alineación a la Carretera de titularidad provincial, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Establecimiento de las alineaciones del suelo urbano no consolidado.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Ampliación del suelo urbano para incluir en esta categoría el suelo estrictamente ocupado por los equipamientos municipales y espacios libres localizados actualmente sobre suelo no urbanizable, permitiendo de esta forma que sus futuras ampliaciones o reformas puedan ejecutarse directamente sin necesidad de más trámite que el proyecto de obras. Estas pequeñas ampliaciones no supondría la ampliación del suelo de uso residencial.
- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir unas edificaciones existentes junto al límite del suelo urbano vigente en la actualidad, y que no reconocía la delimitación anterior. Estas parcelas cuentan con todos los servicios, infraestructuras y acceso rodado, por lo que interesa al Ayuntamiento incorporarlas al suelo urbano junto con parte del suelo que ocupan para completar la trama urbana.
- La constitución e incorporación de un núcleo urbano secundario sobre la pedanía de El Tallón Bajo, una agrupación de viviendas de segunda residencia en períodos vacacionales, para promocionar y promover como alternativa a la ocupación de este territorio; dado que sus particulares condiciones de comunicación, servicios, etc., no propician la residencia habitual.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

Puntos:

1. Extremo Oeste de la finca nº 12 de la Calle San Juan.
2. Extremo Sureste de la finca nº 8 de la Calle Gergal.

Línea **2, 6.-** Línea exterior de edificaciones siguiendo curva natural del terreno hasta Camino de Las Ancas.

7.- Esquina Este finca n.º 58 de la Calle Cruces.

Línea **7, 12.-** Línea exterior de edificaciones al Norte del pueblo hasta la Calle Tallón Alto.

13. Confluencia Calle Tallón Alto con Camino de Serón a Olula de Castro.

Línea **13, 14.-** Paralela al Camino de Serón con fondo de 15 m.

Línea **14,16,1.-** Línea exterior de edificaciones siguiendo curva natural del terreno hasta finca nº 12 Calle San Juan.

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

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

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Para el suelo urbano no consolidado se propone aplicar la misma ordenanza de casco tradicional para conservar la esencia rural del lugar como reclamo turístico.

Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública, una para los Equipamientos y otra para las Zonas verdes.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

X=546431.1865 Y=4114491.3519 X=546435.4492 Y=4114492.6088

X=546439.0563 Y=4114493.7987 X=546670.0183 Y=4114493.2294 X=545294.1629 Y=4113442.5434

X=546445.0927 Y=4114496.2438 X=546664.6883 Y=4114497.4194 X=545293.1802 Y=4113448.4005

X=546448.3790 Y=4114497.7782 X=546666.0183 Y=4114504.5794 X=545288.4329 Y=4113447.3139

X=546453.8737 Y=4114501.7719 X=546668.1488 Y=4114526.2194 X=545284.4029 Y=4113438.7739

X=546459.7688 Y=4114506.8229 X=546666.9688 Y=4114534.6894 X=545281.9229 Y=4113431.0939

X=546461.9804 Y=4114508.9766 X=546666.2388 Y=4114542.8694 X=545279.7029 Y=4113417.1639

X=546466.7418 Y=4114514.1717 X=546669.2188 Y=4114544.4494 X=545279.6024 Y=4113403.1439

X=546483.5958 Y=4114535.8676 X=546674.8288 Y=4114548.6989 X=545281.9924 Y=4113388.6739

X=546488.3597 Y=4114542.1422 X=546676.9688 Y=4114544.3789 X=545285.0724 Y=4113379.3139

X=546534.6217 Y=4114604.4590 X=546685.1797 Y=4114522.0707 X=545285.2430 Y=4113374.9239

X=546578.7401 Y=4114566.5722 X=546685.6183 Y=4114512.6589 X=545283.9624 Y=4113366.9839

X=546638.4975 Y=4114484.4855 TALLÓN BAJO X=545277.1224 Y=4113359.9539

X=546683.8867 Y=4114461.7066 X=545317.9534 Y=4113474.8334 X=545265.5919 Y=4113353.7039

X=546682.8083 Y=4114467.3489 X=545314.6929 Y=4113461.1734 X=545252.5019 Y=4113348.1039

X=546680.3283 Y=4114470.8689 X=545312.2329 Y=4113454.3534 X=545235.0119 Y=4113346.3439

X=546679.4583 Y=4114473.5489 X=545307.9629 Y=4113447.9234 X=545227.4919 Y=4113346.8044

X=546679.4383 Y=4114475.6989 X=545303.3729 Y=4113444.9034 X=545222.1719 Y=4113369.5844

X=546680.4683 Y=4114477.6589 X=545304.2929 Y=4113440.9034 X=545225.7519 Y=4113372.6744

X=546668.1305 Y=4114481.0353 X=545298.1929 Y=4113438.6634 X=545225.7224 Y=4113379.0444

X=546670.2019 Y=4114488.6867 X=545296.9071 Y=4113443.3038 X=545233.6324 Y=4113423.5744

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

X=545236.5529 Y=4113431.7139 X=546484.5899 Y=4114574.7123 X=546488.9767 Y=4114577.0782
 X=545237.6729 Y=4113439.0039 X=546488.9767 Y=4114577.0782 X=546493.9127 Y=4114567.9263
 X=545238.2078 Y=4113451.4039 X=546493.9127 Y=4114567.9263 X=546490.7699 Y=4114565.9522
 X=545238.4023 Y=4113455.1580 X=546490.7699 Y=4114565.9522 X=546480.0080 Y=4114559.1924
 X=545243.3930 Y=4113463.8414 X=546480.0080 Y=4114559.1924 X=546475.8899 Y=4114571.3323

CEMENTERIO**POTABILIZADORA**

X=546469.9399 Y=4114579.6724

X=546378.8269 Y=4114180.4157 X=546378.8269 Y=4114180.4157 X=546474.2308 Y=4114580.3469
 X=546398.3189 Y=4114177.7054 X=546398.3189 Y=4114177.7054 X=546474.8399 Y=4114576.4723
 X=546430.2732 Y=4114189.5925 X=546430.2732 Y=4114189.5925 X=546470.5499 Y=4114575.7924
 X=546433.3456 Y=4114193.3169 X=546433.3456 Y=4114193.3169 X=546469.9399 Y=4114579.6724
 X=546424.3996 Y=4114212.8406 X=546424.3996 Y=4114212.8406 X=546474.2308 Y=4114580.3469
 X=546392.4421 Y=4114197.7369 X=546392.4421 Y=4114197.7369 X=546474.8399 Y=4114576.4723
 X=546375.6143 Y=4114194.2190 X=546375.6143 Y=4114194.2190 X=546470.5499 Y=4114575.7924

DEPÓSITO DE AGUA

X=546475.9099 Y=4114571.3423

X=546475.9099 Y=4114571.3423 X=546484.5899 Y=4114574.7123

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.

Será de aplicación una ordenanza de edificación común para el suelo de uso lucrativo, denominada Casco Tradicional (CT), que coincide con la edificación consolidada del casco urbano y las construcciones existentes. Dicha ordenanza se aplicará también a los suelos urbanos no consolidados y a los suelos sin edificar, ya que se pretende conservar el aspecto tradicional, y las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico en todo el municipio.

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).

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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

- Iglesia de La Virgen del Patrocinio
- Ermita Virgen del Carmen
- Cementerio Municipal
- Casa Consistorial
- Salón Social y Museo de Moros y Cristianos
- Archivo Municipal y Fábrica de Turrón
- Casa Rural Municipal
- Centro Guadalinfo
- Asociación Juvenil
- Lavadero antiguo
- Pistas Polideportivas
- Piscina Municipal
- Nave Municipal (Almacén)
- Aparcamiento Público
- Depósito de Agua
- Potabilizadora
- Plaza
- Jardín
- Centro de Salud



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.5.- CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Olula de Castro 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: 59.783,07 m²

Superficie propuesta: **73.367,26 m²**

Incremento: 22,7 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado: **42. 504,32 m²**

Suelo urbano no consolidado: **15.027,16 m²**

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 43.330,58 m²

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **53.817,02 m²**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): 24,2 %

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 72,47

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **73,35**

Dotaciones.

Superficie de Espacios Libres: **950,77 m²** (1,13 %)

Superficie de Equipamientos: **4.323,83 m²** (5,89%)

Superficie de Sistema General de Equipamientos: **1.689,77 m²** (2,3 %)

% total de suelo destinado a dotaciones: 9,32 %



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

El suelo urbano cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Carretera provincial AL-4406, señalada en el Plano de Ordenación del Núcleo Urbano de Olula de Castro. Se indica la distancia de no edificabilidad a 8 metros en ambos lados de los bordes de la calzada.
- Cauces de Dominio Público Hidráulico del Barranco de Los Prados y de la Cañadilla en núcleo principal de Olula de Castro y Arroyo del Tallón en el núcleo Tallón Bajo.

2.7.- INFORMES SECTORIALES.

El Informe del Servicio de Carreteras en relación con el Proyecto de la Adaptación Parcial de Delimitación de Suelo Urbano de Olula de Castro, SREF: 21/4068T0426-02, revisada la documentación presentada emite e informa (con fecha 27/10/2022), lo siguiente:

1. "A la vista de la documentación remitida se le informa que en aplicación de la LCA, el contenido del derecho de propiedad de las fincas colindantes con la carretera resulta delimitado por las prohibiciones establecidas en las zonas de protección previstas en los arts. 53 a 56 de la Ley, así como en el art. 2 y ss. del Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación de Almería (RPCDPA, BOP n.º 138 de 19/07/2004), donde se recoge una zona de dominio público adyacente de 3 metros, una zona de servidumbre legal de 8 metros y una zona de afección de 25 metros, todas ellas medidas desde la arista exterior de la explanación de la carretera y zona de no edificación de 25 metros medida desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general".
2. "En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación, si bien cuando las extensiones que se propongan sean distintas a las reguladas en la LCA, deberá recabarse con posterioridad a su aprobación inicial vinculante de la Administración titular de la carretera (art. 56.6 LCA)".
3. "El documento incluye entre otras determinaciones el establecimiento de la alineación a la carretera de titularidad provincial, fijando una **distancia mínima correspondiente a la ZNE de 8 METROS**, en ambos lados medidos desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, no invadiendo en ningún caso el dominio público viario".
4. "A la vista de lo anterior, entendemos que las modificaciones propuestas reflejan adecuadamente los cambios que introducen las determinaciones vigentes, por lo que desde este Servicio de Vías Provinciales **se informa Favorable** la documentación aportada".

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

El Informe en materia de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo rural en Almería al Documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Olula de Castro, N.º EXPEDIENTE: AL-45.688, emitido con fecha de 01/02/2023, informa en sus apartados:

1. INTRODUCCIÓN.

“El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la entonces Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, establecen que la “Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

Atendiendo a tales preceptos se emite el presente informe relativo al documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de suelo urbano (en adelante PDSU), que engloba los siguientes aspectos competencia de la Administración Hidráulica Andaluza:

- Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones
- Disponibilidad de recursos hídricos
- Infraestructuras del ciclo integral del agua”

2. ANTECEDENTES

Con fecha 28 de julio de 2022 tuvo entrada en el registro general de esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Olula de Castro mediante el cual solicitaba el informe en materia de aguas al documento de Adaptación Parcial del PDSU de dicho municipio.

