

# ADAPTACION PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

**BACARES (ALMERIA)**

**REF.: 21-4019T0006-04**

**SIAM – PLAN**



**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BACARES**

**ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.  
UAM MEDIO Y ALTO ALMANZORA  
Área de Asistencia a Municipios.  
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERIA.**

**FECHA: Septiembre 2022**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	1/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

## ÍNDICE GENERAL.

### I. MEMORIA GENERAL.

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

### II. PROPUESTA DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	2/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## I.- MEMORIA GENERAL.

### ÍNDICE.

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

##### 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

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

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

##### 1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

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

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

##### 1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

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

##### 1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE BACARES

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	3/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

2.5.- CUADRO RESUMEN.

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

2.7.- CONCLUSIÓN.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	4/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Con fecha 11 de noviembre de 2021 se recibió en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Bacares para la realización de los trabajos necesarios para la adaptación del PDSU del municipio a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a las condiciones fijadas por la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

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

Dicho documento fue aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de diciembre de 2021 cuyo anuncio fue publicado en el BOP nº 248 de 30 de diciembre de 2021.

El documento fue sometido a información pública por plazo de un mes, solicitándose durante dicho periodo los informes sectoriales preceptivos.

Recibidos los informes sectoriales y transcurrido el periodo de información pública, se recibió nueva solicitud de asistencia técnica por parte del Ayuntamiento de Bacares para la adecuación del documento de Adaptación del PDSU a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía al contenido de los informes sectoriales recibidos, al objeto de proceder a la aprobación definitiva del documento.

Previo a someter el documento a aprobación definitiva, se solicitó nuevo informe sectorial al Organismo titular de la carretera AL-3102 para que se pronunciase sobre una modificación introducida en la línea de edificación de esta carretera.

El informe sectorial emitido se pronunciaba en sentido desfavorable a la modificación introducida, por lo que resultaba necesaria la corrección del documento para ajustar la línea de edificación en la carretera provincial AL-3102 a la reflejada por el documento aprobado inicialmente, solicitando el Ayuntamiento de Bacares dicha corrección mediante petición de asistencia técnica.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina Virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2022\_1\_Solicitud de Asistencia a Municipios\_5501" y registro de entrada provincial nº 64944 de fecha 25.08.2022.

Respecto del documento que fue aprobado inicialmente, se han introducido los siguientes cambios:

- Se cambia la calificación del suelo colindante con la Residencia de la Tercera Edad, que por error fue representado en los planos de ordenación como zona verde, cuando en realidad este suelo pertenece al equipamiento y está prevista la ampliación de la residencia sobre el mismo. Por tanto, para subsanar este error de representación se refleja en los planos de ordenación con su calificación real de equipamiento público.
- Se incluye un nuevo artículo en la Ordenanza Unifamiliar Adosada (UA) para regular los

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	5/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cerramientos, ya que no se había incluido su regulación.

Estas modificaciones no tienen el carácter de sustanciales, ya que no alteran el modelo general de la ordenación propuesta.

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

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

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

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

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

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

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

“(…) todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	6/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su **vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución** conforme a las previsiones de ésta” (DT 2ª LOUA).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.**

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	7/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

#### 1.4.-MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

A raíz de la redacción por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Instrucción 12/2019, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en la cual se dan las directrices necesarias para proceder a la adaptación de estos instrumentos a la LOUA, surge por parte del Excmo. Ayuntamiento de Bcares 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.

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bcares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	8/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

#### Artículo 102.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
  - a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
  - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

#### Artículo 103.

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

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.

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	9/67
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:
  - a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
  - b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.
  - c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.
2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:
  - a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
  - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella.

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.

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	10/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 Bacaes se encuentra situado en la cuenca alta del Almanzora, en el interior de la Sierra de Los Filabres, correspondiente a la zona central de la provincia de Almería. Forma parte de la Comarca del Alto Almanzora. Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Serón, Bayarque y Sierró Al Este: Sierró y Velefique. Al Sur: Gérgal, Olula de Castro, Castro de Filabres y Velefique Al Oeste: Serón y Gérgal.
Superficie del término municipal	95,4 Km2
Nº de habitantes (2019)	250
Densidad de población (hab/km2)	2,62
Evolución demográfica (2000-2019)	-24%
Núcleos de población (Nomenclátor 2019)	1
Población en diseminado (Nomenclátor 2019)	1
Nº de habitantes extranjeros (padrón 2016)	19
Nº de viviendas familiares (2011)	188
Usos del terreno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erial o pastos 43,5%</li> <li>• Monte leñoso 16,7%</li> <li>• Terreno improductivo 10,20%</li> <li>• Espartales 8,6%</li> </ul>
Población ocupada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria extractiva 38,5%</li> <li>• Industria manufacturera 19,3%</li> <li>• Construcción 11,1%</li> <li>• Comercio 5,9%</li> </ul>

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	11/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

Desde su aprobación, el municipio ha aprobado una modificación puntual del PDSU, la MP nº 1 (BOP 16.07.1998), siendo la delimitación del suelo urbano establecida en esta última modificación la que actualmente está vigente.

No obstante a lo anterior, nos encontramos con la problemática de que la cartografía utilizada para la redacción del PDSU y su modificación han experimentado modificaciones desde su aprobación, quedando dicha cartografía muy desfasada con respecto a la realidad del municipio.

