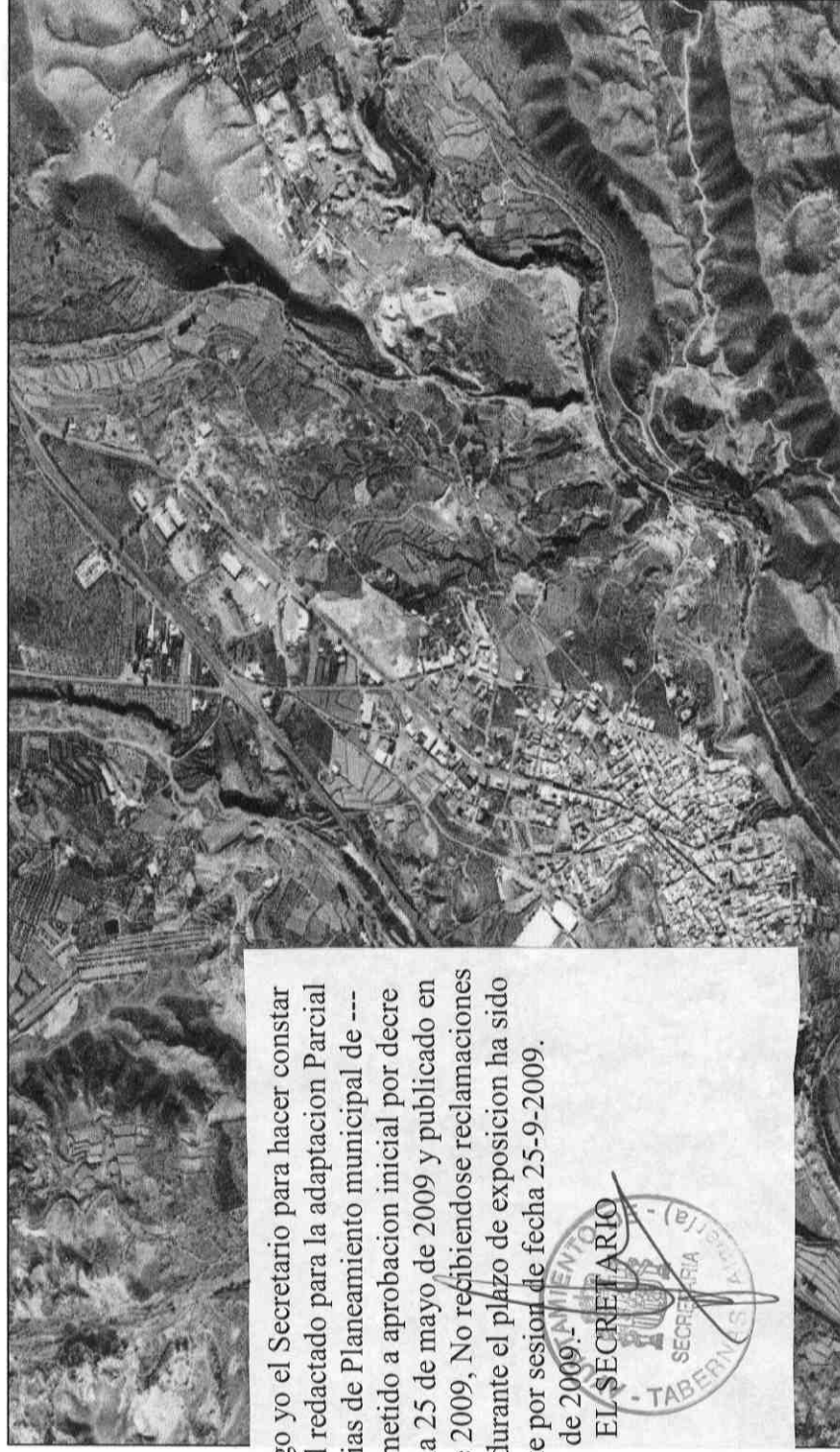
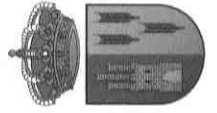


# PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE TABERNAS



DILIGENCIA: Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en el Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones o alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO



Excmo. Ayuntamiento de TABERNAS

Documento para la Aprobación Definitiva  
Septiembre 2009

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en el Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones o alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO



ÍNDICE DE GENERAL

MEMORIA.....	2
ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS.....	21
FICHAS REGULADORAS.....	32
PLANOS.....	34

DILIGENCIA: Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en el Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones o alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO



MEMORIA

## ÍNDICE DE LA MEMORIA

### **1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

- 1.1.- Concepto de Adaptación Parcial
- 1.2.- Contenido y alcance de la adaptación parcial

### **2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

- 2.1.- Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio
  - 2.1.1.- Suelo Urbano
  - 2.1.2.- Suelo Urbanizable
  - 2.1.3.- Suelo No Urbanizable
  - 2.1.4.- Patrimonio Protegido
- 2.2.- Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico
- 2.3.- Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial

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

- 3.1.- Consideraciones Generales
- 3.2.- Clasificación y categorías del suelo
  - 3.2.1.- Suelo Urbano
    - 3.2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado
    - 3.2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado
  - 3.2.2.- Suelo Urbanizable
    - 3.2.2.1.- Suelo Urbanizable Ordenado
    - 3.2.2.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado
    - 3.2.2.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado
  - 3.2.3.- Suelo No Urbanizable
- 3.2.3.1.- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.**
- 3.2.3.2.- Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- 3.2.3.3.- Suelo no urbanizable Natural o Rural
- 3.2.3.4.- Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado**
- 3.2.3.5.- Conclusiones**

- 3.3.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida
- 3.4.- Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público
- 3.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales
  - 3.5.1. Suelo Urbano Consolidado
  - 3.5.2. Suelo Urbano No Consolidado
  - 3.5.3. Suelo Urbanizable
- 3.6.- Coeficientes de Uso y Tipología
- 3.7.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio
- 3.8.- Ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección
- 3.9.- Previsiones generales de programación y gestión
- 3.10.- Correcciones de Ordenanzas en Suelo No Urbanizable

### **4.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial De las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en El Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones O alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido Aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

#### **1.1.-** Concepto de Adaptación Parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Tabernas (Almería) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria 2ª.2 de la LOUA y en su regulación específica, que para las adaptaciones parciales se encuentra en los Art.1º a 6º del Decreto 11/08 de 22 de enero "Por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas".

De acuerdo con la disposición transitoria 2ª de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural, tal y como indica el Art.10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido principalmente por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 10 de marzo de 1998. El acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tabernas, expediente CPU 3488, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 14 de enero de 2000.