Con anterioridad, bajo el N.º de expediente AL-37.404, se tramitó en este Servicio la solicitud, del Servicio de Protección Ambiental de la entonces Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de informe en materia de aguas al Borrador del documento de planeamiento y al Documento ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Olula de Castro. Dicho informe fue trasladado al punto 4.5 *Medio Hídrico* del Documento de Alcance EAE/AL/012/16, fechado el 17 de julio de 2017 que de forma resumida recogía:

“...que de las diez alternativas planteadas las que menos afecciones produce es la alternativa 0 y, respecto al resto las alternativas 1 y 9, podrían ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento contemple lo siguiente:

- *Respecto a dominio público hidráulico e inundabilidad deberá aportarse el estudio hidrológico e hidráulico que avale la delimitación propuesta y que incluya la delimitación técnica de la inundabilidad.*



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- *En cuanto a recursos hídricos debe incluirse el estudio que se ajuste a las prescripciones del PHDHCA en lo referente a:*
 - *Dotación máxima por habitante y día: 250 l/hab/día para una población como Olula de Castro de menos de 50.000 hab.*
 - *Volumen máximo anual consumido por todo el municipio: 0,02 hm³/año para los horizontes temporales 2021 y 2027, incluyendo en esta cifra tanto los consumos referentes a la población actual como el de todos los crecimientos previstos en cada horizonte, tanto para la población residente como estacional y tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.*
 - *Origen del recurso: Deberá justificarse el origen del mismo, de acuerdo a las previsiones del Plan hidrológico detalladas anteriormente.*
- *En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación debe recoger:*
 - *En los nuevos crecimientos deben utilizarse de redes separativas, de aguas potables y no potables.*
 - *Respecto de las captaciones, según los archivos obrantes en este Servicio se encuentra en tramitación el expediente AL-25.500 para abastecimiento, si bien hace referencia a una sola captación y localizada próxima al núcleo de Olula de Castro por lo que, deberá aclararse esta discrepancia.*
 - *En cuanto a los depósitos deberá acreditarse que tienen capacidad mínima para atender la demanda en periodo punta de un día y medio.*
 - *Realizar una estimación de los caudales de aguas residuales, discriminando entre cada uno de los dos núcleos y para el horizonte temporal actual y a la consolidación del Plan.*
 - *Desarrollar un sistema de depuración para el núcleo de Tallón Bajo o prever su conexión a la EDAR existente.*
 - *Certificado de la empresa encargada del servicio que acredite que los caudales y contaminación generados en los crecimientos previstos podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente*
 - *El planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas.*
 - *Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización.*
 - *Deberá aportarse una evaluación de las obras en función de los agentes inversores previstos. Respecto de las obras correspondientes a la red de abastecimiento deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a las de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.”*



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

3. DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos¹.
3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines² legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias³.
4. El **Dominio Público Hidráulico** no computa para el cálculo del aprovechamiento urbanístico y, en cuanto a su clasificación urbanística, se atenderá a lo establecido en la Ley 7/2022, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se encuentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

5. Las **Zonas Inundables** se definen en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía como los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Según el artículo 14 de la Ley 7/2021, las zonas inundables tendrán la condición de Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

En estas zonas se estará a las limitaciones de uso establecidas en los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación, de acuerdo con la legislación estatal básica.

1 Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.

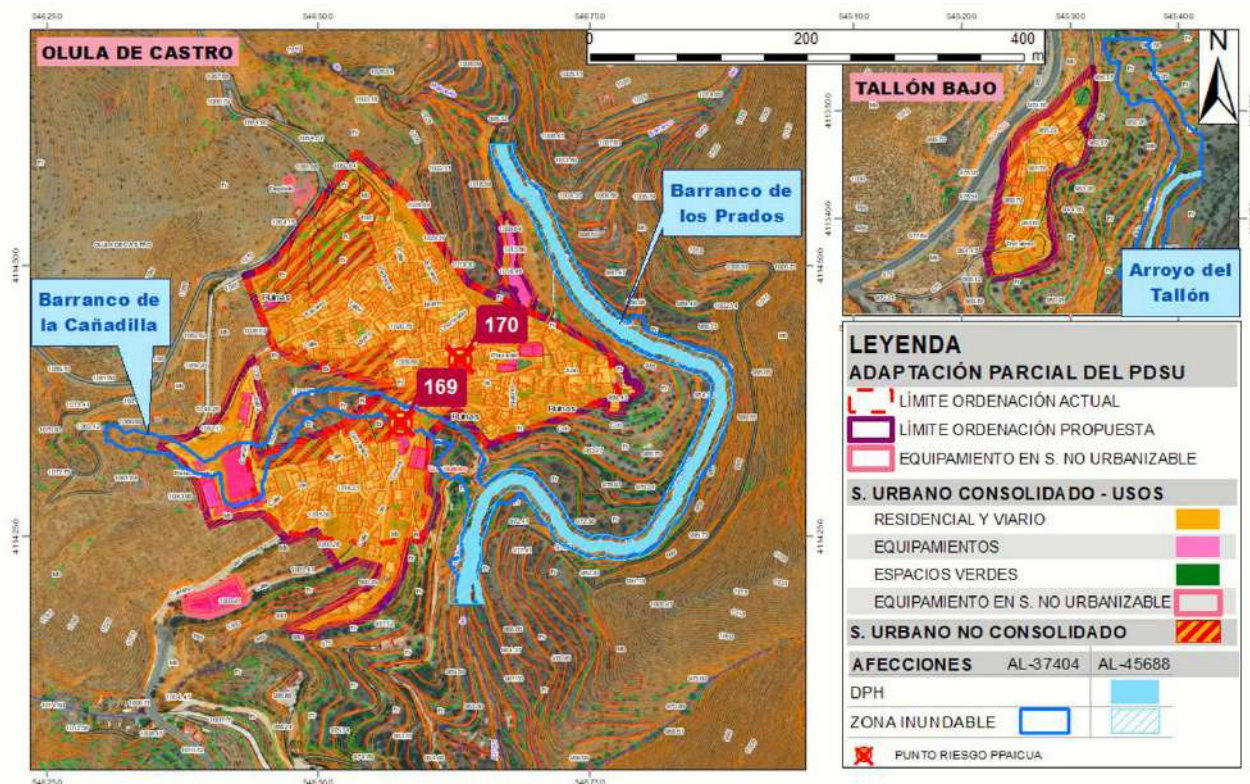
2 Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

3 Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

4 El Plan Hidrológico de la Demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el aprobado por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre por reviviscencia de la normativa anterior como efecto de la declaración de nulidad, por sentencia n.º 369/2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2019, del Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, según el informe GPPI00073/19 del Gabinete Jurídico de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 22 de mayo de 2019.

“Con carácter particular se señala que, en el ámbito de la ordenación propuesta y su entorno se localizan los siguientes cauces:

- En el núcleo Olula de Castro los barrancos de los Prados y de la Cañadilla
- En el núcleo Tallón Bajo el Arroyo del Tallón.”



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

“El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PPAICUA), aprobado según DECRETO 189/2002, de 2 de julio, recoge en el núcleo de Olula de Castro los puntos de riesgo grave n.º 169, en el barranco de la Cañadilla y el n.º 170 en el Barranco de la Era del Merguizo; para ambos cauces el PPAICUA proponía el desvío de sus aguas a otros barrancos para evitar su entrada en el pueblo, pero no se ha realizado, si bien el primero se encuentra entubado bajo el polideportivo con tubo corrugado, desembocando sobre la calle Virgen del Patrocinio.

Además se ha trasladado al plano anterior:

- Las delimitaciones recogidas en los planos ahora aportados del DPH del barranco de los Pardos y del arroyo del Tallón, así como la inundabilidad del primero.
- La delimitación de la zona inundable de ambos cauces incluida en los planos del documento aportado en el expediente AL-37.404.
- Delimitación de la zona inundable de la rambla de la Cañadilla.

Se desconoce el origen de estas delimitaciones ya que no se ha aportado estudio hidrológico e hidráulico que las avalen.

Dicho esto, cabe pensar que, dada la distancia vertical y horizontal los cauces Prados y Tallón, la ordenación propuesta no está afectando al DPH ni existe riesgo de inundación.

Respecto a los puntos de riesgo del PPAICUA deberá proponerse alguna medida correctora que elimine dichos puntos o bien justificar que no existe afecciones.”

4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

“En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro”.

En este marco, el término municipal de Olula de Castro, se localiza en el SUBSISTEMA IV-1, Cuenca del río Andarax, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor⁴, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y medio Ambiente por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre (BOE n.º 223 de 15 de septiembre), prevé para el horizonte 2027:

- **Balance de recursos y demandas del Subsistema IV-1:**

RECURSOS DISPONIBLES**RECURSOS PROPIOS**

Superficiales		Subterráneos	Desalación	Reutilización	Totales	TRANSFERENCIAS		RECURSOS NETOS
Regulados	Fluyentes					Interna	Externa	
2,19	17,01	21,98	20,08	16,17	77,43	-13,15	0,00	64,28

DEMANDAS

Urbana	Regadío	Ganadería	Golf	Industria	Totales	BALANCE		
9,00	53,23	0,15	0,50	1,58	64,45	Infradotación	Sobredotación	Total
						-0,17	0,00	-0,17

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- **Características de las unidades de demanda urbana de Somontín:**

POBLACIÓN		DEMANDA	ABASTECIMIENTO		INDUSTRIA	COMERCIAL,	PÉRDIDAS	NO
RESIDENTE	ESTACIONAL	ABASTECIMIENTO	(hm ³ /año)	RESIDENTE	ESTACIONAL	INSTITUCIONAL	Y CONTROLADAS	
(hab.)	(hab. eq)	(hm ³ /año)				OTROS	(hm ³ /año)	
						(hm ³ /año)		
17	0	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	

- **Balance del abastecimiento, origen de los recursos en Somontín:**

AGUAS SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEAS	DESALACIÓN	TRANSFERENCIAS	CONSUMO TOTAL
REGULADAS	FLUYENTES			EXTERNAS	(hm ³ /año)
0,00	0,01	0,02	0,00	0,00	0,03

No se plantea, hasta la consolidación del Proyecto, un incremento de recursos hídricos a nivel municipal, ya que la superficie de suelo urbano propuesta presenta la que actualmente tiene físicamente y de hecho el municipio, aunque no esté reconocida en el plan vigente por obsoleto. Además hay que tener en cuenta la tendencia hacia la despoblación y que ni siquiera son ocupadas las edificaciones existentes.

“La política del agua no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso ya que esta opción no es sostenible ni económica ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en la reutilización.

Asimismo se recuerda que se considera que la gestión de los servicios de ciclo integral del agua sólo puede llevarse a cabo con eficacia a través de los sistemas mancomunados de abastecimiento supramunicipal, y es en este ámbito en el que debería abordarse la disponibilidad de los recursos hídricos para dar respaldo al desarrollo de los crecimientos urbanos de la zona, y en particular, en la medida en que podrán crecer los municipios englobados en el sistema mancomunado”.

5. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

“La información recogida al respecto en el documento es el plano de la red de abastecimiento de agua y saneamiento (Plano 2) con la representación del depósito y redes en baja.

Por otra parte la información de la que dispone este Servicio es:

Abastecimiento de agua: los expedientes para abastecimiento a iniciativa del Ayuntamiento de Olula de Castro son:

- 2004SCA000733AL: Expediente con Resolución de fecha 23/04/2014, mediante la que se acordó que se tuviera por desistido de su petición a ese Ayuntamiento, y se proceda al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.
- 2008SCA000466AL: se encuentra actualmente en trámite. Fue iniciado a partir de la solicitud formulada por los Ayuntamientos de Castro de Filabres, Olula de Castro, Senés y



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Velefique, con fecha 16/04/2018; en concreto para Olula de Castro, este expediente tenía por objeto las siguientes captaciones:

- La Fuente de la Merendera con un caudal de 0,7 l/sg,
 - La Fuente El Cerrillo con 0,1 l/sg
 - El sondeo Camino del Tallón, (sólo de reserva).
- 2017SCA000103AL: también en tramitación a partir de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Olula de Castro con fecha 10/02/2017. Según la "Memoria Técnica para la legalización de las captaciones superficiales para el abastecimiento de aguas de consumo humano al t.m. de Olula de Castro", en ese momento "las captaciones de aguas superficiales que abastecen a la población de ese t.m. eran las siguientes:
- Mina La Merendera X: 542497 Y: 4118484 (PARCELA 115 POL 1)
 - Cortijo La Merendera X: 542633 Y: 4117959 (PARCELA 80 POL 1)
 - Fuente El Huertezuelo X: 542715 Y: 4117654 (PARCELA 85 POL 1)

Las dos primeras para el abastecimiento de Olula de Castro y la tercera para la barriada de El Tallón Bajo.

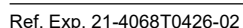
Saneamiento: según los archivos de este Servicio, la única EDAR en el municipio, que tiene autorización de vertidos fechada el 28 de enero de 2016, (expediente AV-AL-10245) para 450 habitantes equivalentes y un volumen anual de 17.593 m³, recibe únicamente las aguas residuales de Olula de Castro. No se tiene información respecto al saneamiento en el núcleo de Tallón Bajo.