La delimitación del suelo urbano reflejada en el PDSU incluye grandes bolsas de suelo urbano sin ordenación pormenorizada, por lo que su futuro desarrollo queda condicionado al establecimiento de las alineaciones mediante Estudios de Detalle, única figura de planeamiento que es posible utilizar en la ordenación de zonas concretas del suelo urbano, para el establecimiento de las alineaciones y rasantes del trazado de las nuevas calles.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una ordenación del suelo urbano de Bacares dividida en dos barrios, separados por el cauce del Río de Enmedio, limitando al norte con la carretera provincial Al-3102 y al este con el Barranco del Fraile en cuanto a los límites oeste y sur, no coinciden con elementos físicos distinguibles, siendo fruto de la decisión del planificador.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	12/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

La bolsas de suelo urbano sin ordenar quedaría encuadradas en la categoría de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, cuyo régimen sería el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. Al no ser posible la delimitación de unidades de ejecución que permitan la equidistribución y la obtención de suelo para nuevas dotaciones por cesión gratuita de los propietarios, el Ayuntamiento se ve obligado a obtener dicho suelo mediante compra, permuta o expropiación, lo cual dificulta la obtención de nuevos suelos para equipamientos y zonas verdes para el municipio.

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación provisional publicada en BOP el 6 de febrero de 2014, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

### 1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE BACARES

- PDSU de Bares (Ap.def. 07.03.1979 (BOP. 07.04.1979)).
- Modificación Puntual nº 1 del PDSU de Bares (Ap. def. 16.07.1998, BOP 07.08.1998)
- 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 C/ Poyillo y Carretera de Velefique (Ap. def. 27.04.2006 BOP 05.05.2006)
- Estudio de Detalle Carretera de Bares-Velefique (Ap. def. 27.04.2006 BOP 05.05.2006).
- Estudio de Detalle C/ La Fuente (Ap. Def. 19.05.2017 BOP 08.06.2017)
- Estudio de Detalle Plaza de San Juan (Ap. def. 28.01.2011 Bop 23.02.2011)
- Estudio de Detalle C/ La Peseta. (Ap def. 18.09.2014 BOP 02.10.2014.)
- Estudio de Detalle C/ Sierra de Filabres y C/ Nueva (Ap. def. 18.09.2014 BOP 02.10.2014).
- Modificación Anexo ED C/ Poyillo-Carretera de Velefique. (Ap. def. 21.12.2018 BOP 25.01.2019).
- Estudio de Detalle C/ Almendrillos. (Ap. def. 08.10.2020 BOP 02.12.2020).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	13/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Establecimiento de la alineación a la carretera AI-3102 fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los Estudios de Detalle aprobados en esa zona y los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- 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.
- Regularización del límite del suelo urbano para incluir construcciones existentes que el planeamiento vigente dejaba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas catastrales en la zona del Barrio del Castillo, a petición de sus propietarios. Estas parcelas se localizan en el límite del suelo urbano con el Barranco del Fraile, quedan a una cota muy inferior al del resto del suelo urbano y en zona inundable, siendo muy difícil su desarrollo por estar desconectadas de la trama urbana existente.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas catastrales en el borde sur y suroeste del Barrio del Castillo, a petición de sus propietarios. Estas parcelas presentan un acusado desnivel y se encuentran desconectadas con la trama urbana existente, siendo muy difícil su desarrollo urbanístico. Se añade que algunas de estas parcelas catastrales tenían unas dimensiones inadecuadas para considerarlas edificables.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas ubicadas al suroeste del núcleo principal, junto a la carretera provincial AI-3102, a petición de sus propietarios. Estas parcelas tienen una ubicación periférica y desconectada de la trama urbana, estando en la actualidad destinadas a cultivos agrícolas.
- Inclusión dentro de la delimitación de suelo urbano de una bolsa de suelo ubicada al sur del núcleo principal, en la margen izquierda de la Calle Real, hasta una zona verde

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	14/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

existente ejecutada por el Ayuntamiento. Este suelo cuenta con todos los servicios urbanísticos y está completamente urbanizado.

- Identificación de las dotaciones e infraestructuras de uso público en suelo no urbanizable.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos:
  - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
  - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
  - Para el suelo urbano no consolidado, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, permitiendo una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
  - 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.

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	15/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