En el transcurso de la vigencia de las Normas, se han acometido diversas modificaciones y diferentes Planeamientos de Desarrollo. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	FECHA DE ACUERDO	FECHA DE PUBLICACIÓN B.O.J.A.	
		B.O.P.	B.O.J.A.
Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	10/03/1998	14/01/2000	
Modificación Puntual C/ Angustias, Aire y Pozo esa, Celia	30/03/2000	31/05/2000	
Modificación Puntual C/ Jazmin, UA-4 y UA-5	27/04/2001	14/06/2001	
Modificación Puntual Ctra. N-340, Pago de Guayur, Recalif. SUP	20/12/2001	16/01/2002	
Modificación Puntual UA-1	27/05/2002	22/07/2002	
Modificación Puntual Sectores S1 y S2	17/09/2003	24/11/2003	28/05/2007
Plan Especial de Reforma Interior Sector S-2-B	17/05/2007	14/05/2008	
Plan Parcial Sector S-2-B	17/05/2007	14/05/2008	
Plan Parcial Sector 3	01/08/2007	21/08/2007	
Estudio de Detalle UA-3	29/09/1998	20/11/1998	
Estudio de Detalle C/ Angustias nº12 y 14	20/06/2000	08/08/2000	
Estudio de Detalle Paraje Las Eras, Alineaciones	20/06/2000	28/07/2000	
Estudio de Detalle Paraje Ermita Virgen de las Angustias	19/08/2006	03/10/2006	
Estudio de Detalle Paraje Las Balsas	19/08/2006	03/10/2006	

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

#### **1.2.-** Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/02 de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

1.- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo

I del Título II de la LOUA, y según los criterios recogidos en el Art.4º del Decreto 11/08 de 22 de enero.

2.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el Art.10.1.A.b de la Ley 7/02 de 17 de diciembre y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del Planeamiento General vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Art.17 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación parmenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/05 de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación parmenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

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

a) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el Art.10.1.A).c).1 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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

A los efectos de lo dispuesto en este punto 3º, en el documento de adaptación se habrá de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que

hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4.- Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo 2º anterior.

5.- Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/02 de 17 de diciembre.

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

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

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003 de 10 de junio "Por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/02 de 17 de diciembre", tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1.- Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2.- Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La adaptación parcial no podrá:

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

- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del Art.4.3 del Decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ella.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial De las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiendose sometido a aprobación inicial por decreto To de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en El Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones O alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido Aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO



## 2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integran la adaptación parcial del planeamiento vigente alcanza inexcusablemente a tres ámbitos que servirán de punto de partida:

Primero. El instrumento de planeamiento general (en este caso Normas Subsidiarias) y sus modificaciones.

Segundo. Los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo que se hayan materializado, o se encuentren en trámite, en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general.

Tercero. Los instrumentos, deslindes, planes o proyectos realizados por Órganos sectoriales y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas, por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico (Art.3.2.c y 4.3 del Decreto 11/2008).

### 2.1.- Descripción del Planeamiento Urbanístico del Municipio

El planeamiento vigente en el municipio está integrado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, así como sus correspondientes modificaciones e innovaciones acaecidas desde el momento de su aprobación definitiva.

En el caso de Tabernas, las Normas Subsidiarias fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 10 de marzo de 1998.

En lo relativo a la clasificación de suelo para el Término Municipal prevista en las Normas Subsidiarias, se establecen las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

#### 2.1.1.- Suelo Urbano

En las Normas Subsidiarias, en el suelo urbano sólo se recoge el núcleo de población de Tabernas.

Dentro del núcleo de Tabernas, coexisten las categorías de suelo urbano y suelo urbano planificable, estando esta última categoría materializada mediante la delimitación de unidades de ejecución y zonas con ejecución de servicios.

Las Normas Subsidiarias definen en el núcleo de Tabernas la zona consolidada donde se aplica la Ordenanza I. Casco Antiguo y Ordenanza II. Casco Urbano Consolidado, para las zonas compactas y homogéneas en la edificación, bien dotadas de servicios. Se aplica la Ordenanza III. Ampliación del Casco y Ordenanza IV. Industrial en la zona urbana de crecimiento donde convive el suelo urbano consolidado con el suelo urbano planificable.

El suelo urbano planificable está formado por una serie de Zonas con Ejecución de servicios (caracterizadas por ser zonas de escasa entidad que se apoyan en un viario general, por lo que las obras de urbanización son poco importantes) y Unidades de Actuación, que básicamente rodean al núcleo y ocupan algunos huecos en la trama. Las NN.SS contemplan para todas las Unidades de Actuación, su ordenación pormenorizada en planos, no estableciendo por lo tanto como preceptiva la redacción de planeamiento de desarrollo y se establece la posibilidad de desarrollarla mediante Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Las superficies clasificadas como suelo urbano en cada categoría son las siguientes:

TIPO DE SUELO URBANO		SUPERFIC. Has.
Urbano Consolidado		42,20
Urbano Planificable		15,21
- Unidades de Actuación		9,54
- Zonas con ejecución de servicios		5,67
<b>Total suelo urbano</b>		<b>57,41</b>

Las Unidades de Actuación contempladas en las Normas Subsidiarias son las siguientes:

U.A. Nº	SUPERF. (M2.)	Ocupación	ALTURA MÁX. EDIF. (M)	ORD.	ZONAS VERDES. (M2.)	EQUIPAMIENTO. (M2.)	FIGURA PLANEAMIENTO.
U.A.-1	10.648	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	1.026	1.564	P.URBANIZACIÓN
U.A.-2	11.200	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	1.634	-	COMPENSACIÓN Y P.URBANIZACIÓN
U.A.-3a	15.000	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	BANDA PEATONAL CON VEGETACIÓN	RESERVA SIN DEFINIR	P.URBANIZACIÓN
U.A.-3b	12.000	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	BANDA PEATONAL CON VEGETACIÓN	-	P.URBANIZACIÓN
U.A.-4	11.300	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	1.540	-	COMPENSACIÓN Y P.URBANIZACIÓN
U.A.-5	10.000	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	-	670	P.URBANIZACIÓN
U.A.-6	8.000	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	-	-	P.URBANIZACIÓN
U.A.-7	15.400	100% P. BAJA 80% RESTO	3P (10)	III	BANDA PEATONAL CON VEGETACIÓN	2.000	COMPENSACIÓN Y P.URBANIZACIÓN



Cada una de las Unidades de Actuación anteriores tiene establecidas sus condiciones de desarrollo mediante fichas reguladoras individualizadas.

Posteriormente, durante el periodo de vigencia de las NN SS, y mediante Acuerdo Plenario de fecha 25 de noviembre de 2005, se estableció que las Unidades de Actuación U.A.-3a y U.A.-3b se desarrollarían mediante ejecución de servicios.