Señalar que las viviendas e instalaciones no conectadas a la red municipal deberán contar con saneamiento o bien mediante EDAR (que deberá tener la correspondiente autorización de vertido) o bien mediante depósitos estancos (que deberán contra con certificado de estanqueidad y factura/contrato con empresa gestora homologada para retirar los residuos)".

CONCLUSIÓN

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

- Proponer las obras o proponer alguna medida para eliminar los puntos negros del PPAICUA, o justificar que no existe afecciones, en cualquier caso debe evitarse el discurrir de las aguas por las calles.
- Especificar si se prevén o no nuevos consumos de recursos hídricos; en caso afirmativo deberán aportar facilitar el estudio de recursos hídricos aclarando: origen, consumo actual y futuro.



-
- Nueva Capa Herramientas
- Ayuda Mapa
- Oluta de Castro
Captación (pozo)
21
- X Oluta de Castro
Depósito
21
- X Oluta de Castro
Depuradora
21
- X Oluta de Castro
Potabilización
21
- X Oluta de Castro
Pto. de vertido [Alcantarillado]
21
- X Oluta de Castro
Ramal de Saneamiento
21
- X Oluta de Castro
Red de Distribución
21
- X Oluta de Castro
Tramo de Colector
21
- Cerro Juana
- Cerro Barbato
- Cerro del Huevo
- Cerro Pichón del Bate
- Colonia San Pedro
- Colonia de las Flores
- Colonia del Pino
- <https://maps.google.com/maps?ll=18.513603&z=14&hl=es&t=s&gl=es&mapcam=bases>

<https://eicl.redsara.es/>





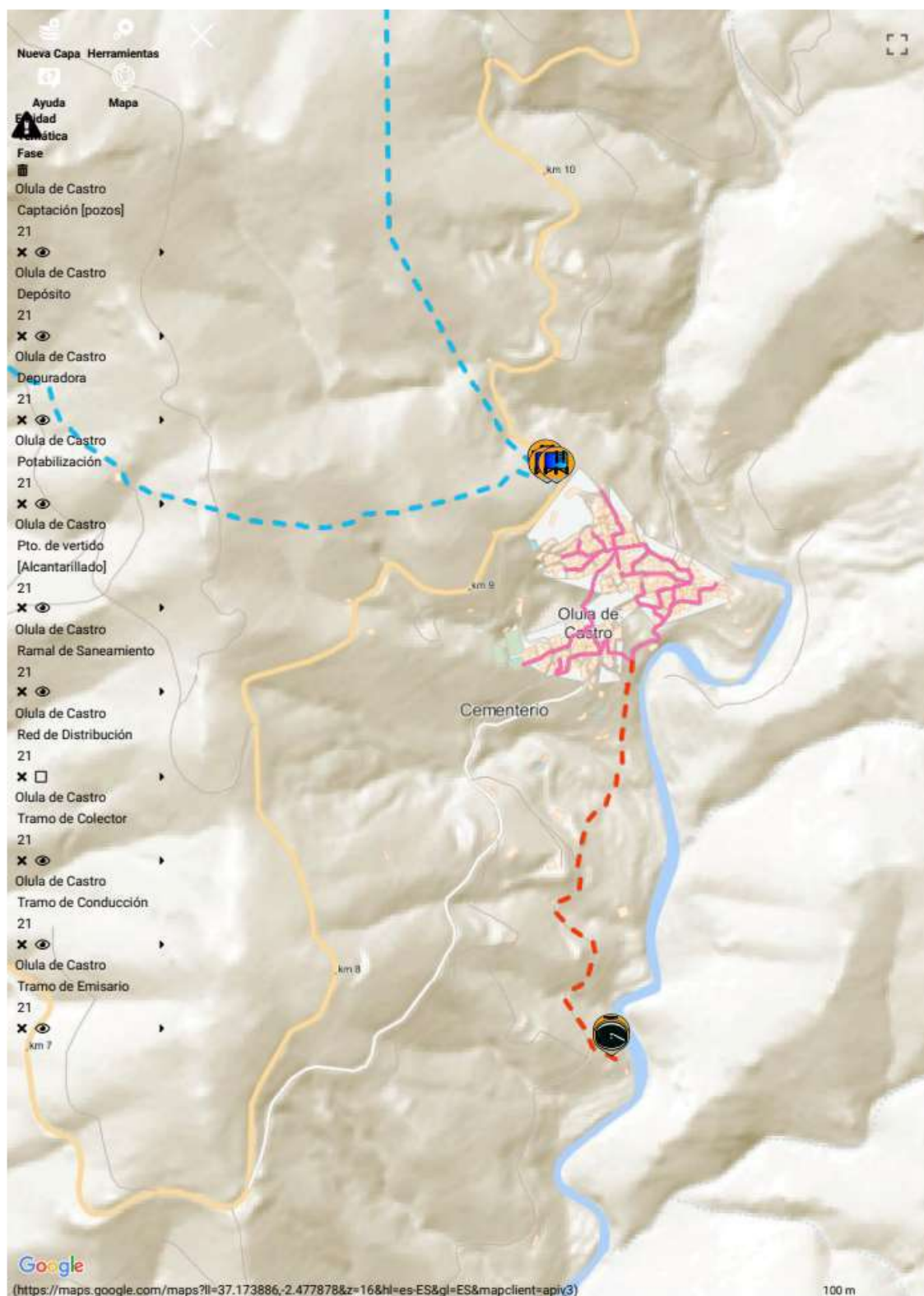
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Geociel

<https://ciel.redsara.es/visor/#>



Geociel

<https://eicl.redsara.es/visor/#>



No se plantea, hasta la consolidación del Proyecto, un incremento de recursos hídricos a nivel municipal, ya que la superficie de suelo urbano propuesta presenta la que actualmente tiene físicamente y de hecho el municipio, aunque no esté reconocida en el plan vigente por obsoleto. Además hay que tener en cuenta la tendencia hacia la despoblación y que ni siquiera son ocupadas las edificaciones existentes.

En relación con el proyecto “EDAR en la barriada El Tallón, T.M. de Olula de Castro (Almería)”, Clave A6.304.1369/2111, que se viene redactando por la Delegación Territorial de Almería, mediante contrato de Servicios con UTE GRUSAMAR INGENIERIA Y CONSULTING S.L.U.- INGENIERIA DE SEGURIDAD VIAL Y MOVILIDAD S.L., se encuentra en tramitación administrativa la futura EDAR de Aireación Prolongada de baja carga.

Se solicitó Informe de Compatibilidad Urbanística, por parte del Ayuntamiento de Olula de Castro, relativo a la “Estación Depuradora de Aguas Residuales de aireación prolongada de baja carga, en el Polígono 9, Parcelas 7 y 47, de Olula de Castro (Almería)”. Junto a la solicitud se aportaba la siguiente documentación:

-Plano de emplazamiento, el cual transcribimos a continuación

EMPLAZAMIENTO APORTADO DE LA ACTUACIÓN, EN BARRIADA “TALLÓN BAJO”



Y se informa en los siguientes apartados:

4.3 Compatibilidad Urbanística.

“Atendiendo al tenor, tanto del Art. 21.1 LISTA, como del Art. 27.1 RELISTA, “son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico”, ..., “también son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados a las infraestructuras del ciclo hidráulico”, respectivamente, la instalación planteada (Estación Depuradora de Aguas Residuales) se entiende compatible urbanísticamente.

Las determinaciones urbanísticas aplicables, en la clase de suelo donde se ubica la instalación planteada, están configuradas por las NN.SS.PP. En atención al carácter de Uso ordinario de la actuación en cuestión, las referidas NN.SS.PP., no recogen unas condiciones específicas de edificación para las infraestructuras del ciclo hidráulico, no obstante, la instalación objeto del presente informe, en su definición a través del proyecto correspondiente, debe adaptarse a las Normas de aplicación directa recogidas en el Art. 6 LISTA”.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

5.- Afecciones Sectoriales. (*)

“La actuación mencionada, cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Atendiendo a que la instalación en cuestión, se encuentra dentro de la zona de influencia de una rambla, debería obtenerse autorización previa por parte del Organismo de Cuenca tutelante (Art. 9.4, del RD. 849/1.986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

- En el supuesto de que el diseño definitivo de la actuación planteada, influya en la Zona de Afección de la Carretera existente, contigua al emplazamiento propuesto, sería necesario la obtención de la autorización correspondiente por parte de la administración tutelante de la misma (Art. 62.2 de la Ley 8/2.001 de 12/07 de Carreteras de Andalucía).

(*) La existencia de Suelo de Carácter Forestal, en el ámbito de los inmuebles donde se ubica la actuación referida y consecuentemente las posibles limitaciones derivadas de este, deberá ser consultada a la Administración Competente en Materia Forestal.”

6.- Conclusiones.

“En consecuencia con lo anterior, se estima informar la Compatibilidad Urbanística del objeto de la actuación planteada, teniendo en cuenta los aspectos señalados en el Apartado 4.3 del presente informe.

En cuanto a las afecciones sectoriales que inciden sobre las obras planificadas, son las mencionadas en el Apartado 5.”

Aclarar en este punto, que el planeamiento urbanístico es el estudio y proyecto realizado para la ordenación del suelo de un municipio. Para llevarlo a cabo, es necesario apoyarse en criterios arquitectónicos, geográficos y demográficos.

Un PDSU no es un Plan General, no se ocupa de ampliación, de calificaciones ni recalificaciones, se reconoce en ellos una realidad de hecho del estado de los municipios, pero no realiza la ordenación integral y estructurante de un determinado territorio. Se trata de concretar el perímetro urbano de aquellos Municipios que carezcan de Plan General, mediante una estricta aplicación de los criterios legales previamente establecidos; realizando en definitiva una función de constatación de la realidad, y fijación formal, en aras de la seguridad jurídica, de cuales son los terrenos que en el término municipal cumplen los requisitos de urbanización básica o consolidación de la edificación. Son, pues, documentos que han de limitarse a reflejar gráficamente la situación real de los terrenos. Siendo útiles las fotografías aéreas aportadas en este documento, de lo que existe en el momento de elaboración del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o su Adaptación.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no es por tanto un instrumento de ordenación urbanística, sino que el mismo se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la legislación urbanística vigente, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real. El Suelo Urbano es un suelo “reglado” que para obtener dicha clasificación debe disponer de Servicios Urbanísticos.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Establece la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales que regulan los citados informes:

“Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios”.

La Adaptación Parcial del PDSU de Olula de Castro no se incluye en los supuestos del apartado 79 de la Instrucción, al reconocer una situación de hecho con la delimitación de suelo urbano existente. Señalar no obstante que deberán respetarse las limitaciones máximas contenidas en el Plan Hidrológico en vigor para el municipio.

Además, al mantener el límite del anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y alterarlo para reducirlo, de modo que se ajuste mejor a los condicionantes del entorno, o ampliarlo puntualmente, sólo en aquellas áreas en las que en la actualidad ya existen edificaciones o equipamientos integrados en la malla urbana o que cuentan con todos los servicios e infraestructuras públicas propias del suelo urbano, se estima que no se prevén nuevos consumos de recursos hídricos, puesto que estos ya se producen con anterioridad a la aprobación del presente documento.

2.8.-CONCLUSIÓN.

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

En Benahadux para Olula de Castro a fecha de la firma digital

Fdo.: DOLORES SORROCHE MATEOS

ARQUITECTA ASISTENCIA A MUNICIPIOS



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

II.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

II.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.2.- Vivienda exterior.

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

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

2.3.- Alineaciones oficiales.

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

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

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

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.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.

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

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

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

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

2.5.- Fondo máximo edificable.

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

2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de mas o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.
5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro mas de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.
6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.

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

2.6.- Sótanos y semisótanos.

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

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

2.8.- Medianerías.

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

2.9.- Ocupación y volumen.

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

2.10.- Vuelos.

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

- No se admiten vuelos en calles de ancho inferior a 3 metros.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- 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 salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 metros del nivel de la acera.
- En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,30 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera.
- Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.
- No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

2.11.- Cubiertas.