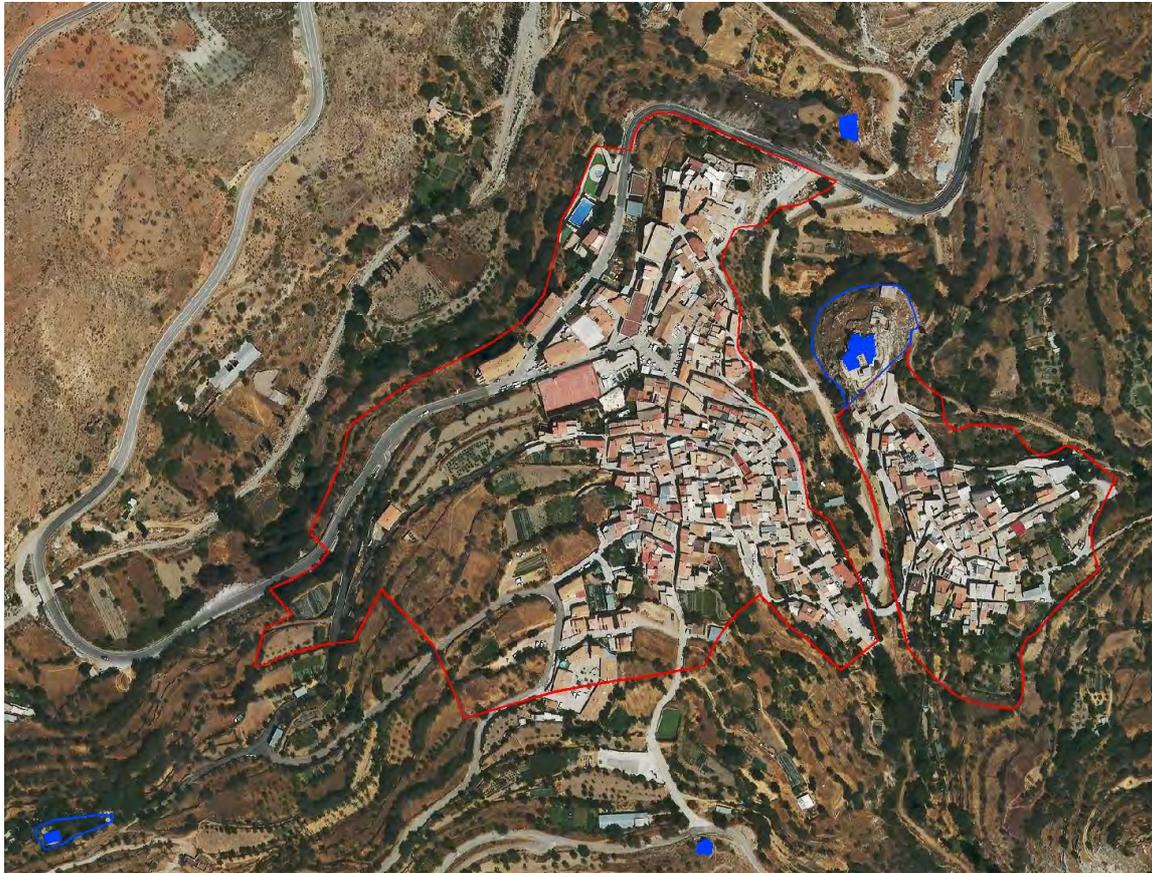
**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399



<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	16/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.2.-NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano mantiene la división en dos barrios separados por el cauce del Río de Enmedio, y se configuran espacialmente con unas líneas que tienen las siguientes coordenadas UTM:

### Margen oeste del Río de Enmedio:

X=548546.21	Y=4123886.01	X=548537.54	Y=4124089.80	X=548240.69	Y=4123906.69
X=548541.36	Y=4123895.52	X=548528.94	Y=4124093.12	X=548238.22	Y=4123902.49
X=548529.33	Y=4123913.99	X=548523.18	Y=4124095.35	X=548236.65	Y=4123897.19
X=548517.48	Y=4123922.34	X=548517.99	Y=4124097.46	X=548235.59	Y=4123892.23
X=548514.64	Y=4123943.95	X=548512.80	Y=4124099.56	X=548234.77	Y=4123886.82
X=548513.96	Y=4123949.20	X=548508.30	Y=4124101.54	X=548230.56	Y=4123874.46
X=548509.66	Y=4123951.25	X=548494.15	Y=4124107.78	X=548224.65	Y=4123860.58
X=548506.97	Y=4123955.32	X=548480.41	Y=4124113.88	X=548223.01	Y=4123856.72
X=548506.12	Y=4123956.61	X=548473.94	Y=4124116.75	X=548211.27	Y=4123831.49
X=548505.23	Y=4123959.91	X=548463.95	Y=4124120.27	X=548224.51	Y=4123818.27
X=548504.98	Y=4123961.81	X=548458.72	Y=4124121.59	X=548244.86	Y=4123825.55
X=548505.64	Y=4123970.08	X=548452.20	Y=4124121.54	X=548254.00	Y=4123823.35
X=548506.40	Y=4123979.58	X=548447.07	Y=4124120.45	X=548258.23	Y=4123817.70
X=548506.82	Y=4123984.88	X=548442.91	Y=4124117.88	X=548259.56	Y=4123814.35
X=548504.98	Y=4123993.89	X=548439.05	Y=4124114.57	X=548261.43	Y=4123808.24
X=548502.40	Y=4123999.30	X=548437.18	Y=4124112.49	X=548261.82	Y=4123805.11
X=548494.03	Y=4124016.84	X=548434.34	Y=4124106.76	X=548260.62	Y=4123800.56
X=548494.52	Y=4124022.61	X=548432.48	Y=4124099.62	X=548260.87	Y=4123792.17
X=548496.54	Y=4124027.16	X=548432.02	Y=4124095.62	X=548277.99	Y=4123773.45
X=548500.48	Y=4124036.03	X=548407.49	Y=4124098.37	X=548296.91	Y=4123753.04
X=548502.61	Y=4124040.83	X=548402.70	Y=4124090.05	X=548317.76	Y=4123702.89
X=548506.98	Y=4124042.52	X=548394.38	Y=4124066.09	X=548343.96	Y=4123710.74
X=548517.24	Y=4124043.62	X=548383.97	Y=4124046.32	X=548343.96	Y=4123710.74
X=548522.65	Y=4124044.20	X=548381.18	Y=4124029.35	X=548349.42	Y=4123712.37
X=548525.08	Y=4124046.51	X=548373.55	Y=4123999.83	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548529.09	Y=4124052.09	X=548372.09	Y=4123995.94	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548531.25	Y=4124053.98	X=548365.25	Y=4123986.50	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548533.41	Y=4124055.87	X=548354.19	Y=4123974.79	X=548366.44	Y=4123715.98
X=548543.82	Y=4124057.41	X=548343.41	Y=4123967.55	X=548372.52	Y=4123712.78
X=548547.69	Y=4124058.21	X=548337.89	Y=4123963.61	X=548380.43	Y=4123709.81
X=548550.80	Y=4124059.65	X=548327.42	Y=4123957.87	X=548386.62	Y=4123708.14
X=548557.08	Y=4124062.94	X=548313.37	Y=4123950.80	X=548387.84	Y=4123706.03
X=548560.24	Y=4124064.79	X=548302.20	Y=4123945.60	X=548389.27	Y=4123701.66
X=548564.65	Y=4124067.22	X=548289.87	Y=4123939.87	X=548394.01	Y=4123698.12
X=548568.64	Y=4124069.88	X=548286.04	Y=4123938.09	X=548397.49	Y=4123696.35
X=548570.21	Y=4124071.61	X=548272.62	Y=4123929.51	X=548399.84	Y=4123695.80
X=548572.60	Y=4124074.25	X=548260.02	Y=4123920.74	X=548403.29	Y=4123696.23
X=548558.41	Y=4124080.68	X=548252.95	Y=4123915.83	X=548400.68	Y=4123683.58
X=548546.91	Y=4124085.71	X=548244.48	Y=4123909.52	X=548400.02	Y=4123670.38