#### 2.1.2.- Suelo Urbanizable

Como Suelos Urbanizables se contienen dos sectores, el Sector 1 con uso dominante Industrial y el Sector 2 con uso dominante Residencial, situados ambos a una distancia aproximada del núcleo de Tabernas de 5.00 km.

Según las NN SS, el Sector de Suelo Urbanizable nº 1, con una superficie de 150.000 m<sup>2</sup>, permite además los usos comercial, terciario y vivienda, fijando el aprovechamiento tipo (por m<sup>2</sup> de suelo) 0,4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> y su desarrollo mediante Planes Parciales de un mínimo de 5 has. También el Sector 2, con una superficie de 805.269 m<sup>2</sup>, fijaba el aprovechamiento tipo en 0,4 0,4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> y condicionaba su desarrollo a la elaboración de un Plan Especial para la compatibilidad entre los usos residencial e industrial incluyendo un Estudio de Impacto Ambiental y Planes Parciales de superficie igual o mayor a 10 has.

Como instrumento de innovación de las NN SS, se aprobó definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2003, la Modificación Puntual expediente PTO 100/03, que tenía como objeto modificar de los sectores S1 y S2, los siguientes aspectos:

- Subdividir el sector S2 en dos subsectores, el S2a y S2b.
- Cambiar el uso industrial del sector S1 por residencial.
- Unificar los sectores S1 y S2a con uso residencial.
- Establecimiento de un vial estructurante que ordena los sectores resultantes: Sector S1- S2a y Sector S2b.

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES		MODIFICACIÓN PUNTUAL PTO 100/03	
	Sector S1	Sector S2	Sector S1-S2a
Superficie	150.000 m <sup>2</sup>	805.269 m <sup>2</sup>	723.200 m <sup>2</sup>
Uso	Industrial	Residencial	Residencial
Usos permitidos	Industrial, comercial, terciario y vivienda	Industrial (2º, 3º, 4º) y residencial	Residencial y compatibles residencial
Aprov. medio	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cesiones	Regl. Planeamiento	Regl. Planeamiento	Regl. Planeamiento
Equip.	Equip.	Equip.	Equip.
Desarrollo	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial
Nº máx. viv.	-	-	900

Mediante el instrumento de innovación de las NN SS de Modificación Puntual con expediente CPU 4659 y aprobación definitiva con fecha 20 de diciembre de 2001, se añade a la bolsa de suelo urbanizable el Sector 3 localizado junto al núcleo de suelo urbano. La ficha reguladora del Sector 3 es la siguiente:

#### FICHA REGULADORA SECTOR S3

Superficie Total Bruta	43.867 m <sup>2</sup>	
Superficie parcela neta	Sn. = 23.205 m <sup>2</sup> (52,90 % de Sb)	
Tipo aprov.	Superficie (m <sup>2</sup> )	
Aprov. privado	Uso	Privado
Aprov. Ayuntamiento	Residencial	Público
Dotaciones	Residencial	2.325 m <sup>2</sup>
Cesión Pública	Docente y SIPS	(10% de Sn)
	Público	2.900 m <sup>2</sup> (6,61 % de Sb)
	Zona Verde	5.000 m <sup>2</sup> (11,40 % de Sb)
	Viarío	12.762 m <sup>2</sup> (29,09 % de Sb)
<b>Clasificación del suelo</b>	<b>Urbanizable</b>	
Aprovechamiento	Edif. Total bruta 0,55 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
Sistema de Actuación	24.127 m <sup>2</sup> de techo	
Iniciativa	Compensación Privada	
Desarrollo	Plan Parcial + Proyecto Compensación + Proyecto Urbanización	

#### 2.1.3.- Suelo No Urbanizable

Dentro del suelo no urbanizable, en las Normas Subsidiarias se distinguen los siguientes tipos:

- a) Suelo no urbanizable común, para el que se definen las normas generales de edificación existiendo regímenes específicos para:
- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o mineras.
  - Instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas.
  - Instalaciones de interés social o utilidad pública.
  - Poblados Cinematográficos.
  - Viviendas Familiares.
- b) Zonas de especial protección, distinguiéndose por tipos:
- De interés ecológico, forestal, paisajístico.

Paraje Natural de Sierra Alhamilla, con los límites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio.

Paraje Natural del Desierto de Tabernas, con los límites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio.

Parillo Sierra Alhambilla-Desierto de Tabernas con los límites determinados en la DIA y el art. 1.2.4.7 de estas Normas.

- Yacimientos arqueológicos. En los planos I.2.A, I.2.B y I.2.C se delimitan exactamente los yacimientos incluyéndose numeración de referencia y su tipo de protección. Los yacimientos más importantes son la zona de "El Castillo" (todo el cerro es zona arqueológica), el yacimiento de Terra Ventura y "La Torrejilla" donde se localizan restos de una atalaya Nazarí. Existen varias Zonas Megalíticas con grado de protección 3.

- Cauces, Infraestructuras, Vías Pecuarias y Caminos rurales o forestales.

Vía Pecuaría nº 1. Cordel de Granada a Almería con un ancho legal de 37,50 m.

- c) Núcleos Menores de Población, marcados en los planos I.2.A, I.2.B e I.2.C de información y en los planos O.1.A, O.1.B y O.1.C de ordenación, perfectamente delimitados.

#### 2.1.4.- Patrimonio Protegido

En el plano del suelo urbano Odenanzas O.4 de las Normas Subsidiarias se delimita una zona como Conjunto de Interés Arquitectónico "C.I.A.", por lo que cualquier actuación en esta área estará supeditada a la aprobación por parte de la Consejería de Cultura.

El documento de las NN.SS de Tabernas contempla además los siguientes elementos de patrimonio protegidos:

Nº	Tipo de Protección	Denominación del Bien
1	Bien de Interés Cultural	Iglesia Parroquial de la Encarnación.
2	Bien de Interés Cultural	Alcazaba.
3	Patrimonio Arqueológico	La Mojada de El Camero.
4	Patrimonio Arqueológico	Hoya Segura I.
5	Patrimonio Arqueológico	Los Peñones.
6	Patrimonio Arqueológico	Aljibe de Lubrín.
7	Patrimonio Arqueológico	El Chaunal+Celientes.
8	Patrimonio Arqueológico	Serrata del pueblo.
9	Patrimonio Arqueológico	Rambra del Rincón.
10	Patrimonio Arqueológico	Los Pilares.