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

2.12.- Fachadas. Composición y materiales.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.
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.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.
9. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

2.13.- Condiciones higiénicas de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá de cocina y salón-comedor (con un mínimo de 20 m² si ambos se encuentran en la misma estancia, o 7 m² y 18 m² respectivamente si se encuentran separados), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno).
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

2.14.- Ocultación de servicios.

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



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT).**1.1.- Ámbito y delimitación.**

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

1.2.- Condiciones de solares edificables.

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

	ANCHO DE CALLES			
	Inferior a 9 metros	Igual a 9 e inferior a 14 metros	Igual a 14 e inferior a 20m	Igual o superior a 20 metros
Superficie mínima	60,00 m ²	80,00 m ²	100,00 m ²	120,00 m ²
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m	10,00 m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m	12,00 m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m	8,00 m

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

1.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.

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

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 las ordenanzas generales de la edificación.

1.5.- Altura máxima.

1. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen mas del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.
2. Si en una alineación de calle no está edificado el 30 % de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue:



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- a) En calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
- b) En calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+2) y 10,50m de altura.

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

1.7.- Ocupación máxima de parcela.

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

1.8.- Edificabilidad.

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

1.9.- Composición de fachadas.

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

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

1.10.- Condiciones particulares de uso.

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

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- 2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.**

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 práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre
- Equipamientos de servicios de interés público y social:
 - comercial
 - cultural o social
 - administrativo publico
 - servicios urbanos
 - cementerio
 - y similares a los anteriores.
- Equipamiento genérico: comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aún no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.3.- Sistema de ordenación.

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

2.4.- Parcelación.

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

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.

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

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

2.11.- Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

3.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.**3.1.- Ámbito de aplicación y objetivos.**

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

3.2.- Sistema de ordenación.

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

3.3.- Altura máxima.

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

3.4.- Ocupación.

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

3.5.- Condiciones de uso.

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

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

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- O similares a los anteriores.

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

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

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS.											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS	
								Nº de plantas/altura máxima	Altura mínima		
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	≤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



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

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

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

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

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO PROPUESTA.**

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

- 1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 4.**
- 2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 4.**
- 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 3 DE 4.**
- 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 4 DE 4.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS EN SNU

USO PRIVADO

USO PÚBLICO

1 Iglesia de la Virgen del Patrocinio

2 Ermita Virgen del Carmen

3 Cementerio Municipal

4 Casa Consistorial

5 Salón Social y Museo de Moros y Cristianos

6 Archivo Municipal y Fábrica de Turrón

7 Casa Rural Municipal

8 Centro Guadalinfo

9 Asociación Juvenil

10 Lavadero antiguo

11 Pistas Polideportivas

12 Piscina Municipal

13 Nave Municipal (Almacén)

14 Centro de Salud

15 Aparcamiento Público

16 Depósito de Agua

17 Potabilizadora

18 Plaza

19 Jardín

ALINEACIONES

— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

— DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

AFECCIONES

RAMBLAS (D.P.H.)

DESLINDE DE LA AL-4406

ACOTACIONES DE ALINEACIONES

— ALINEACIONES ESTUDIOS DE DETALLES

— ALINEACIONES EN SUELO NO CONSOLIDADO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

— DELIMITACIONES

— SUELO URBANO VIGENTE

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

MUNICIPIO:
OLULA DE CASTRO

PROYECTO DE:
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PSDU

PLANO:
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ACTUAL

REFERENCIA:
21-4068T0426-02

ESCALA:
1/2000

PLANO Nº:
1

PLANO DE INFORMACIÓN

DIBUJO:
DSM

FECHA:
JUNIO 2022

FICHERO:
CAD

ARQUITECTA:
DOLORES SORROCHE MATEOS

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

■

 ESPACIOS LIBRES

■

 EQUIPAMIENTOS

■

 EQUIPAMIENTOS EN SNU

△

 USO PRIVADO

○

 USO PÚBLICO

1

 Iglesia de la Virgen del Patrocinio

2

 Ermita Virgen del Carmen

3

 Cementerio Municipal

4

 Casa Consistorial

5

 Salón Social y Museo de Moros y Cristianos

6

 Archivo Municipal y Fábrica de Turrón

7

 Casa Rural Municipal

8

 Centro Guadalinfo

9

 Asociación Juvenil

10

 Lavadero antiguo

11

 Pistas Polideportivas

12

 Piscina Municipal

13

 Nave Municipal (Almacén)

14

 Aparcamiento Público

15

 Depósito de Agua

16

 Potabilizadora

17

 Plaza

18

 Jardín

19

 Centro de Salud

ALINEACIONES

—

 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

—

 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

—

 DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

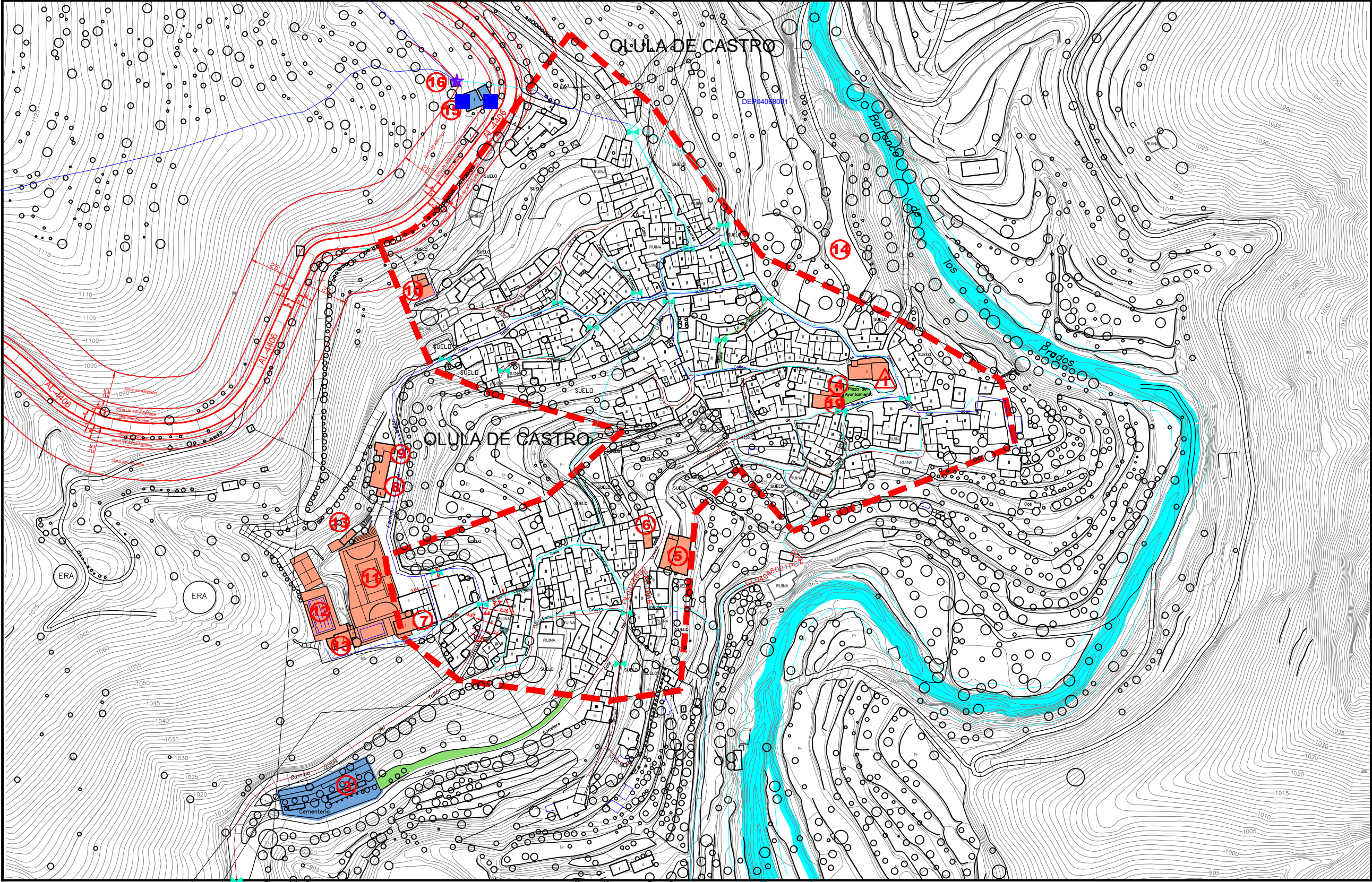
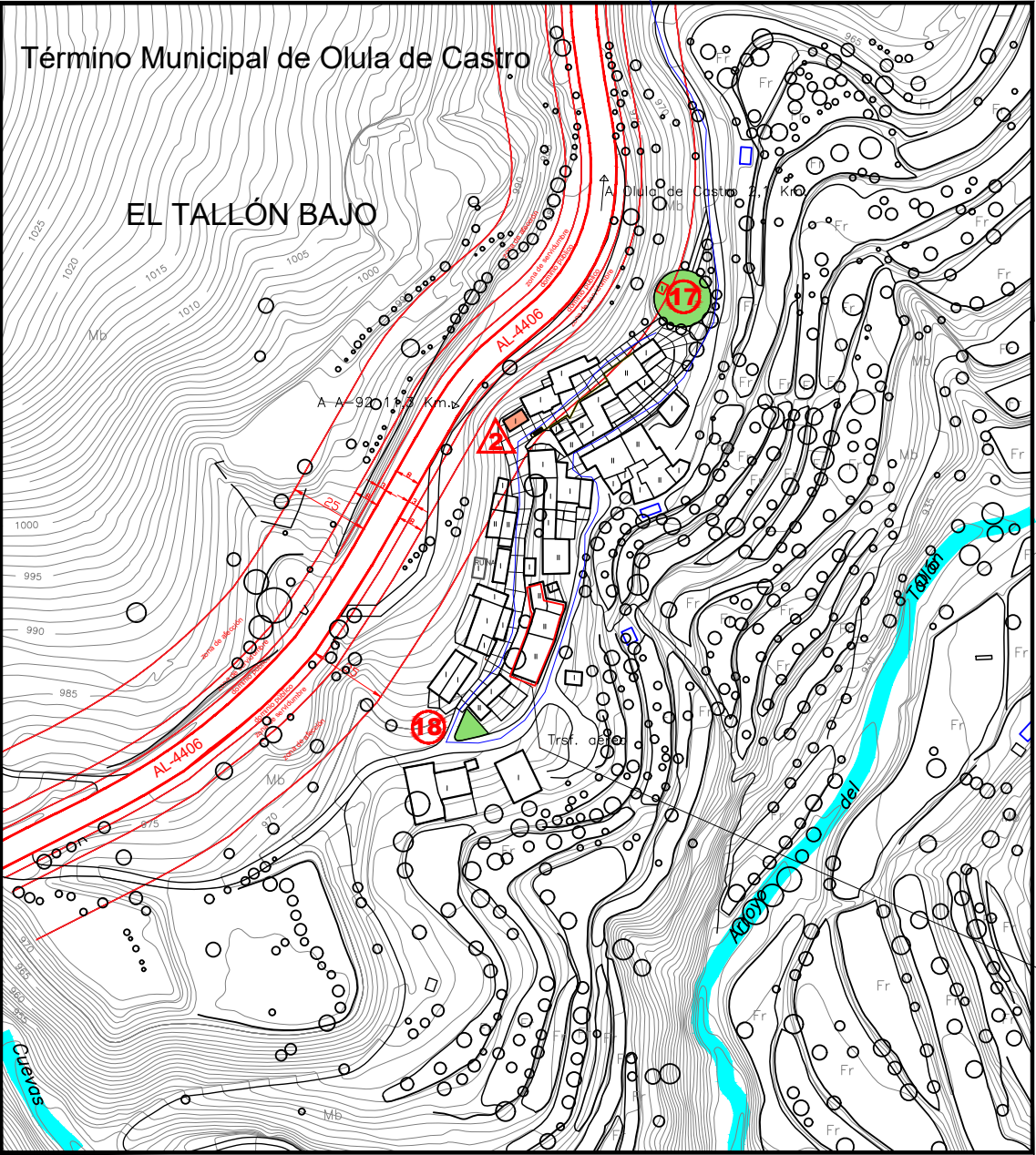
AFECCIONES

■

 RAMBLAS (D.P.H.)