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	17/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

X=548408.19	Y=4123669.58	X=548453.83	Y=4123711.71	X=548551.82	Y=4123758.67
X=548412.99	Y=4123669.11	X=548455.40	Y=4123713.84	X=548558.17	Y=4123752.66
X=548418.94	Y=4123666.95	X=548460.60	Y=4123719.44	X=548575.75	Y=4123736.03
X=548421.82	Y=4123664.88	X=548463.10	Y=4123723.20	X=548595.35	Y=4123752.03
X=548423.88	Y=4123664.41	X=548464.75	Y=4123726.49	X=548601.13	Y=4123756.75
X=548425.90	Y=4123663.68	X=548475.79	Y=4123726.11	X=548595.84	Y=4123774.25
X=548428.55	Y=4123662.09	X=548479.90	Y=4123724.51	X=548591.52	Y=4123788.51
X=548431.61	Y=4123661.18	X=548481.04	Y=4123724.51	X=548588.68	Y=4123797.89
X=548453.54	Y=4123657.42	X=548482.80	Y=4123739.53	X=548586.40	Y=4123803.25
X=548461.01	Y=4123659.91	X=548484.22	Y=4123743.35	X=548579.93	Y=4123816.10
X=548456.83	Y=4123668.44	X=548486.39	Y=4123748.44	X=548568.79	Y=4123838.23
X=548454.62	Y=4123673.83	X=548490.26	Y=4123756.38	X=548565.13	Y=4123841.63
X=548453.70	Y=4123675.86	X=548490.40	Y=4123757.02	X=548560.78	Y=4123844.33
X=548452.90	Y=4123677.58	X=548495.35	Y=4123755.93	X=548556.21	Y=4123847.18
X=548452.00	Y=4123679.52	X=548496.83	Y=4123762.65	X=548553.37	Y=4123850.25
X=548452.00	Y=4123679.52	X=548497.30	Y=4123764.75	X=548551.86	Y=4123859.60
X=548449.46	Y=4123684.97	X=548505.07	Y=4123775.81	X=548550.95	Y=4123865.16
X=548448.60	Y=4123687.78	X=548520.07	Y=4123788.56	X=548549.33	Y=4123874.99
X=548448.27	Y=4123689.72	X=548527.71	Y=4123780.64	X=548548.32	Y=4123880.08
X=548448.15	Y=4123693.98	X=548530.96	Y=4123776.91		
X=548452.18	Y=4123708.52	X=548540.80	Y=4123766.25		

Margen este del Río de Enmedio (Barrio del Castillo):