11	Patrimonio Arqueológico	Rambra de los Pilares.
12	Patrimonio Arqueológico	Llanos de Rueda.
13	Patrimonio Arqueológico	La Barquijilla.
14	Patrimonio Arqueológico	Tholos de Puente Moreno.
15	Patrimonio Arqueológico	Serrata del Marchante.
16	Patrimonio Arqueológico	Serrata del Marchante II.
17	Patrimonio Arqueológico	La Torrejilla.
18	Patrimonio Arqueológico	Las Escalillas-Cortijo Majadas.
19	Patrimonio Arqueológico	Cañada de Miralles.
20	Patrimonio Arqueológico	Cerrillo Blanco I.
21	Patrimonio Arqueológico	Cerrillo Blanco II.
22	Patrimonio Arqueológico	Rambra de los Arcos I.
23	Patrimonio Arqueológico	Los Pedregales I.
24	Patrimonio Arqueológico	Los Pedregales II.
25	Patrimonio Arqueológico	Cerro Gordo.
26	Patrimonio Arqueológico	Carretera de Turrillas.
27	Patrimonio Arqueológico	Rambra de los Arcos II.
28	Patrimonio Arqueológico	Noroeste de Puente Moreno.
29	Patrimonio Arqueológico	Llano del Duque.
30	Patrimonio Arqueológico	Poblado del Chaunal.
31	Patrimonio Arqueológico	Rambra de Benavides.
32	Patrimonio Arqueológico	Los Pilares-Benavides.
33	Patrimonio Arqueológico	El Aljibillo.
34	Patrimonio Arqueológico	La Cortijada.
35	Patrimonio Arqueológico	Llano de las Yeguas.
36	Patrimonio Arqueológico	Cortijo de los Peñones I.
37	Patrimonio Arqueológico	Los Álamos II.
38	Patrimonio Arqueológico	Hierro.
39	Patrimonio Arqueológico	Marchante.
40	Patrimonio Arqueológico	Necrópolis de los Álamos.
41	Patrimonio Arqueológico	Cortijo de los Peñones II.
42	Patrimonio Arqueológico	El Marchailla.
43	Patrimonio Arqueológico	Las Colmenillas.
44	Patrimonio Arqueológico	Los Rincones.
45	Patrimonio Arqueológico	El Palomar.
46	Patrimonio Arqueológico	Cortijo de Moralia.

47	Patrimonio Arqueológico	El Aljibillo I.
48	Patrimonio Arqueológico	El Aljibillo II.
49	Patrimonio Arqueológico	Rambal de los Pilares II.
50	Patrimonio Arqueológico	Rambal de los Pilares III.
51	Patrimonio Arqueológico	Terrera Ventura.
52	Patrimonio Arqueológico	Peineta.
53	Patrimonio Arqueológico	Las Quebradas de Jenaro.
54	Patrimonio Etnológico	Balsa y Naria de Guayar.
55	Patrimonio Etnológico	Palomar de Espéiz.
56	Patrimonio Etnológico	Molineta Ventura.
57	Patrimonio Etnológico	Naria de Guayar.
58	Patrimonio Etnológico	Alfar de Guayar.
59	Patrimonio Etnológico	Era del Cortijo de Guayar.
60	Patrimonio Etnológico	Aljibe de las Pedices.
61	Patrimonio Etnológico	Aljibe Venta las Callejones.
62	Patrimonio Etnológico	Pozo de Juan Ruiz.
63	Patrimonio Etnológico	Fuente de los Albarinales.
64	Patrimonio Etnológico	Nacimiento y Balsa de Tabernas.
65	Patrimonio Etnológico	Aljibe del Cortijo Solbes.
66	Patrimonio Etnológico	Aljibe de Moralla.
67	Patrimonio Etnológico	Pozo y Balsa Cubierta de Tabernas.
68	Patrimonio Etnológico	Vivienda 0074
69	Patrimonio Etnológico	Vivienda 0075
70	Patrimonio Etnológico	Ciudad Histórica de Tabernas.
71	Patrimonio Arqueológico	Hoya Segura II
72	Patrimonio Etnológico	Cortijo de Juan Alcántara.
73	Patrimonio Etnológico	Cortijo el Pastor.
74	Patrimonio Etnológico	Cortijo las Albarinales.
75	Patrimonio Etnológico	Cortijo Oscayar.

2.2.- Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, se ha producido un notable grado de ejecución de las diferentes unidades, ya que a excepción de la U.A.-6, el resto se encuentran en desarrollo:

U.A. Nº	FIGURA PLANEAMIENTO.	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN B.O.P.	APROBACIÓN DEFINITIVA	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
U.A.-1	P.URBANIZACIÓN	10/02/2003	14/02/2003	07/05/2003	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-2	P..REPARCELACIÓN	08/05/2007	19/06/2007	07/08/2007	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-3a	P.URBANIZACIÓN	26/01/2007		26/02/2007*	
U.A.-3b	P.URBANIZACIÓN	30/05/1996	09/10/1996	06/11/1996	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-4	EJECUCIÓN DE SERVICIOS P..REPARCELACIÓN				
U.A.-5	P.URBANIZACIÓN	24/02/2006		24/03/2006*	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-6	P.URBANIZACIÓN				Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-7	P..REPARCELACIÓN P.URBANIZACIÓN	09/05/2005 09/05/2005	13/05/2005 13/05/2005	10/06/2005 10/06/2005	Ejecutada Pendiente recepción

En el caso del Suelo Urbanizable, de los tres sectores existentes, se ha desarrollado totalmente el Sector 3 estando incluso recepcionada la urbanización y el sector 2B se encuentra en desarrollo de la urbanización de manera simultánea con edificaciones:

SECTOR Nº	FIGURA PLANEAMIENTO.	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN B.O.P.	APROBACIÓN DEFINITIVA	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
S-2b	PLAN PARCIAL P..REPARCELACIÓN P.URBANIZACIÓN	18/05/2007 18/06/2007		17/05/2007 18/06/2007 18/07/2007*	En ejecución
S 3	PLAN PARCIAL P..REPARCELACIÓN P.URBANIZACIÓN	17/01/2007		01/08/2007 25/09/2007	Recepcionada.

El resto del desarrollo de las NN.SS básicamente se ha realizado mediante la ejecución de actuaciones localizadas en suelo urbano consolidado (licencias de edificación).

2.3.- Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico (Aprobación Definitiva), han sobrevenido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial que afectan al municipio de Tabernas:

-Por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 7 de julio de 1986, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, el Texto Refundido del mismo se aprobó definitivamente el 25 de Abril de 1987. El Texto Refundido se ha publicado en el BOJA de fecha 12/03/2007.

-Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2.006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOCE de 21/09/06). Con ello se confirman las propuestas de LIC enviadas por las Comunidades Autónomas a los Organismos Comunitarios a través del Estado.