—

 DESLINDE DE LA AL-4406



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

—

 RED DE ABASTECIMIENTO PVC

—

 RED DE ABASTECIMIENTO POLIETILENO

—

 RED DE ABASTECIMIENTO FIBROCEMENTO

■

 HIDRANTE DE INCENDIOS

■

 BOCA DE RIEGO

—

 RED DE SANEAMIENTO

■

 SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES

■

 POZO DE SANEAMIENTO

■

 E.D.A.R. DE ORIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIONES

—

 SUELO URBANO VIGENTE

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

MUNICIPIO:

OLULA DE CASTRO

PROYECTO DE:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PSDU

PLANO:

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

REFERENCIA:

21-4068T0426-02

ESCALA:

1/2000

PLANO Nº:

2

PLANO DE INFORMACIÓN

DIBUJO:

DSM

FECHA:

JUNIO 2022

FICHERO:

CAD

ARQUITECTA:

DOLORES SORROCHE MATEOS

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

■ ESPACIOS LIBRES

■ EQUIPAMIENTOS

■ EQUIPAMIENTOS EN SNU

△ USO PRIVADO

○ USO PÚBLICO

⚠ Iglesia de la Virgen del Patrocinio

⚠ Ermita Virgen del Carmen

Ⓜ Cementerio Municipal

Ⓜ Casa Consistorial

Ⓜ Salón Social y Museo de Moros y Cristianos

Ⓜ Archivo Municipal y Fábrica de Turrón

Ⓜ Casa Rural Municipal

Ⓜ Centro Guadalinfo

Ⓜ Asociación Juvenil

Ⓜ Lavadero antiguo

Ⓜ Pistas Polideportivas

Ⓜ Piscina Municipal

Ⓜ Nave Municipal (Almacén)

Ⓜ Centro de Salud

Ⓜ Aparcamiento Público

Ⓜ Depósito de Agua

Ⓜ Potabilizadora

Ⓜ Plaza

Ⓜ Jardín

ALINEACIONES

— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

— DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

AFECCIONES

■ RAMBLAS (D.P.H.)

— DESLINDE DE LA AL-4406

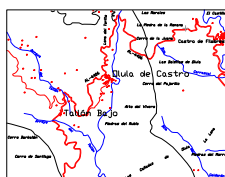
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

■ ALUMBRADO PÚBLICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIONES

— SUELO URBANO VIGENTE

	EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA		MUNICIPIO:	
	ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS		OLULA DE CASTRO	
	PROYECTO DE:		ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PSDU	
	PLANO:		ALUMBRADO PÚBLICO	
REFERENCIA:	ESCALA:	PLANO Nº:	PLANO DE INFORMACIÓN	
21-4068T0426-02	1/2000	3		
DIBUJO:	FECHA:	FICHERO:	ARQUITECTA:	
DSM	JUNIO 2022	CAD		
DOLORES SORROCHE MATEOS				

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

■ ESPACIOS LIBRES

■ EQUIPAMIENTOS

■ EQUIPAMIENTOS EN SNU

△ USO PRIVADO

○ USO PÚBLICO

1 Iglesia de la Virgen del Patrocinio

2 Ermita Virgen del Carmen

3 Cementerio Municipal

4 Casa Consistorial

5 Salón Social y Museo de Moros y Cristianos

6 Archivo Municipal y Fábrica de Turrón

7 Casa Rural Municipal

8 Centro Guadalinfo

9 Asociación Juvenil

10 Lavadero antiguo

11 Pistas Polideportivas

12 Piscina Municipal

13 Nave Municipal (Almacén)

14 Centro de Salud

15 Aparcamiento Público

16 Depósito de Agua

17 Potabilizadora

18 Plaza

19 Jardín

ALINEACIONES

— ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

— DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

AFECCIONES

■ RAMBLAS (D.P.H.)

— DESLINDE DE LA AL-4406

Término Municipal de Olula de Castro

EL TALLÓN BAJO

OLULA DE CASTRO

distancia edificabilidad

zona de servidumbre

zona de servidumbre

AL-4406

zona de servidumbre

distancia edificabilidad

AFECCIONES CARRETERA PROVINCIAL AL-4406

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIONES

— SUELO URBANO VIGENTE

— SUELO URBANO PROPUESTA

— DOTACIONES EN SNU

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

MUNICIPIO:

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

OLULA DE CASTRO

PROYECTO DE:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PSDU

PLANO:

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ACTUAL Y PROPUESTA

REFERENCIA:

21-4068T0426-02

ESCALA:

1/2000

PLANO Nº:

4

PLAN DE INFORMACIÓN

DIBUJO:

DSM

FECHA:

JUNIO 2022

FICHERO:

CAD

ARQUITECTA:

DOLORES SORROCHE MATEOS



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS EN SNU

USO PRIVADO

USO PÚBLICO

1 Iglesia de la Virgen del Patrocinio

2 Ermita Virgen del Carmen

3 Cementerio Municipal

4 Casa Consistorial

5 Salón Social y Museo de Moros y Cristianos

6 Archivo Municipal y Fábrica de Turrón

7 Casa Rural Municipal

8 Centro Guadalinfo

9 Asociación Juvenil

10 Lavadero antiguo

11 Pistas Polideportivas

12 Piscina Municipal

13 Nave Municipal (Almacén)

14 Centro de Salud

15 Aparcamiento Público

16 Depósito de Agua

17 Potabilizadora

18 Plaza

19 Jardín

ALINEACIONES

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

AFECCIONES

RAMBLAS (D.P.H.)

DESLINDE DE LA AL-4406

Término Municipal de Olula de Castro

EL TALLÓN BAJO

OLULA DE CASTRO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

CASCO TRADICIONAL (CT)

ACOTACIONES EN METROS

ALINEACIONES DE ESTUDIOS DE DETALLES

ACOTACIONES EN METROS

ALINEACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACOTACIONES EN METROS

ALINEACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIONES

SUELO URBANO PROPUESTA

DOTACIONES EN SNU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA		
	ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS		MUNICIPIO: OLULA DE CASTRO
	PROYECTO DE: ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PSDU		
	PLANO: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PROPUESTA		
REFERENCIA: 21-4068T0426-02	ESCALA: 1/2000	PLANO Nº: 1	PLANO DE ORDENACIÓN
DIBUJO: DSM	FECHA: JUNIO 2022	FICHERO: CAD	

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Diputación Provincial de Almería - CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=6357-5451-6E447666B-6369 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: DOLORES SORROCHE MATEOS en fecha 21/06/2023 14:02:10

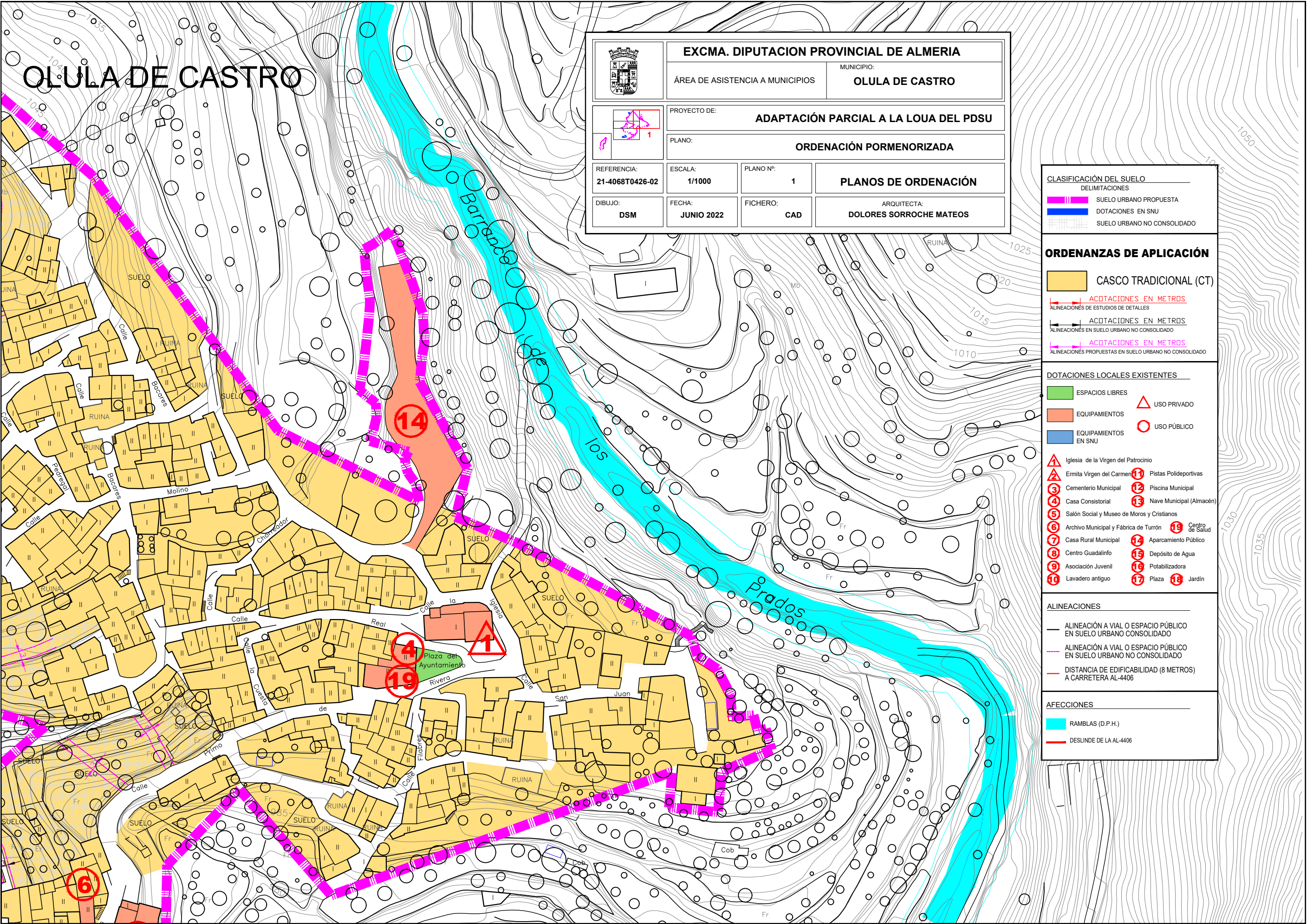


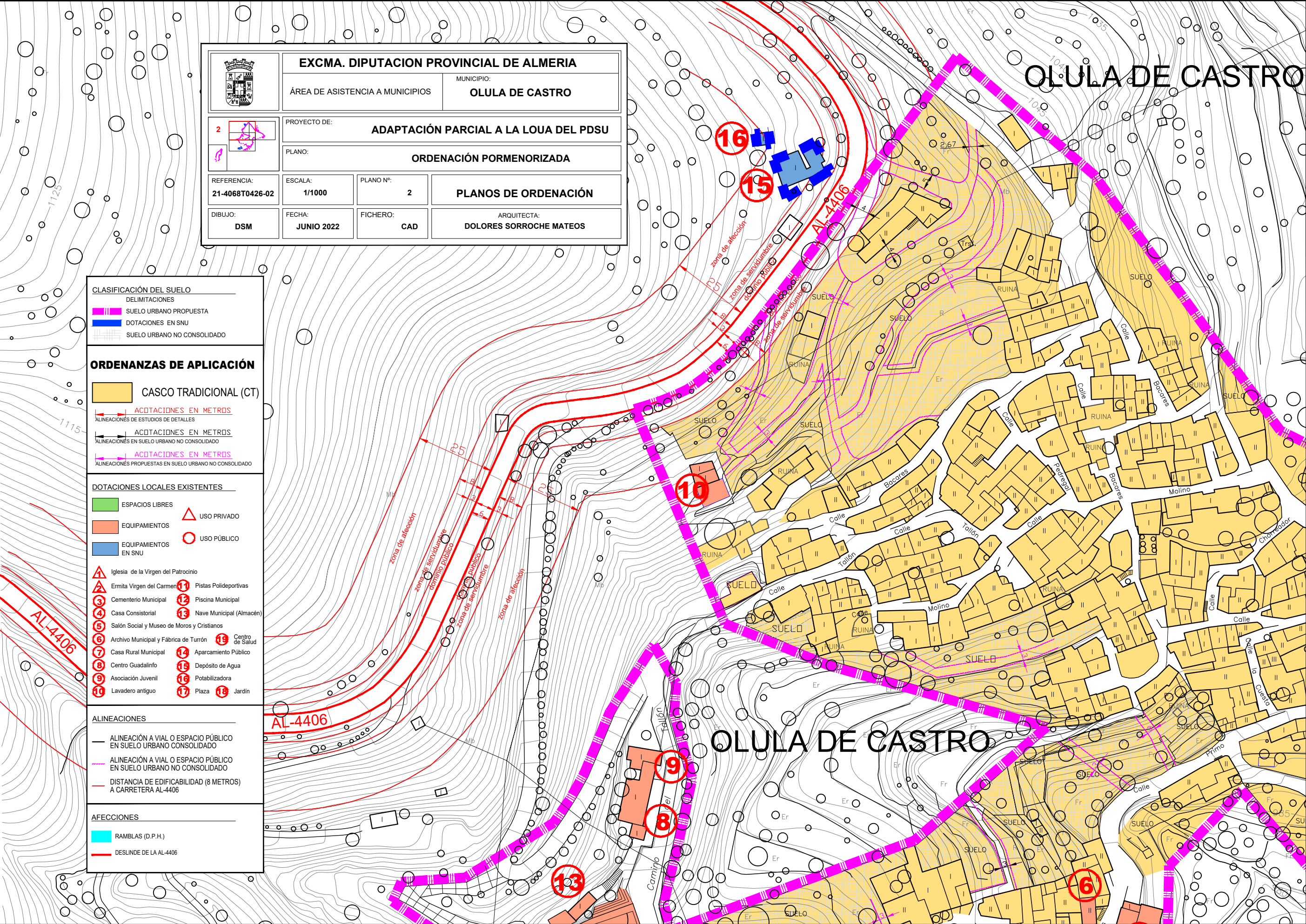
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