X=548614.08	Y=4123952.12	X=548672.61	Y=4123886.43	X=548764.98	Y=4123860.70
X=548613.42	Y=4123933.61	X=548675.78	Y=4123886.97	X=548765.33	Y=4123859.26
X=548615.44	Y=4123922.17	X=548687.65	Y=4123889.51	X=548765.33	Y=4123858.61
X=548615.56	Y=4123922.19	X=548693.84	Y=4123890.60	X=548763.73	Y=4123857.25
X=548616.33	Y=4123921.96	X=548695.16	Y=4123890.59	X=548762.71	Y=4123856.41
X=548622.31	Y=4123919.55	X=548696.72	Y=4123890.17	X=548761.92	Y=4123855.68
X=548631.14	Y=4123916.49	X=548697.96	Y=4123889.43	X=548754.10	Y=4123845.90
X=548633.28	Y=4123915.74	X=548699.02	Y=4123888.20	X=548752.55	Y=4123843.40
X=548634.89	Y=4123915.51	X=548700.18	Y=4123887.12	X=548750.70	Y=4123838.27
X=548638.42	Y=4123915.21	X=548700.75	Y=4123886.22	X=548748.06	Y=4123827.72
X=548640.80	Y=4123915.21	X=548702.73	Y=4123885.81	X=548749.16	Y=4123817.99
X=548642.08	Y=4123915.21	X=548711.38	Y=4123885.46	X=548752.55	Y=4123805.31
X=548644.33	Y=4123915.34	X=548716.91	Y=4123885.23	X=548738.31	Y=4123793.57
X=548646.34	Y=4123916.20	X=548735.86	Y=4123883.66	X=548733.27	Y=4123788.93
X=548645.95	Y=4123912.25	X=548737.30	Y=4123871.43	X=548729.54	Y=4123784.94
X=548648.79	Y=4123905.81	X=548740.97	Y=4123871.20	X=548723.04	Y=4123785.88
X=548651.07	Y=4123903.62	X=548749.04	Y=4123869.67	X=548721.05	Y=4123783.10
X=548654.04	Y=4123902.84	X=548752.08	Y=4123868.71	X=548718.64	Y=4123779.45
X=548654.38	Y=4123902.84	X=548757.49	Y=4123866.04	X=548715.93	Y=4123774.51
X=548655.72	Y=4123885.57	X=548758.87	Y=4123865.36	X=548714.36	Y=4123770.76
X=548662.02	Y=4123885.07	X=548762.90	Y=4123863.38	X=548709.75	Y=4123762.18
X=548669.43	Y=4123885.90	X=548763.66	Y=4123862.84	X=548703.50	Y=4123758.58
X=548669.42	Y=4123886.01	X=548764.22	Y=4123862.10	X=548701.66	Y=4123757.80

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10	
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	18/67	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

X=548662.89	Y=4123762.31	X=548636.89	Y=4123772.68	X=548603.68	Y=4123831.55
X=548658.52	Y=4123762.17	X=548631.75	Y=4123772.81	X=548599.35	Y=4123847.97
X=548652.84	Y=4123763.97	X=548632.04	Y=4123778.44	X=548595.03	Y=4123864.40
X=548648.34	Y=4123766.29	X=548623.84	Y=4123778.85	X=548572.85	Y=4123911.22
X=548643.73	Y=4123766.34	X=548614.52	Y=4123782.02	X=548614.08	Y=4123952.12
X=548643.77	Y=4123770.60	X=548608.48	Y=4123805.26		
X=548636.90	Y=4123773.40	X=548606.11	Y=4123820.54		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	19/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



### 2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	20/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almazora@dipalme.org](mailto:uam-almazora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

La Ordenanza Unifamiliar Adosada será de aplicación a los suelos urbanos no consolidados indicados en la planimetría.

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

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

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

- Iglesia Parroquial de Santa María, de titularidad privada.
- Ayuntamiento.
- Consultorio médico.
- Centro de usos múltiples.
- Colegio público.
- Polideportivo.
- Piscina municipal.
- Ermita de Santo Cristo del Bosque, de titularidad privada
- Museo minero.
- Casa de la Cultura.
- Centro Guadalinfo
- Residencia de la 3ª Edad.
- Pista de pádel
- Tanatorio municipal
- Cementerio municipal
- Castillo.
- Lavadero municipal.
- Local para asociaciones.
- Nave municipal.
- Depósito municipal de abastecimiento.
- E.D.A.R.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	21/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 2.5.-CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Bacares 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: 116.772,16 m2

Superficie propuesta: **111.539,82 m2**

Incremento: - **4,48%**

#### Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial: **58.847,03 m2**

Suelo urbano no consolidado uso residencial: **17.058,22 m2**

#### Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 82.349,87 m2

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **75.905,25 m2**

Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):- **7,82 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 70,52

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **68,05**

#### Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano: **2.524,84 m2 (2,26%)**

Superficie de equipamientos en suelo urbano: **5.204,54 m2. (4,66%)**

% total de suelo urbano destinado a dotaciones: **6,92%**

Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable: **6.604,54 m2**

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	22/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

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

- Cauce del Río de Enmedio.
- Cauce del Barranco del Fraile.
- Cauce del Río Bacares.
- Carretera provincial AI 3102.

La delimitación del suelo urbano propuesta no altera las condiciones existentes en las zonas de afección de los cauces de dominio público, manteniéndose la situación actual. Asimismo, dado que el documento supone únicamente el reconocimiento de la actual situación del suelo urbano, se considera que no se produce un aumento de la demanda de recursos hídricos que conlleven una necesidad de mejora de los sistemas generales de depuración y abastecimiento existentes.

### 2.7.- CONCLUSIÓN.

Se remite el presente documento para su examen y consideración por parte del Ayuntamiento, esperando que la Corporación Municipal, a tenor de los intereses del municipio continúe el proceso que culminará con la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA del PDSU.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	23/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

## II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	24/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

### 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

#### 2.1.- Condiciones de las parcelas

##### 1.- Clasificación

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

##### 2.- Parcelas edificables

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

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

##### 3.- Parcelas no edificables

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

##### 4.- Excepciones

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

#### 2.2.- Vivienda exterior

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	25/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

### 2.3.- Alineaciones oficiales

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

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

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

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

### 2.4.- Alineaciones interiores

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	26/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

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

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

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

### 2.5.- Fondo máximo edificable

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

### 2.6.- Altura de la edificación.

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	27/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

## 2.7.- Sótanos y semisótanos

Se admiten los sótanos y semisótanos.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	28/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

### 2.9.- Medianerías

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

### 2.10.- Ocupación y volumen

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

### 2.11.- Vuelos

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	29/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.12.- Cubiertas

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

## 2.13.- Fachadas. Composición y materiales

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

## 2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m<sup>2</sup>), estancia-comedor (mínimo 20 m<sup>2</sup>), cuarto de baño completo (mínimo 3 m<sup>2</sup>), dormitorio principal (mínimo 12 m<sup>2</sup>) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m<sup>2</sup> 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 supliere.