Se solicita informes a:

-Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en el Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones O alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido Aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO



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

#### 3.1.- Consideraciones Generales

La adaptación parcial objeto del presente documento modifica las Normas Subsidiarias vigentes exclusivamente en los siguientes términos:

-Se realizará un análisis del suelo actualmente clasificado como urbano, con objeto de poder determinar si los suelos pertenecen a las categorías de consolidado o no consolidado, tal y como establece el Art.45 de la LOUA.

-Se analizarán las actuaciones efectuadas fundamentalmente en Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, con objeto de determinar si su grado de urbanización las incluye en el supuesto del Art.45.1.c) de la LOUA, es decir, si han pasado a tener la categoría de consolidado.

-Establecer las reservas de terrenos que procedan de aprobaciones de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido del planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial (declaración de Bien de Interés Cultural, delimitación de espacios protegidos, ejecución de infraestructuras, etc.), tal y como establece el Art.3.2.c).2 del Decreto 11/2008.

-Establecer la reserva de vivienda protegida en áreas de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución) que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento, todo ello según recoge el Art.3.2.b) del Decreto 11/2008.

-Las correcciones de edificabilidad y densidad de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente que pudiera verse modificado por la incorporación de disposiciones para garantizar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida.

Este documento adaptado a la LOUA deja inalteradas el resto de determinaciones, tanto estructurales como pormenorizadas de las NN.SS en vigor, verificándose la adaptación de las mismas a lo regulado en la LOUA y a lo dispuesto en el Art.3.2 del Decreto 11/2008.

#### 3.2.- Clasificación y categorías del suelo

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, establece la clasificación de la totalidad del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo

en cuenta la clasificación urbanística establecida en el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el Art.4 del Decreto 11/2.008.

Los criterios de clasificación y categorización del suelo, a efectos de lo previsto en el Art.3.2.a) del Decreto 11/2.008, son los siguientes:

#### 3.2.1.- Suelo Urbano

##### 3.2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado

Tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC) aquel que se encuentra así clasificado en las NN.SS vigentes y que reúne los requisitos exigidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, así como aquel que encontrándose clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado (en este caso, incluido en Unidades de Ejecución) en las NN.SS vigentes, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

En el Plano **PO001** del documento de adaptación se recoge la actual delimitación de suelo urbano de Tabernas, reflejando las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Analizado el planeamiento vigente, se extraen las siguientes consideraciones:

-La totalidad del suelo urbano donde se aplican las Ordenanzas I. Casco Antiguo y Ordenanza II. Casco Urbano Consolidado, ambos con usos preferentes de vivienda y compatibles con uso residencial (talleres e industrias, comercios, hoteles, diversiones y edificios públicos), presenta un conjunto en general homogéneo y compacto, dotado de los servicios necesarios.

-En el suelo urbano donde se aplica la Ordenanza III. Ampliación del Casco, con uso preferente de vivienda y compatibles con uso residencial (talleres e industrias, comercios, hoteles, diversiones y edificios públicos), se diferencian dos tipos de suelo:

a) Lo que aparece como suelo urbano que constituye un conjunto compacto que cuenta con todos los servicios.

b) Lo que aparece como suelo urbano planificable, ya sea con Unidades de Ejecución ó Zonas con ejecución de servicios, en donde se ha iniciado la transformación física mediante la urbanización, simultánea o previa a la edificación, con lo que han alcanzado el nivel de suelo urbano consolidado.

U.A. Nº	FIGURA PLANEAMIENTO.	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
U.A.-1	P.URBANIZACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-2	P.REPARCELACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-3a	P.URBANIZACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-3b	EJECUCIÓN DE SERVICIOS	Más del 90%
U.A.-4	P.REPARCELACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-5	P.URBANIZACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción
U.A.-7	P.REPARCELACIÓN P.URBANIZACIÓN	Ejecutada Pendiente recepción

-Dentro del suelo clasificado como urbanizable, el Sector 3 producto de una innovación de las NNSS, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente con lo que han alcanzado el nivel de suelo urbano consolidado., cumpliendo a su vez las condiciones del Art.45.2.A).

SECTOR Nº	FIGURA PLANEAMIENTO.	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
3	PLAN PARCIAL	Recepcionada.
	P. REPARCELACIÓN	
	P.URBANIZACIÓN P.URBANIZACIÓN	

**-Con ello, analizados los criterios establecidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, se propone establecer la categorización como suelo urbano consolidado para todo el suelo urbano de Tabernas ya existente en las vigentes Normas Subsidiarias, las Zonas con ejecución de servicios, las Unidades de Actuación que han sido recepcionadas o que están pendientes de su recepción, esto es la U.A.-1, la U.A.-2, la U.A.3a y 3b, la U.A.-4, la U.A.-5 y la U.A.-7, y los sectores de suelo urbanizable desarrollados como es el Sector 3.**

### 3.2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado

Dentro del suelo urbano no consolidado (SUNC), nos encontramos por un lado, con las Unidades de Actuación que no han sido desarrolladas que en las NN.SS. se clasificaba como suelo urbano planificable, siendo:

U.A. Nº	FIGURA PLANEAMIENTO.	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN B.O.P.	APROBACIÓN DEFINITIVA	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
U.A.-6	P.URBANIZACIÓN				

Las NN.SS establecen como potestativa la redacción de planeamiento, con lo que en caso de mantenerse la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, se podrá iniciar directamente la fase de gestión.

Por otro lado, en las NN.SS. se aplica la Ordenanza IV, Industrial a lo que se considera suelo urbano consolidado. Sin embargo la realidad física es que se trata de suelo urbano no consolidado ya que carece de urbanización consolidada. Al no contar con ordenación pormenorizada, se requiere planeamiento de desarrollo.

**De esta forma, tanto los suelos con aplicación de la Ordenanza IV como el suelo ocupado por la Unidad de Actuación U.A.-6 tendrán la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.**

### 3.2.2.- Suelo Urbanizable

#### 3.2.2.1.- Suelo Urbanizable Ordenado

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

En esta situación se encuentra el Sector S2b, en el que incluso se ha iniciado la transformación física mediante la urbanización, simultánea o previa a la edificación.

**-Con ello, analizados los criterios establecidos en el Art.47.a) de la LOUA, se propone establecer la categorización como suelo urbanizable ordenado para el Sector S2b que cuenta con ordenación pormenorizada y Plan Parcial aprobado definitivamente el 17/05/2007.**

#### 3.2.2.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado

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

Los sectores S-1 y S2-a delimitados en el plano de información **PO002** de Clasificación y Categorías del Suelo Urbanizable del planeamiento vigente, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber desarrollado ningún planeamiento.

### 3.2.2.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado

No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable no programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.