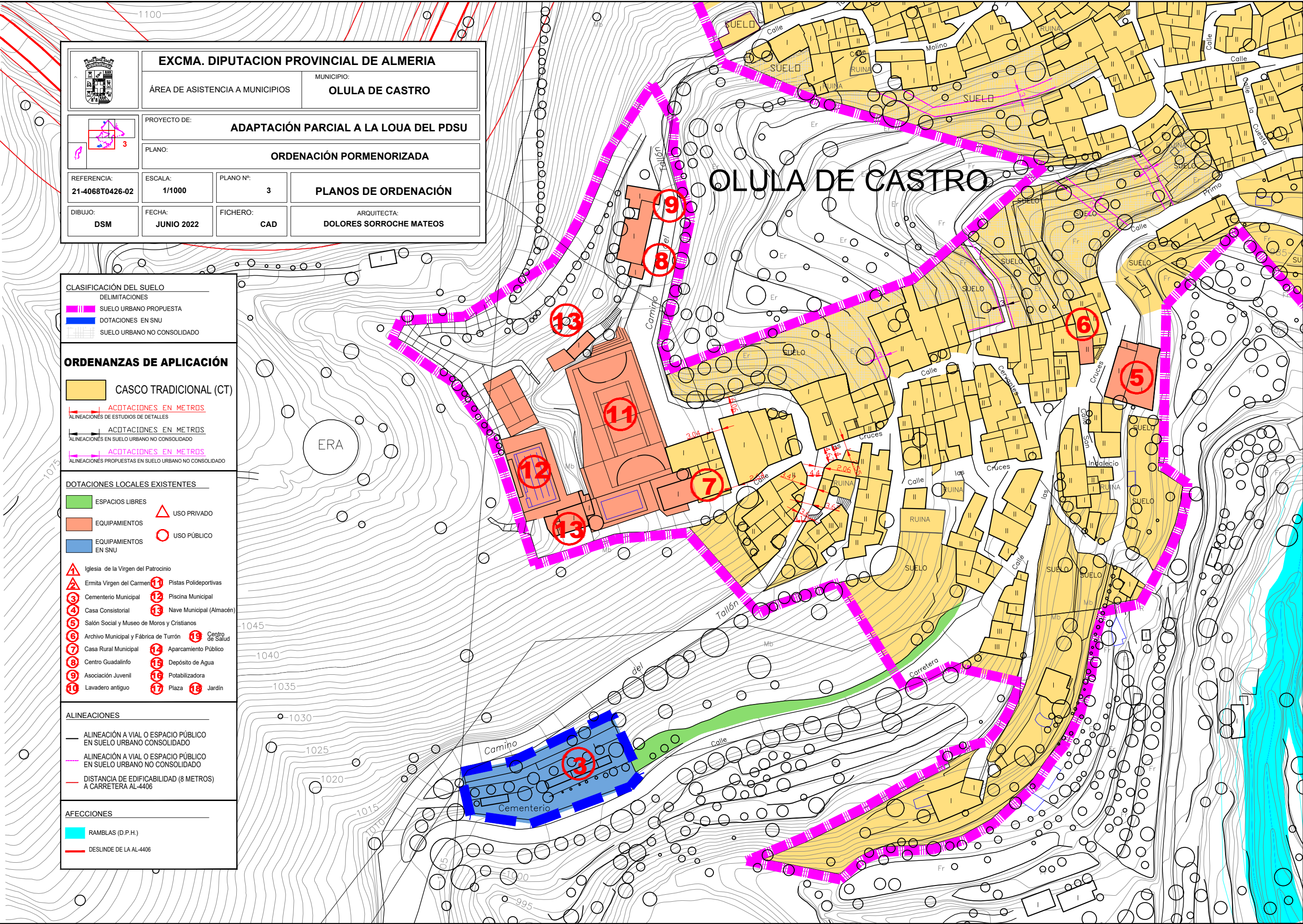
Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

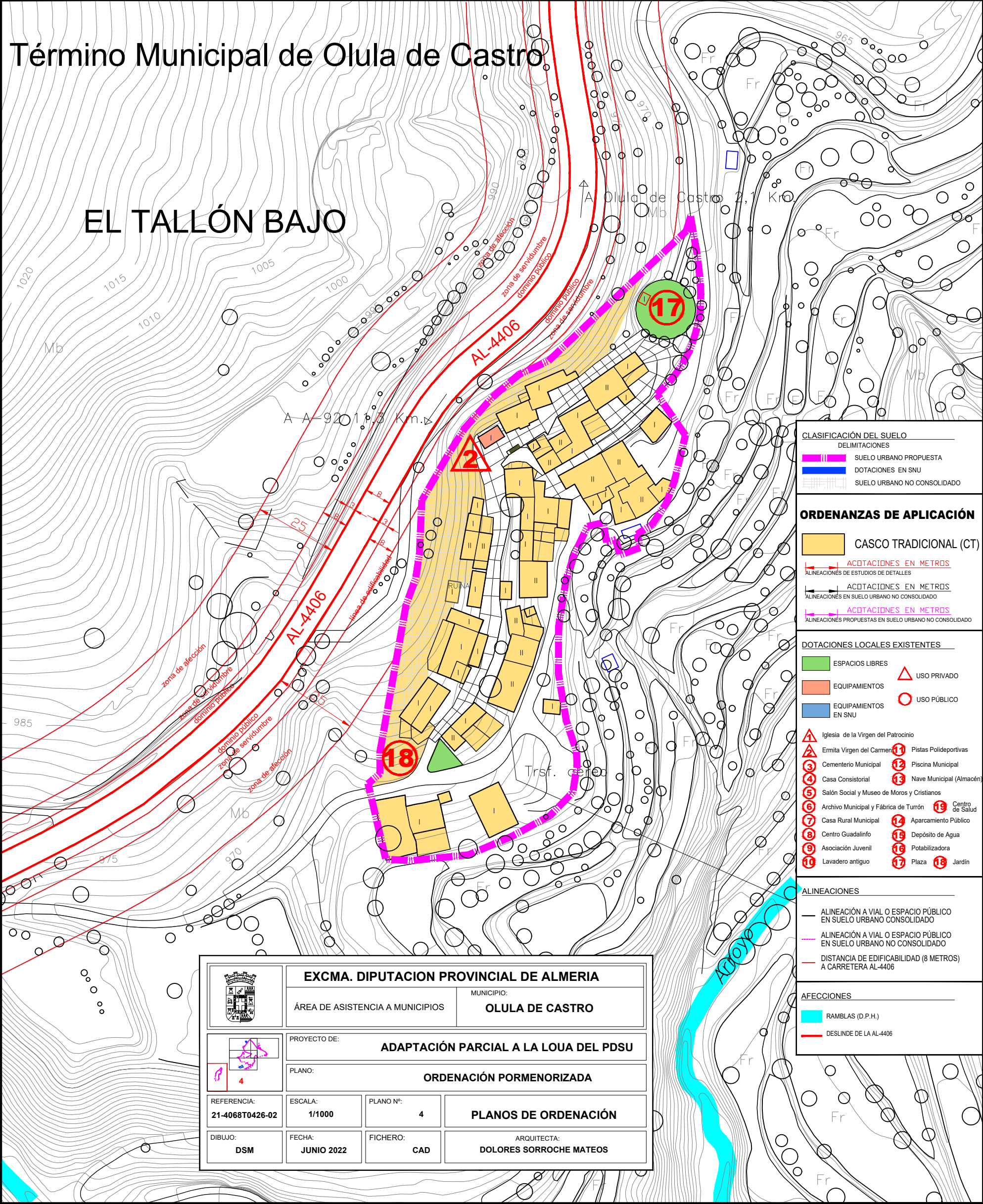






Término Municipal de Olula de Castro

EL TALLÓN BAJO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 DELIMITACIONES
 SUELO URBANO PROPUESTA
 DOTACIONES EN SNU
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN
 CASCO TRADICIONAL (CT)
 ACOTACIONES EN METROS
 ALINEACIONES DE ESTUDIOS DE DETALLES
 ACOTACIONES EN METROS
 ALINEACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ACOTACIONES EN METROS
 ALINEACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DOTACIONES LOCALES EXISTENTES
 ESPACIOS LIBRES
 EQUIPAMIENTOS
 EQUIPAMIENTOS EN SNU
 USO PRIVADO
 USO PÚBLICO
 Iglesia de la Virgen del Patrocinio
 Ermita Virgen del Carmen
 Cementerio Municipal
 Casa Consistorial
 Salón Social y Museo de Moros y Cristianos
 Archivo Municipal y Fábrica de Turrón
 Casa Rural Municipal
 Centro Guadalinfo
 Asociación Juvenil
 Lavadero antiguo
 Pistas Polideportivas
 Piscina Municipal
 Nave Municipal (Almacén)
 Centro de Salud
 Aparcamiento Público
 Depósito de Agua
 Potabilizadora
 Plaza
 Jardín

ALINEACIONES
 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 DISTANCIA DE EDIFICABILIDAD (8 METROS) A CARRETERA AL-4406

AFECCIONES
 RAMBLAS (D.P.H.)
 DESLINDE DE LA AL-4406

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA			
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS		MUNICIPIO: OLULA DE CASTRO	
PROYECTO DE: ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PDSU			
PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
REFERENCIA: 21-4068T0426-02	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº: 4	PLANOS DE ORDENACIÓN
DIBUJO: DSM	FECHA: JUNIO 2022	FICHERO: CAD	ARQUITECTA: DOLORES SORROCHE MATEOS

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

ANEXO I. INFORMES SECTORIALES.

El Informe del Servicio de Carreteras en relación con el Proyecto de la Adaptación Parcial de Delimitación de Suelo Urbano de Olula de Castro, SREF: 21/4068T0426-02, revisada la documentación presentada emite e informa (con fecha 27/10/2022), lo siguiente:

1. "A la vista de la documentación remitida se le informa que en aplicación de la LCA, el contenido del derecho de propiedad de las fincas colindantes con la carretera resulta delimitado por las prohibiciones establecidas en las zonas de protección previstas en los arts. 53 a 56 de la Ley, así como en el art. 2 y ss. del Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación de Almería (RPCDPA, BOP n.º 138 de 19/07/2004), donde se recoge una zona de dominio público adyacente de 3 metros, una zona de servidumbre legal de 8 metros y una zona de afección de 25 metros, todas ellas medidas desde la arista exterior de la explanación de la carretera y zona de no edificación de 25 metros medida desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general".
2. "En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación, si bien cuando las extensiones que se propongan sean distintas a las reguladas en la LCA, deberá recabarse con posterioridad a su aprobación inicial vinculante de la Administración titular de la carretera (art. 56.6 LCA)".
3. "El documento incluye entre otras determinaciones el establecimiento de la alineación a la carretera de titularidad provincial, fijando una **distancia mínima correspondiente a la ZNE de 8 METROS**, en ambos lados medidos desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, no invadiendo en ningún caso el dominio público viario".
4. "A la vista de lo anterior, entendemos que las modificaciones propuestas reflejan adecuadamente los cambios que introducen las determinaciones vigentes, por lo que desde este Servicio de Vías Provinciales **se informa Favorable** la documentación aportada".