## 2.15.- Ocultación de servicios,

1. Los servicios de lavaderos, tendedores 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.

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	30/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	31/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

## II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)

3.-ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

4.-ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Batares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	32/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1.-ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

### 1.1.- Ámbito y delimitación.

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

### 1.2.-Condiciones de solares edificables.

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

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

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

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

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

### 1.4.- Alineaciones.

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10	
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	33/67	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

### 1.5.- Altura y número de plantas.

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

### 1.6.- Ocupación máxima de parcela.

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

### 1.7.- Edificabilidad máxima.

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

### 1.8.- Placetas.

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

### 1.9.- Composición de fachadas

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	34/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almazora@dipalme.org](mailto:uam-almazora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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) Administrativo.
  - e) Artesanal.
  - f) Equipamiento, en todas sus modalidades. Los usos religiosos únicamente se permitirán en edificio exclusivo.
  - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
  - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
  - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	35/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).

### 2.1.- Ámbito y delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como UNIFAMILIAR ADOSADA (AD), en los planos de ordenación.
2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la generación de un paisaje urbano menos denso que el caracteriza al Casco tradicional del municipio, con una presencia mayor de zonas verdes privadas que favorezcan la integración de las edificaciones con el medio natural que rodea estas zonas.
3. Se pretende dotar a la zona de un carácter eminentemente residencial, si bien también se tienen en cuenta las posibilidades que ofrecen estos suelo para la implantación de dotaciones o usos que requieren parcelas de mayor tamaño que las disponibles en el casco urbano consolidado.

### 2.2.-Condiciones de solares edificables.

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las siguientes:

Superficie mínima	75,00 m2
Longitud mínima de fachada	5,00m
Fondo mínimo	10,00m
Diámetro del círculo inscrito	5,00m

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

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

### 2.4.- Alineaciones.

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia de dos (2,00) metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.
2. Las construcciones que se ejecuten dando fachada a la AI-3102 podrán adosarse a la alineación establecida por el PDSU a esta vía.
3. Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.
4. Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.

### 2.5.-Retranqueos

1. Con carácter general, las edificaciones deberán adosarse a la medianerías colindantes hasta la primera crujía o 3,00m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	36/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.

2. El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.
3. A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.

## 2.6.- Altura y número de plantas.

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

## 2.7.- Ocupación máxima de parcela.

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

## 2.8.- Edificabilidad máxima.

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

## 2.9.- Constitución de complejos inmobiliarios.

Se admitirá la construcción de complejos inmobiliarios de unifamiliares adosadas o residencial plurifamiliar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m<sup>2</sup> de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

## 2.10.- Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, 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 miradores acristalados y cierres cuya parte acristalada no sobrepase más de 30 cm el ancho del balcón.
5. Se permiten los balcones corridos.

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	37/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 2.11.- Cerramientos

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

### 2.12.- Construcciones auxiliares.

1. Se consideran construcciones auxiliares las piscinas, cenadores, invernaderos y casetas de aseos y primeros auxilios.
2. Se admiten las construcciones auxiliares, con una superficie construida máxima de 30,00m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres (3,00) metros.
3. Estas construcciones no podrán quedar vistas desde la vía pública y podrán adosarse al lindero trasero sin que les sea de aplicación el parámetro de fondo máximo.
4. Los invernaderos serán de cristal o policarbonato sobre estructura de acero o madera, no admitiéndose invernaderos con cobertura de lámina plástica.

### 2.13.- Condiciones particulares de uso.

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	38/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

- g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
  - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
  - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

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

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	39/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

#### 3.1.-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

#### 3.2.- Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

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

#### 3.3.-Sistema de ordenación

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

#### 3.4.- Parcelación

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	40/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

### 3.5.- Alineaciones y rasantes

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

### 3.6.- Altura máxima

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

### 3.7.- Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

### 3.8.- Ocupación

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

### 3.9.- Edificabilidad

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

### 3.10.- Condiciones de uso

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

### 3.11.- Cuerpos salientes.

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

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	41/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

#### 4.1.- Ámbito de aplicación y objetivos

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

#### 4.2.- Sistema de ordenación

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

#### 4.3.- Altura máxima

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

#### 4.4.- Ocupación

Se establece una ocupación máxima de 30 m<sup>2</sup> 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).

#### 4.5.- Condiciones de uso

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	42/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

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

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS.											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA			USOS
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	Nº de plantas/altura máxima		Altura mínima	
	<9	9≤a<14	≥14					Ancho de calle (m)			
							≤5,00	>5,00			
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+2 10,50m	PB	Art. 1.10
AD	75,00			20,00m (desde línea de edificación)	2,00m	Libre	Libre (a partir de la primera crujía o 3,00m desde línea de edificación).	PB+1		PB	Art. 2.12 Art. 2.13

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	43/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

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

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

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

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

- 1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 5
- 2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 5
- 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 3 DE 5
- 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 4 DE 5
- 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 5 DE 5

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	44/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