### 3.2.3.- Suelo No Urbanizable

El suelo clasificado como No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, aunque se han producido innovaciones normativas sectoriales, que no afectarán a la clasificación, pero sí a la categorización del mismo.

Como se indicó en el Art.2.1.3 del presente documento de Adaptación Parcial, en el suelo no urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes tipos:

- a) Suelo no urbanizable común**
- b) Zonas de especial protección.** distinguiéndose por tipos:
  - a. De interés ecológico, forestal, paisajístico.
  - b. Yacimientos arqueológicos.
  - c. Cauces, infraestructuras, Vías Pecuarias y Caminos rurales o forestales.
- c) Núcleos Menores de Población.**

**A continuación se va a analizar para cada uno de los tipos anteriores de suelo no urbanizable, su encuadre dentro de las categorías establecidas dentro del Art.46.2 de la LOUA.**

### 3.2.3.1.- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En esta categoría de suelo quedarán incluidos los siguientes suelos:

**1º-Parajes Naturales dentro de las actuales Zonas de especial protección de interés ecológico, forestal o paisajístico:**

-Todos los suelos pertenecientes al Paraje Natural de Sierra Alhambilla (32), según declaración y delimitación establecida en la Ley 2/1.989 de 18 de julio.

-Todos los suelos pertenecientes al Paraje Natural del Desierto de Tabernas (29), según declaración y delimitación establecidos en la Ley 2/1.989 de 18 de julio.

En virtud de lo establecido en los Art.46.1.b) de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre y 46.2.a), dichos suelos quedarían englobados dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

**2º.- Vía Pecuaria incluida dentro de las actuales Zonas de especial protección Cauces, Infraestructuras, Vías Pecuarias y Caminos rurales o forestales.**

El planeamiento vigente tiene delimitada en planos la Vía Pecuaria nº1 Cordel de Granada a Almería:

- Dirección: Este.
- Longitud: 18.900 m.
- Anchura Legal: 37,50 m.
- Anchura Necesaria: 18,00 m.
- Anchura Sobrante: 19,50 m.

La Vía Pecuaria incluida en las NNSS por ser suelo de cauces (Dominio público natural según el Art.46.1.a) de la LOUA), seguirá siendo Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, como establece el Art.46.2.a) de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre.

3.2.3.2.- Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística.

**1º-De los incluidos dentro de las actuales Zonas de especial protección de interés ecológico, forestal o paisajístico:**

En el planeamiento vigente, se recogen tres zonas de especial protección para las que el artículo 4.1.3.2. asigna normativa específica de protección:

- Sierra Alhambilla, (con los límites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio).
- Desierto de Tabernas, (con los límites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio).
- Pasillo Sierra Alhambilla-Desierto, (con los límites determinados en la D.I.A. y el art. 1.2.4.7. de estas Normas).

Además, mediante Resolución de 14 de febrero de 2007 se publica el 12 de marzo de 2007, el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, donde se incluyen los siguientes espacios protegidos del término municipal de Tabernas:

- PS-1 Desierto de Gergal-Tabernas. Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Parajes Sobresalientes (Norma 38).
- CS-9 Sierra Alhambilla. Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 39).

En virtud de lo establecido en los Art.46.1.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y 46.2.b), dichos suelos quedarán englobados dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, sin que ello suponga cambios en la delimitación actual.

NOTA INFORMATIVA: De los suelos incluidos en el planeamiento vigente como zonas de especial protección de interés ecológico, han sido declarados LIC en virtud de la Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006 los siguientes:

- LIC ES0000045 Sierra Alhambilla, tipo C, Declarada con Zona de Especial Protección para Aves (Z.E.P.A) en base al artículo 4 de la Directiva 7974097 CEE.
- LIC ES0000047 Desierto de Tabernas, tipo C, Declarado con Zona de Especial Protección para Aves (Z.E.P.A) en base al artículo 4 de la Directiva 7974097 CEE.
- LIC ES6110006 Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de Sierra Alhambilla, tipo E, que coincide con la zona de especial protección recogida en el planeamiento vigente denominada Pasillo Sierra Alhambilla-Tabernas.

**2º-Todos los incluidos dentro de las actuales Zonas de especial protección Yacimientos Arqueológicos:**

Los yacimientos arqueológicos cuentan con normativa específica de protección en el planeamiento vigente, por lo que, igualmente, se incluyen dentro de los suelos a los que se refiere el Art.46.1.c) de la LOUA, y por lo tanto deben quedar dentro del Suelo Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

3.2.3.3.-Suelo no urbanizable Natural o Rural

En esta categoría de suelo quedarán incluidos los recogidos en las actuales NNSS como Suelo no urbanizable común, incluidas las localizaciones de Núcleos Menores de Población recogidas en la actuales NNSS, con usos preferentemente destinados a explotaciones agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA.

3.2.3.4.- Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

No quedarán incluidos suelos no urbanizables del Término Municipal dentro de esta categoría.

3.2.3.5.- Conclusiones

Por lo tanto, a modo de resumen, tendremos que la correspondencia entre el suelo no urbanizable de las actuales Normas Subsidiarias y lo dispuesto en el Art.46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que se indica en la siguiente tabla:

CATEGORIZACIÓN LOUA	CATEGORIZACIÓN NN.SS
<b>S.N.U.E.P por legislación específica</b>	<b>Zonas de especial protección</b> -Parajes Naturales de Sierra Alhambilla y Desierto de Tabernas. -Cauces, Infraestructuras, Vías Pecuarias y Caminos rurales o forestales.
<b>S.N.U.E.P por planificación territorial o urbanística</b>	<b>Zonas de especial protección</b> -Desierto Tabernas (NNSS). -Sierra Alhambilla (NNSS). -Pasillo Sierra Alhambilla-Desierto (NNSS). -PS-1 Desierto Gergal-Tabernas (PEPMFA). -CS-9 Sierra Alhambilla (PEPMFA). -Yacimientos arqueológicos.
<b>S.N.U. Natural o Rural</b>	<b>Suelo no urbanizable común</b> Núcleos Menores de Población
<b>S.N.U. Hábitat Rural Diseminado</b>	---



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

- En lo referente al suelo donde se aplica la Ordenanza IV, no cuenta con ordenación pormenorizada, sin embargo al tener como uso predominante el industrial, NO se le exigirá la reserva del 30% de los metros cuadrados de techo edificable. En el caso de que en esta área exista el uso pormenorizado residencial se establecerá la reserva del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- Si cumplirán los requisitos de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, siendo la misma del 30 % de los metros cuadrados de techo edificable de uso residencial los dos sectores de suelo residencial, Sector S-1 y Sector S-2a. Se ha estimado un coeficiente para vivienda protegida de 0,88 calculado según precios de mercado de vivienda libre en comparación con el módulo actual de vivienda protegida. En los cuadros de desarrollo de las actuaciones urbanísticas de los sectores se dispone tal circunstancia.