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

El Informe en materia de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo rural en Almería al Documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Olula de Castro, N.º EXPEDIENTE: AL-45.688, emitido con fecha de 01/02/2023, informa en su apartados:

1. INTRODUCCIÓN.

“El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la entonces Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, establecen que la “Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

Atendiendo a tales preceptos se emite el presente informe relativo al documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de suelo urbano (en adelante PDSU), que engloba los siguientes aspectos competencia de la Administración Hidráulica Andaluza:

- Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones
- Disponibilidad de recursos hídricos
- Infraestructuras del ciclo integral del agua”

2. ANTECEDENTES

Con fecha 28 de julio de 2022 tuvo entrada en el registro general de esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Olula de Castro mediante el cual solicitaba el informe en materia de aguas al documento de Adaptación Parcial del PDSU de dicho municipio.

Con anterioridad, bajo el N.º de expediente AL-37.404, se tramitó en este Servicio la solicitud, del Servicio de Protección Ambiental de la entonces Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de informe en materia de aguas al Borrador del documento de planeamiento y al Documento ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Olula de Castro. Dicho informe fue trasladado al punto 4.5 *Medio Hídrico* del Documento de Alcance EAE/AL/012/16, fechado el 17 de julio de 2017 que de forma resumida recogía:

“...que de las diez alternativas planteadas las que menos afecciones produce es la alternativa 0 y, respecto al resto las alternativas 1 y 9, podrían ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento contemple lo siguiente:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

- *Respecto a dominio público hidráulico e inundabilidad deberá aportarse el estudio hidrológico e hidráulico que avale la delimitación propuesta y que incluya la delimitación técnica de la inundabilidad.*
- *En cuanto a recursos hídricos debe incluirse el estudio que se ajuste a las prescripciones del PHDHCMA en lo referente a:*
 - *Dotación máxima por habitante y día: 250 l/hab/día para una población como Olula de Castro de menos de 50.000 hab.*
 - *Volumen máximo anual consumido por todo el municipio: 0,02 hm³/año para los horizontes temporales 2021 y 2027, incluyendo en esta cifra tanto los consumos referentes a la población actual como el de todos los crecimientos previstos en cada horizonte, tanto para la población residente como estacional y tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado.*
 - *Origen del recurso: Deberá justificarse el origen del mismo, de acuerdo a las previsiones del Plan hidrológico detalladas anteriormente.*
 - *En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación debe recoger:*
 - *En los nuevos crecimientos deben utilizarse de redes separativas, de aguas potables y no potables.*
 - *Respecto de las captaciones, según los archivos obrantes en este Servicio se encuentra en tramitación el expediente AL-25.500 para abastecimiento, si bien hace referencia a una sola captación y localizada próxima al núcleo de Olula de Castro por lo que, deberá aclararse esta discrepancia.*
 - *En cuanto a los depósitos deberá acreditarse que tienen capacidad mínima para atender la demanda en periodo punta de un día y medio.*
 - *Realizar una estimación de los caudales de aguas residuales, discriminando entre cada uno de los dos núcleos y para el horizonte temporal actual y a la consolidación del Plan.*
 - *Desarrollar un sistema de depuración para el núcleo de Tallón Bajo o prever su conexión a la EDAR existente.*
 - *Certificado de la empresa encargada del servicio que acredite que los caudales y contaminación generados en los crecimientos previstos podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente*
 - *El planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas.*
 - *Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización.*
 - *Deberá aportarse una evaluación de las obras en función de los agentes inversores previstos. Respecto de las obras correspondientes a la red de abastecimiento deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a las de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario."*



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos¹.
3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines² legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias³.
4. El **Dominio Público Hidráulico** no computa para el cálculo del aprovechamiento urbanístico y, en cuanto a su clasificación urbanística, se atenderá a lo establecido en la Ley 7/2022, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se encuentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

5. Las **Zonas Inundables** se definen en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía como los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Según el artículo 14 de la Ley 7/2021, las zonas inundables tendrán la condición de Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

En estas zonas se estará a las limitaciones de uso establecidas en los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación, de acuerdo con la legislación estatal básica.

1 Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.

2 Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

3 Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

4 El Plan Hidrológico de la Demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el aprobado por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre por reviviscencia de la normativa anterior como efecto de la declaración de nulidad, por sentencia n.º 369/2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2019, del Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, según el informe GPPI00073/19 del Gabinete Jurídico de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 22 de mayo de 2019.

Con carácter particular se señala que, en el ámbito de la ordenación propuesta y su entorno se localizan los siguientes cauces:

- En el núcleo Olula de Castro los barrancos de los Prados y de la Cañadilla
- En el núcleo Tallón Bajo el Arroyo del Tallón.

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Caudes Urbanos Andaluces (PPAICUA), aprobado según DECRETO 189/2002, de 2 de julio, recoge en el núcleo de Olula de Castro los puntos de riesgo grave n.º 169, en el barranco de la Cañadilla y el n.º 170 en el Barranco de la Era del Merguizo; para ambos cauces el PPAICUA proponía el desvío de sus aguas a otros barrancos para evitar su entrada en el pueblo, pero no se ha realizado, si bien el primero se encuentra entubado bajo el polideportivo con tubo corrugado, desembocando sobre la calle Virgen del Patrocinio.

Además se ha trasladado al plano anterior:

- Las delimitaciones recogidas en los planos ahora aportados del DPH del barranco de los Pardos y del arroyo del Tallón, así como la inundabilidad del primero.
- La delimitación de la zona inundable de ambos cauces incluida en los planos del documento aportado en el expediente AL-37.404.
- Delimitación de la zona inundable de la rambla de la Cañadilla.

Se desconoce el origen de estas delimitaciones ya que no se ha aportado estudio hidrológico e hidráulico que las avalen.

Dicho esto, cabe pensar que, dada la distancia vertical y horizontal los cauces Prados y Tallón, la ordenación propuesta no está afectando al DPH ni existe riesgo de inundación.

Respecto a los puntos de riesgo del PPAICUA deberá proponerse alguna medida correctora que elimine dichos puntos o bien justificar que no existe afecciones.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

“En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro”.

En este marco, el término municipal de Olula de Castro, se localiza en el SUBSISTEMA IV-1, Cuenca del río Andarax, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor⁴, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y medio Ambiente por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre (BOE n.º 223 de 15 de septiembre), prevé para el horizonte 2027:

- Balance de recursos y demandas del Subsistema IV-1:**

RECURSOS DISPONIBLES

RECURSOS PROPIOS						TRANSFERENCIAS		RECURSOS
Superficiales		Subterráneos	Desalación	Reutilización	Totales	Interna	Externa	NETOS
Regulados	Fluyentes							
2,19	17,01	21,98	20,08	16,17	77,43	-13,15	0,00	64,28
DEMANDAS						BALANCE		
Urbana	Regadío	Ganadería	Golf	Industria	Totales	Infradotación	Sobredotación	Total
9,00	53,23	0,15	0,50	1,58	64,45	-0,17	0,00	-0,17

- Características de las unidades de demanda urbana de Somontín:**

POBLACIÓN		DEMANDA		ABASTECIMIENTO		INDUSTRIA	COMERCIAL,	PÉRDIDAS	NO
RESIDENTE	ESTACIONAL	ABASTECIMIENTO	(hm³/año)	RESIDENTE	ESTACIONAL	(hm³/año)	INSTITUCIONAL	Y CONTROLADAS	
(hab.)	(hab. eq)	(hm³/año)					OTROS	(hm³/año)	
							(hm³/año)		
17	0	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	

- Balance del abastecimiento, origen de los recursos en Somontín:**

AGUAS SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEAS	DESALACIÓN	TRANSFERENCIAS	CONSUMO TOTAL
REGULADAS	FLUYENTES			EXTERNAS	(hm³/año)
0,00	0,01	0,02	0,00	0,00	0,03

No se plantea, hasta la consolidación del Proyecto, un incremento de recursos hídricos a nivel municipal, ya que la superficie de suelo urbano propuesta presenta la que actualmente tiene físicamente y de hecho el municipio, aunque no esté reconocida en el plan vigente por obsoleto. Además hay que tener en cuenta la tendencia hacia la despoblación y que ni siquiera son ocupadas las edificaciones existentes.

“La política del agua no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso ya que esta opción no es sostenible ni económica ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en la reutilización.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Asimismo se recuerda que se considera que la gestión de los servicios de ciclo integral del agua sólo puede llevarse a cabo con eficacia a través de los sistemas mancomunados de abastecimiento supramunicipal, y es en este ámbito en el que debería abordarse la disponibilidad de los recursos hídricos para dar respaldo al desarrollo de los crecimientos urbanos de la zona, y en particular, en la medida en que podrán crecer los municipios englobados en el sistema mancomunado”.

5. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

“La información recogida al respecto en el documento es el plano de la red de abastecimiento de agua y saneamiento (Plano 2) con la representación del depósito y redes en baja.

Por otra parte la información de la que dispone este Servicio es:

Abastecimiento de agua: los expedientes para abastecimiento a iniciativa del Ayuntamiento de Olula de Castro son:

- 2004SCA000733AL: Expediente con Resolución de fecha 23/04/2014, mediante la que se acordó que se tuviera por desistido de su petición a ese Ayuntamiento, y se proceda al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

- 2008SCA000466AL: se encuentra actualmente en trámite. Fue iniciado a partir de la solicitud formulada por los Ayuntamientos de Castro de Filabres, Olula de Castro, Senés y Velefique, con fecha 16/04/2018; en concreto para Olula de Castro, este expediente tenía por objeto las siguientes captaciones:

- La Fuente de la Merendera con un caudal de 0,7 l/sg,
- La Fuente El Cerrillo con 0,1 l/sg,
- El sondeo Camino del Tallón, (sólo de reserva).

- 2017SCA000103AL: también en tramitación a partir de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Olula de Castro con fecha 10/02/2017. Según la “Memoria Técnica para la legalización de las captaciones superficiales para el abastecimiento de aguas de consumo humano al t.m. de Olula de Castro”, en ese momento “las captaciones de aguas superficiales que abastecen a la población de ese t.m. eran las siguientes:

- Mina La Merendera X: 542497 Y: 4118484 (PARCELA 115 POL 1)
- Cortijo La Merendera X: 542633 Y: 4117959 (PARCELA 80 POL 1)
- Fuente El Huertezuelo X: 542715 Y: 4117654 (PARCELA 85 POL 1)

Las dos primeras para el abastecimiento de Olula de Castro y la tercera para la barriada de El Tallón Bajo.

Saneamiento: según los archivos de este Servicio, la única EDAR en el municipio, que tiene autorización de vertidos fechada el 28 de enero de 2016, (expediente AV-AL-10245) para 450 habitantes equivalentes y un volumen anual de 17.593 m³, recibe únicamente las aguas residuales de Olula de Castro. No se tiene información respecto al saneamiento en el núcleo de Tallón Bajo.

Señalar que las viviendas e instalaciones no conectadas a la red municipal deberán contar con saneamiento o bien mediante EDAR (que deberá tener la correspondiente autorización de vertido) o bien mediante depósitos estancos (que deberán contar con certificado de estanqueidad y factura/contrato con empresa gestora homologada para retirar los residuos)”.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

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

- Proponer las obras o proponer alguna medida para eliminar los puntos negros del PPAICUA, o justificar que no existe afecciones, en cualquier caso debe evitarse el discurrir de las aguas por las calles.
- Especificar si se prevén o no nuevos consumos de recursos hídricos; en caso afirmativo deberán aportar facilitar el estudio de recursos hídricos aclarando: origen, consumo actual y futuro.
- Aclarar dónde se realiza la depuración de las aguas residuales de Tallón Bajo.
- Facilitar los planos de:
 - La red abastecimiento en alta con la ubicación de todos los sondeos implicados
 - La red de saneamiento en alta con el trazado del colector y la ubicación de la EDAR a donde son conducidas las aguas residuales.