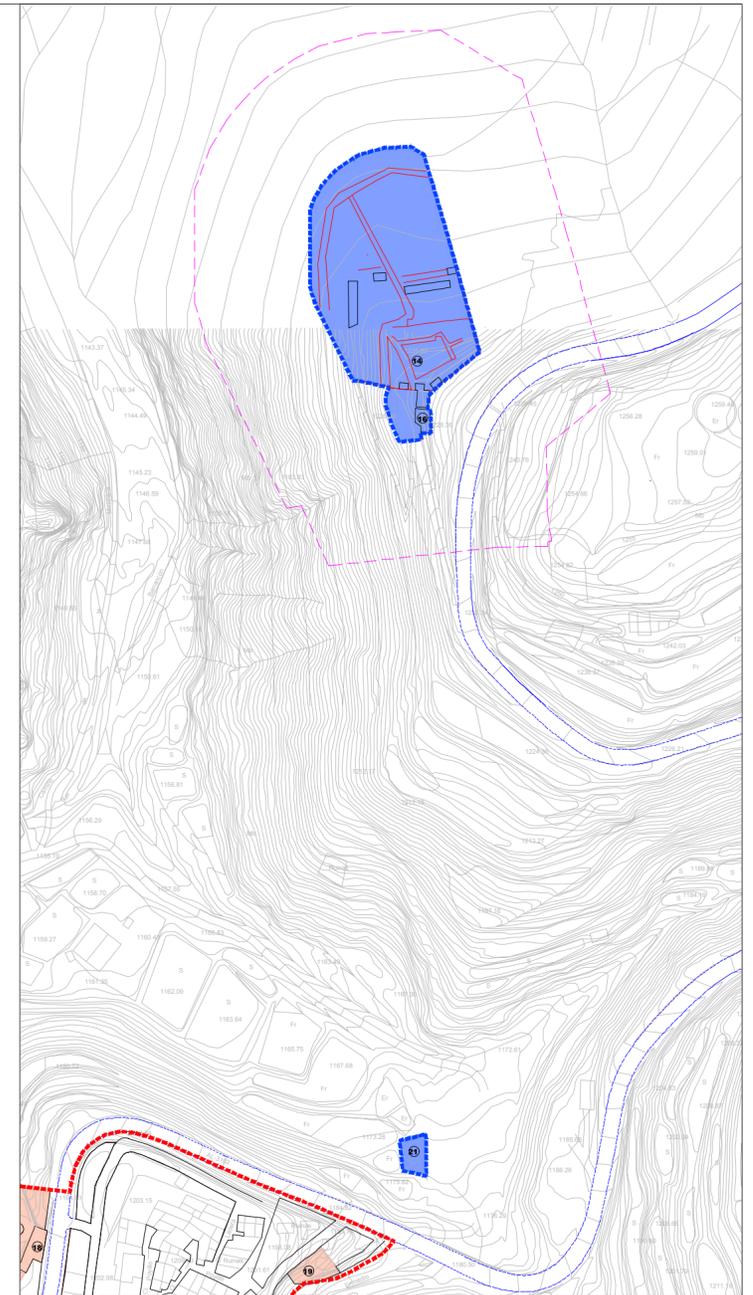
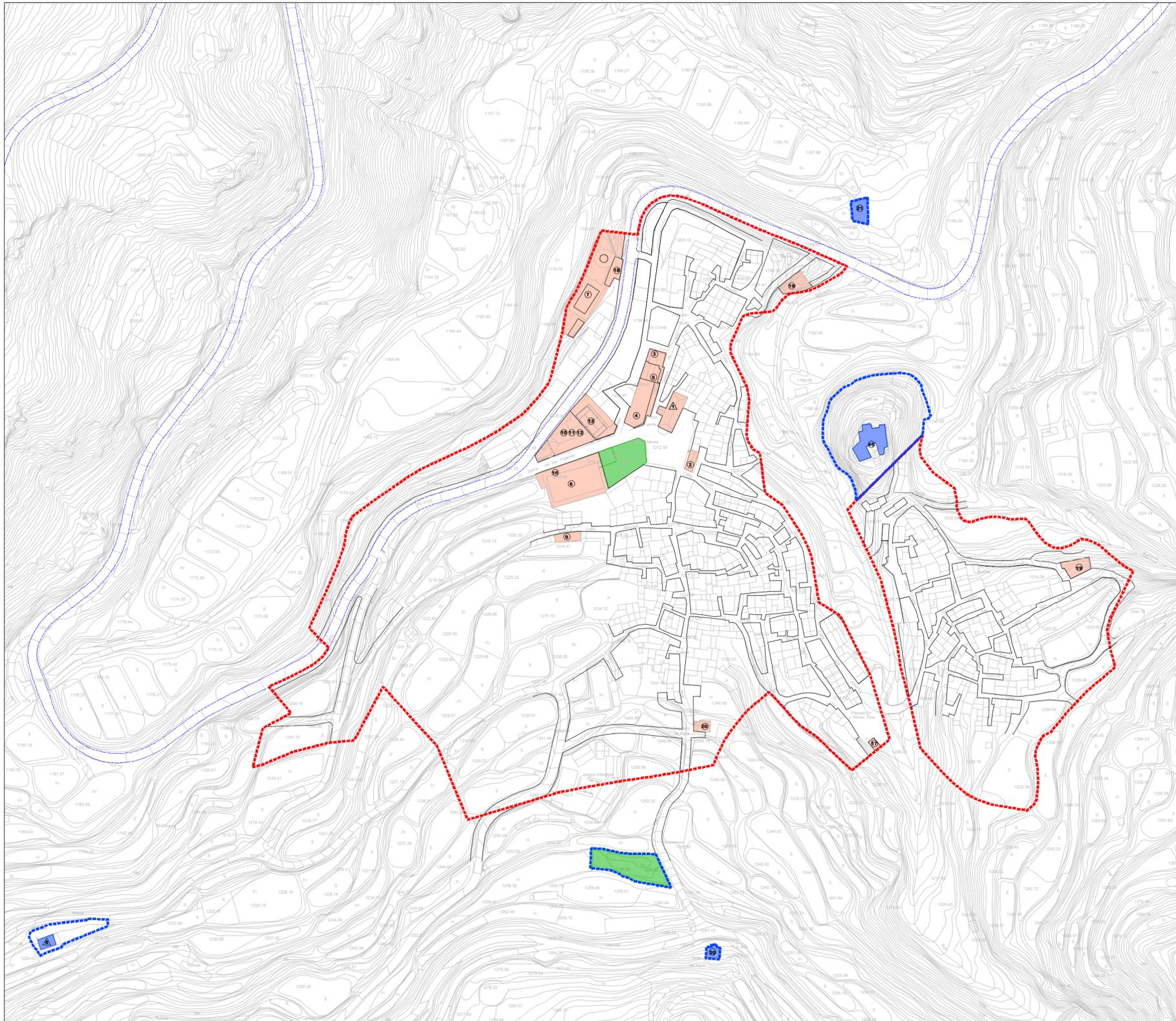
Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	45/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