3.4.- Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constitutivos de la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

La población actual, de acuerdo con el padrón de fecha 01/01/2.009 es de 3.970 habitantes. Los actuales NN.SS, debido al tamaño del núcleo, no establecen una división entre sistemas generales y sistemas locales.

En el marco de la presente adaptación parcial se va a establecer la distinción entre sistemas generales y sistemas locales, eligiendo para ello, aquellos espacios que puedan tener un carácter más representativo.

Los elementos que en base a sus dimensiones, características especiales o trascendencia para la trama urbana o supramunicipal merecen la consideración de Sistemas Generales son los siguientes:

Sistema General de Espacios Libres

Los Sistemas Generales de Espacios Libres son los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (M2)
Parque del Castillo	104.888
Glorieta de España	511
Ermita Virgen de las Angustias	1.327
Parque del Pueblo	44.982
Parque de los Pinos	4.780
<b>TOTAL</b>	<b>156.488</b>

La población sobre la que se debe efectuar el cumplimiento de los estándares del Art.10 de la LOUA será la del censo de 01/01/2.009, a la que se agregará, con un ratio de 2,4 habitantes por vivienda, la que colmaría el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado. Tenemos:

-Población a día 01/01/2.009 = 3.970 hab.

-Población Suelo Urbano No Consolidado + Urbanizable Sectorizado = 1.574 viv x 2,4 hab/viv = 3.778 hab.

**TOTAL 7.748 habitantes**

El ratio de Sistemas Generales de espacios Libres será de:

Ratio = 156.488 m2 / 7.748 hab = 20,19 m2/habitante

Dentro de los parámetros exigidos en el Art.10 de la LOUA

Sistema General de Equipamientos

En este caso, igualmente se incluyen aquellos espacios que conforman los Sistemas Generales de Equipamientos, bien sea por su función o servicio, o posición específica en la trama. Los sistemas generales son los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (M2)
Centro Asistencia Social Comarcal	289
Guardería	152
Teatro	771
Casa de la Juventud	1.000
Biblioteca	210
Plaza de Toros	1.693
I.E.S. Manuel de Góngora	5.371
C.E.I.P. Virgen de las Angustias	2.709

Escuela de Adultos	326
Centro de Salud	726
Ayuntamiento	348
Pistas Polideportivas	6.491
Piscina	2.828
Pabellón Polideportivo	2.307
Campo de Fútbol	10.330
Cementerio	3.570
<b>TOTAL</b>	<b>72.014</b>

### 3.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales

El Art-10.1.A.d) de la LOUA y el Art.3.2.d del Decreto 11/2.008 exigen a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y sectores ya delimitados en suelo urbano consolidado, siempre de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el Art.3.2.b) del Decreto 11/2.008.

#### 3.5.1. Suelo Urbano Consolidado

**-Usos Globales:** La mayoría del núcleo cuenta con uso global residencial.

**-Densidades edificables:** Para el cálculo de las densidades, se va a establecer el número máximo de viviendas posible en suelo urbano en función de la parcela mínima exigible para cada ordenanza. Dichas parcelas mínimas son:

ORDENANZA	Parc.Mínima (m2)
Ordenanza I. Casco Antiguo.	40
Ordenanza II. Casco Urbano consolidado.	40
Ordenanza III. Ampliación del Casco.	100

Como la superficie neta de suelo urbano consolidado edificado es de 51,34 Ha, considerando una media de parcela en base a lo anterior de 90 m2, se obtendrán:

NUCLEO	NºVIVIENDAS
Tabernas	5.704

Como la superficie de suelo urbano consolidado con uso residencial en Tabernas es de 85.34 Ha, tenemos una densidad de 66.84 viv/ha.

**-Edificabilidades globales:** Presenta mayor dificultad que en el caso anterior, ya que las Normas Subsidiarias no establecen edificabilidad para las distintas zonas de suelo urbano consolidado, sino una volumetría determinada. Se indica que el derecho del propietario alcanza el 100% de lo que la volumetría determine. En este caso, se va a dar un valor a cada ordenanza en función de la altura y ocupación permitidas:

ORDENANZA	ALTURA PTAS.	OCUPACIÓN (%)	EDIF.NETA M27/M2S
Ordenanza I. Casco Antiguo	2	100	2,00
Ordenanza II. Casco Urbano Consolidado	2	100	2,00
Ordenanza III. Ampliación del Casco	2	100(P.B.)/80 resto	1,80

A continuación, se van a realizar los cálculos, individualizados por usos, de las densidades y edificabilidades globales.

Analizado el perímetro urbano de Tabernas, se observa que las ordenanzas de Casco Antiguo (I) y la de Casco Urbano Consolidado (II) ocupan apenas el 30%, sin embargo la ordenanza de Ampliación del Casco (III) ocupa un 70% del total de suelo, con lo que será con la que se calcule la edificabilidad media de la zona urbana con uso residencial. Tendremos:

ORDENANZA	SUP.BRUTA (Ha)	SUP.PARCELADA (Ha)	%OCUP	EDIF.GLOBAL M27/M2S
Ordenanza III. Ampliación del Casco.	33,46	20,08	0,60	1,08

La edificabilidad media bruta ponderada para el conjunto del núcleo de Tabernas es de 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el uso residencial.

Por lo tanto, el cuadro resumen de los diferentes parámetros constitutivos de la ordenación estructural, para el suelo urbano consolidado y núcleo de Tabernas es el siguiente:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M27/M2S
RESIDENCIAL	85,34	66,84	1,08

#### 3.5.2. Suelo Urbano No Consolidado

Como se ha señalado, el suelo urbano no consolidado lo encontramos en la unidad de ejecución U.A.-6 y el suelo de aplicación la ordenanza IV.

Los parámetros de edificabilidad y densidades medias para el suelo urbano no consolidado se van a obtener directamente de la ficha de la Unidad de Actuación y de lo recogido en la Ordenanza IV.