El Ayuntamiento de Olula de Castro deberá colaborar en el impulso para la obtención del título concesional y autorizaciones de vertido”.

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN CUANTO A LOS PUNTOS QUE SON OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

No se plantea, hasta la consolidación del Proyecto, un incremento de recursos hídricos a nivel municipal, ya que la superficie de suelo urbano propuesta presenta la que actualmente tiene físicamente y de hecho el municipio, aunque no esté reconocida en el plan vigente por obsoleto. Además hay que tener en cuenta la tendencia hacia la despoblación y que ni siquiera son ocupadas las edificaciones existentes.

En relación con el proyecto “EDAR en la barriada El Tallón, T.M. de Olula de Castro (Almería)”, Clave A6.304.1369/2111, que se viene redactando por la Delegación Territorial de Almería, mediante contrato de Servicios con UTE GRUSAMAR INGENIERIA Y CONSULTING S.L.U.- INGENIERIA DE SEGURIDAD VIAL Y MOVILIDAD S.L., se encuentra en tramitación administrativa la futura EDAR de Aireación Prolongada de baja carga.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Se solicita Informe de Compatibilidad Urbanística, por parte del Ayuntamiento de Olula de Castro, relativo a la "Estación Depuradora de Aguas Residuales de aireación prolongada de baja carga, en el Polígono 9, Parcelas 7 y 47, de Olula de Castro (Almería)".

Y se informa en los siguientes apartados:

4.3 Compatibilidad Urbanística.

"Atendiendo al tenor, tanto del Art. 21.1 LISTA, como del Art. 27.1 RELISTA, "son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico", ..., "también son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados a las infraestructuras del ciclo hidráulico", respectivamente, la instalación planteada (Estación Depuradora de Aguas Residuales) se entiende compatible urbanísticamente.

Las determinaciones urbanísticas aplicables, en la clase de suelo donde se ubica la instalación planteada, están configuradas por las NN.SS.PP. En atención al carácter de Uso ordinario de la actuación en cuestión, las referidas NN.SS.PP., no recogen unas condiciones específicas de edificación para las infraestructuras del ciclo hidráulico, no obstante, la instalación objeto del presente informe, en su definición a través del proyecto correspondiente, debe adaptarse a las Normas de aplicación directa recogidas en el Art. 6 LISTA".

5.- Afecciones Sectoriales. (*)

"La actuación mencionada, cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Atendiendo a que la instalación en cuestión, se encuentra dentro de la zona de influencia de una rambla, debería obtenerse autorización previa por parte del Organismo de Cuenca tutelante (Art. 9.4, del RD. 849/1.986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

- En el supuesto de que el diseño definitivo de la actuación planteada, influya en la Zona de Afección de la Carretera existente, contigua al emplazamiento propuesto, sería necesario la obtención de la autorización correspondiente por parte de la administración tutelante de la misma (Art. 62.2 de la Ley 8/2.001 de 12/07 de Carreteras de Andalucía).

(*) La existencia de Suelo de Carácter Forestal, en el ámbito de los inmuebles donde se ubica la actuación referida y consecuentemente las posibles limitaciones derivadas de este, deberá ser consultada a la Administración Competente en Materia Forestal."

6.- Conclusiones.

"En consecuencia con lo anterior, se estima informar la Compatibilidad Urbanística del objeto de la actuación planteada, teniendo en cuenta los aspectos señalados en el Apartado 4.3 del presente informe.

En cuanto a las afecciones sectoriales que inciden sobre las obras planificadas, son las mencionadas en el Apartado 5."

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico**

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

Aclarar en este punto, que el planeamiento urbanístico es el estudio y proyecto realizado para la ordenación del suelo de un municipio. Para llevarlo a cabo, es necesario apoyarse en criterios arquitectónicos, geográficos y demográficos.

Un PDSU no es un Plan General, no se ocupa de ampliación, de calificaciones ni recalificaciones, se reconoce en ellos una realidad de hecho del estado de los municipios, pero no realiza la ordenación integral y estructurante de un determinado territorio. Se trata de concretar el perímetro urbano de aquellos Municipios que carezcan de Plan General, mediante una estricta aplicación de los criterios legales previamente establecidos; realizando en definitiva una función de constatación de la realidad, y fijación formal, en aras de la seguridad jurídica, de cuales son los terrenos que en el término municipal cumplen los requisitos de urbanización básica o consolidación de la edificación. Son, pues, documentos que han de limitarse a reflejar gráficamente la situación real de los terrenos. Siendo útiles las fotografías aéreas aportadas en este documento, de lo que existe en el momento de elaboración del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o su Adaptación.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no es por tanto un instrumento de ordenación urbanística, sino que el mismo se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la legislación urbanística vigente, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real. El Suelo Urbano es un suelo “reglado” que para obtener dicha clasificación debe disponer de Servicios Urbanísticos.

Establece la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales que regulan los citados informes:

“Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios”.

La Adaptación Parcial del PDSU de Olula de Castro no se incluye en los supuestos del apartado 79 de la Instrucción, al reconocer una situación de hecho con la delimitación de suelo urbano existente. Señalar no obstante que deberán respetarse las limitaciones máximas contenidas en el Plan Hidrológico en vigor para el municipio.

Además, al mantener el límite del anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y alterarlo para reducirlo, de modo que se ajuste mejor a los condicionantes del entorno, o ampliarlo puntualmente, sólo en aquellas áreas en las que en la actualidad ya existen edificaciones o equipamientos integrados en la malla urbana o que cuentan con todos los servicios e infraestructuras públicas propias del suelo urbano, se estima que no se prevén nuevos consumos de recursos hídricos, puesto que estos ya se producen con anterioridad a la aprobación del presente documento.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

ANEXO II. RESUMEN EJECUTIVO.**1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de la línea delimitadora, con la intención de corregir algunos cortes por medio de unidades de parcelas, para lograr una mayor coherencia en el trazado del borde urbano.
- Establecimiento de la alineación a la Carretera de titularidad provincial, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Establecimiento de las alineaciones del suelo urbano no consolidado.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Ampliación del suelo urbano para incluir en esta categoría el suelo estrictamente ocupado por los equipamientos municipales y espacios libres localizados actualmente sobre suelo no urbanizable, permitiendo de esta forma que sus futuras ampliaciones o reformas puedan ejecutarse directamente sin necesidad de más trámite que el proyecto de obras. Estas pequeñas ampliaciones no supondría la ampliación del suelo de uso residencial.
- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir unas edificaciones existentes junto al límite del suelo urbano vigente en la actualidad, y que no reconocía la delimitación anterior. Estas parcelas cuentan con todos los servicios, infraestructuras y acceso rodado, por lo que interesa al Ayuntamiento incorporarlas al suelo urbano junto con parte del suelo que ocupan para completar la trama urbana.
- La constitución e incorporación de un núcleo urbano secundario sobre la pedanía de El Tallón Bajo, una agrupación de viviendas de segunda residencia en períodos vacacionales, para promocionar y promover como una alternativa a la ocupación de este territorio, dadas sus particulares condiciones de comunicación, servicios, etc.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico

Ref. Exp. 21-4068T0426-02

2.- 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.

Será de aplicación una ordenanza de edificación común para el suelo de uso lucrativo, denominada Casco Tradicional (CT), que coincide con la edificación consolidada del casco urbano y las construcciones existentes. Dicha ordenanza se aplicará también a los suelos urbanos no consolidados y a los suelos sin edificar, ya que se pretende conservar el aspecto tradicional, y las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico en todo el municipio.

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).

3.- CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Olula de Castro 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: 59.783,07 m²

Superficie propuesta: **73.367,26 m²**

Incremento: 22,7 %

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado: **42. 504,32 m²**

Suelo urbano no consolidado: **15.027,16 m²**

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 43.330,58 m²

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **53.817,02 m²**

Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial): 24,2 %

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 72,47

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **73,35**

Dotaciones.

Superficie de Espacios Libres: **950,77 m²** (1,13 %)

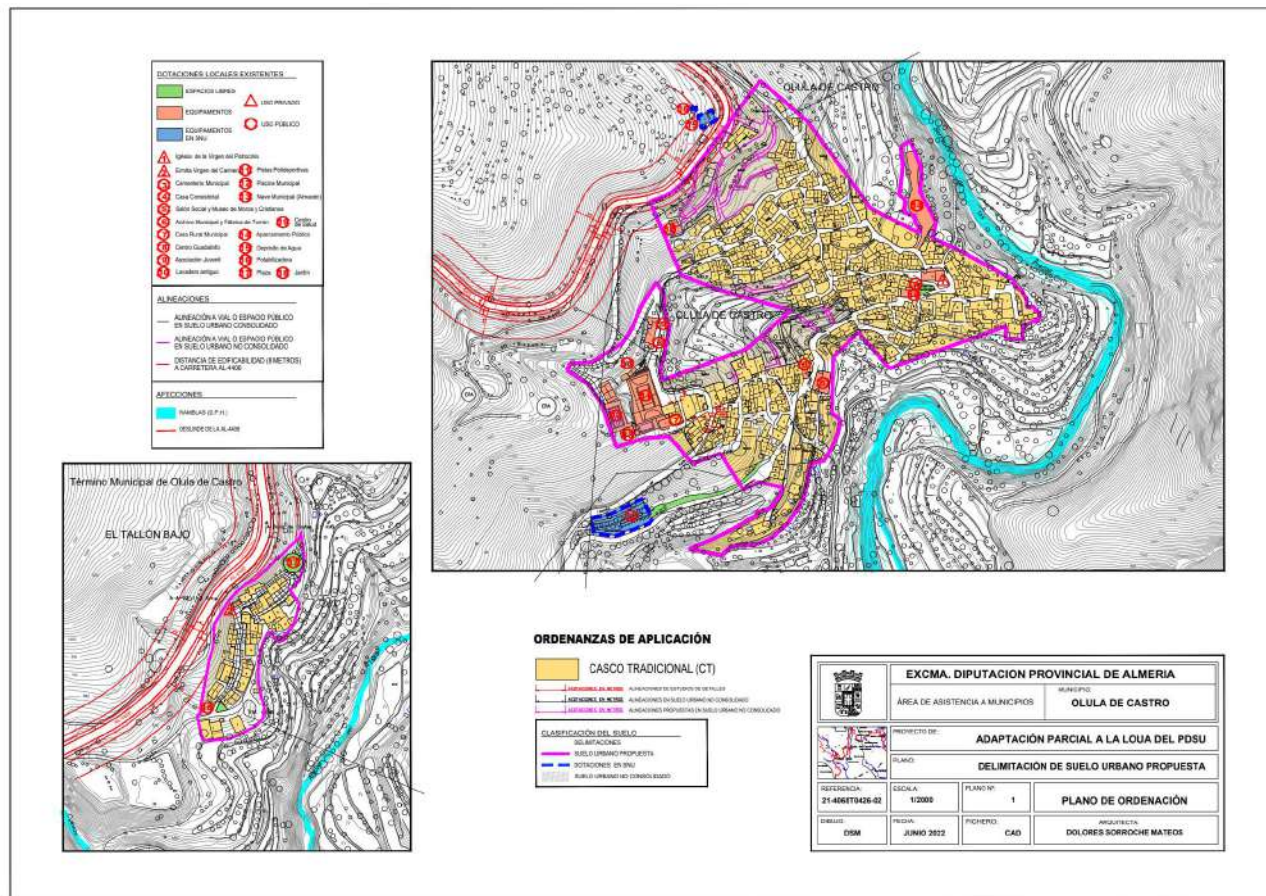
Superficie de Equipamientos: **4.323,83 m²** (5,89%)

Superficie de Sistema General de Equipamientos: **1.689,77 m²** (2,3 %)

% total de suelo destinado a dotaciones: 9,32 %

5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

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



6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

La Técnica Redactora

Fdo.: DOLORES SORROCHE MATEOS
ARQUITECTA ASISTENCIA A MUNICIPIOS