Se obtienen los siguientes datos:

SUPERF. M2.	OCUPACIÓN	Nº max. plantas	Nº viviendas	ALTURA EDIF. M	ORD.	E.LIBR. M	EQUIP. M	FIGURA PLANEAM.
U.A.-6	100% P. Baja / 80% Resto	3	60	3P (10,00)	III	-	-	P.URBANIZACIÓN
ORD. IV	50%	2		2P (10,00)	IV	-	-	PLAN PARCIAL

Para el cálculo de la densidad media en el suelo urbano no consolidado, tenemos:

USO	SUP.BRUTA (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M27/M2S
RESIDENCIAL (UA-6)	0,80	60	1,08
INDUSTRIAL (ORD-IV)	17,47	--	0,50

### 3.5.3. Suelo Urbanizable

En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

### CUADRO RESUMEN

CATEGORÍA DE SUELO	LOCALIZACIÓN	ZONA	USO GLOBAL	DENSID. GLOBAL (VIV/Ha)	EDIF.GLOBAL M27/M2S
<b>URBANO</b>					
- CONSOLIDADO		R-1	RESIDENCIAL	66,84	1,08
- NO CONSOLIDADO	U.A.-6	R-2	RESIDENCIAL	75	1,08
	Ord. IV	I-1	INDUSTRIAL	--	0,50
<b>URBANIZABLE</b>					
- ORDENADO	Sector S2-b	R-3	RESIDENCIAL	40	0,40
- SECTORIZADO	Sector S1 y S2-a	R-4	RESIDENCIAL	37	0,4149

### 3.6.- Coeficientes de Uso y Tipología

El Art.61 de la LOUA establece que el planeamiento general deberá establecer justificadamente un coeficiente que exprese el valor relativo de cada uso y tipología en relación con los demás. En el caso de Tabernas, tendremos los siguientes valores:

-En el caso de uso residencial, independientemente de su tipología, el coeficiente a emplear para la vivienda libre será de:

Coeficiente residencial libre = 1,00

-En los usos industriales, independientemente de su tipología, el coeficiente a emplear en todo caso será de:

Coeficiente uso Industrial = 1,00

-Dentro del uso global residencial, se deberá establecer un coeficiente individualizado respecto de la vivienda libre, cumpliendo con ello lo establecido en el Art.61.4 de la LOUA. Para el cálculo del mismo, se va a establecer en función entre el valor de mercado de la vivienda libre (valor aproximado), en relación con el de la vivienda protegida, que sí se encuentra perfectamente definido. En este caso tendremos:

#### CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE VP

Vivienda Protegida	PRECIO m² Útil de Vivienda Protegida =	1.212,80 €/m²
	Ratio Sup. Const / Sup. Útil =	1,15
Viv. Libre	PRECIO m² Construido de Vivienda Protegida =	1.054,61 €/m²
	PRECIO m² Construido de Vivienda Libre =	1.200,00 €/m²

Coeficiente VP = **0,88**

Por lo tanto:

Coeficiente vivienda protegida = 0,88

### 3.7.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

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

tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

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

### 3.8.- Ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

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

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural los incluidos en la normativa de protección de las NN.SS y recogidos en los Art.2.1.3 y 2.1.4 del presente documento de la presente memoria justificativa. Esto abarca tanto a los elementos existentes en el suelo urbano, como en suelo no urbanizable, ya identificados en su categoría correspondiente y que por lo tanto quedan integrados en la ordenación estructural de las NN.SS, resultante de la presente adaptación parcial.

### 3.9.- Previsiones generales de programación y gestión

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

En las NN.SS. vigentes no se fijan plazos, por lo que al menos para los sectores donde se ha realizado una reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida, esto es, el Sector S1 y S2-b, se fija un plazo de cuatro años para su ejecución.

Si no se cumplen los plazos, se actuará conforme a las determinaciones que recoge la LOUA para estos casos.

### 3.10.- Correcciones de Ordenanzas en Suelo No Urbanizable

El Art.3.3 del Decreto 11/2008 indica que la adaptación parcial no podrá alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo que haya sobrevenido la calificación de especial protección. En este caso, para realizar la adaptación a lo establecido en el Art.46 de la LOUA será necesario, como se ha indicado, incluir las siguientes zonas correspondientes a protección por legislación específica:

- LIC ES0000045 tipo C., Sierra Alhamilla.
- LIC ES0000047 tipo C., Desierto de Tabernas.
- LIC ES6110006 tipo E., Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla.

Puesto que en las actuales NNSS de Tabernas se contemplan normas específicas para las zonas de especial protección, donde se encuentran las ahora catalogadas como zonas LIC, no será necesario generar ninguna ordenanza específica adicional para suelo no urbanizable, aparte de las ya existentes en el vigente planeamiento general.

Nota: En referencia al Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos anáduces, el suelo urbano del municipio de Tabernas no incluye tramos urbanos de ríos, barrancos, cauces o ramblas que puedan generar riesgo de inundación.

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiéndose sometido a aprobación inicial por decreto de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en el Bop de 29 de mayo de 2009, No recibíéndose reclamaciones O alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido Aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.



#### 4.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Art.6º del Decreto 11/2.008 la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de una serie de documentos mínimos que se enumeran y exponen a continuación:

- 1.- Memoria justificativa
- 2.- Anexo a las Normas Urbanísticas
- 3.- Planimetría integrada por el Planeamiento vigente y por los que se proponen tras la adaptación

La **memoria justificativa** tiene por objeto justificar el contenido y el alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los Art.3º, 4º y 5º del Decreto 11/2.008.

El **anexo a las normas urbanísticas** contendrá las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

La planimetría estará integrada por los siguientes planos, tal y como exige el Art.6.c) del Decreto 11/2.008:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable
  - Clasificación y categorías de suelo no urbanizable
  - Ámbitos de Protección
  - Sistemas Generales
  - Usos Globales por zonas en suelo urbano
- Elo se sustanciará en dos colecciones independientes de planos
- **Planos de Información** de la ordenación actual de las NN.SS
  - **PI001** Plano de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano (1:5.000)
  - **PI002** Plano de Clasificación y Categorías del Suelo Urbanizable (1:10.000)
  - **PI003** Plano de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable (1:50.000).

7 hojas ( PI003001- PI003007)

#### - **Planos de Ordenación , planeamiento adaptado**

- **PO001** Plano de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano (1:5.000)
- **PO002** Plano de Clasificación y Categorías del Suelo Urbanizable (1:10.000)
- **PO003** Planos de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable (1:40.000)

- **Otros Planos**
- **OT001** Ámbitos de Protección (1:50.000)
- **OT002** Plano de Sistemas Generales, Espacios Libres, y Equipamientos (1:6.000)
- **OT003** Usos Globales del Suelo Urbano y Urbanizable (1:12.000).

**DILIGENCIA:** Que pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento es el redactado para la adaptación Parcial De las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de --- Tabernas, habiendose sometido a aprobación inicial por decreto To de la Alcaldía de fecha 25 de mayo de 2009 y publicado en El Bop de 29 de mayo de 2009, No recibiendo reclamaciones O alegaciones al mismo durante el plazo de exposición ha sido Aprobado definitivamente por sesión de fecha 25-9-2009. Tabernas a 9 de Octubre de 2009.

EL SECRETARIO