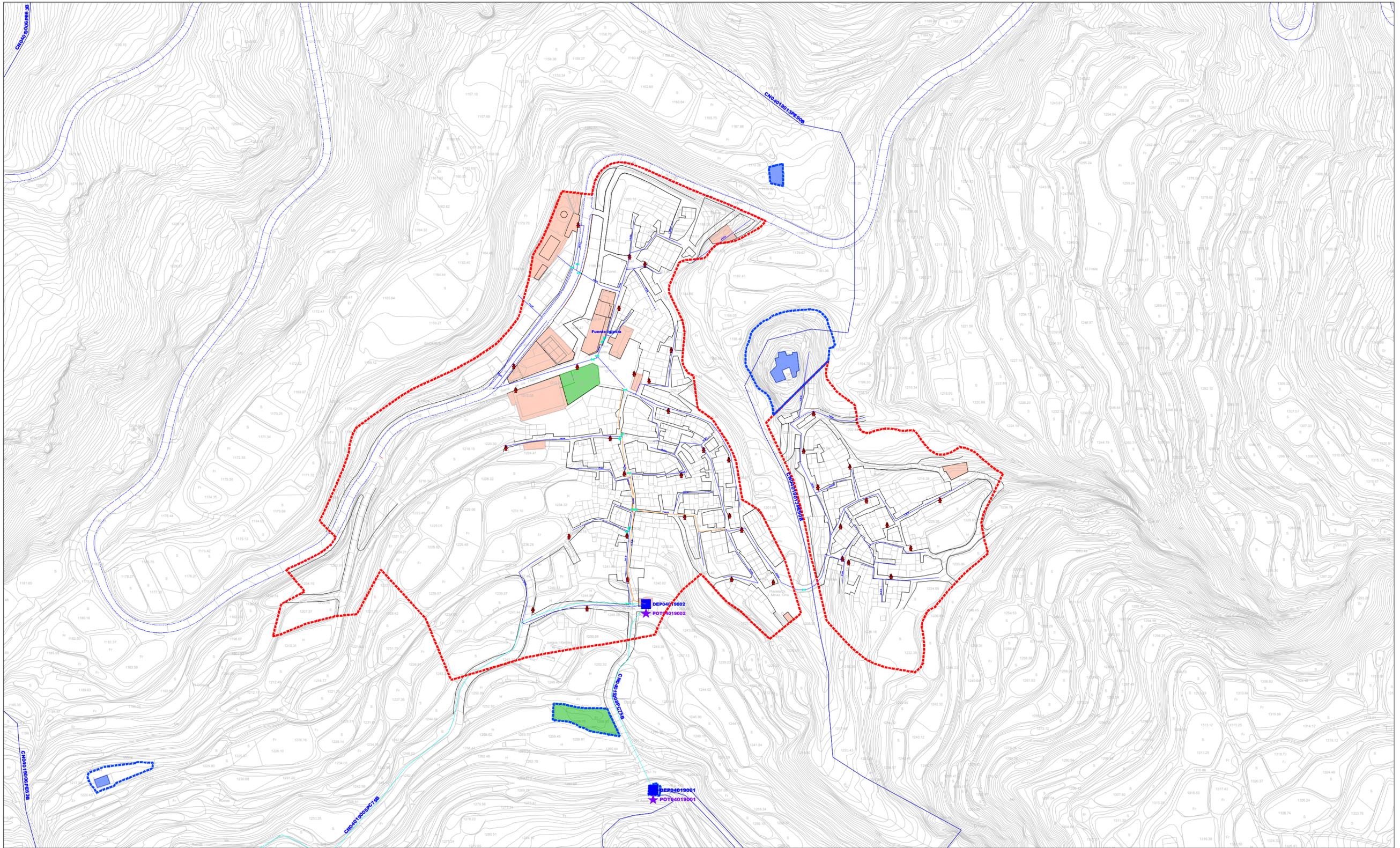
LOCALIZACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE</li> <li>DOTACIONES EN SNU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>EQUIPAMENTOS</li> <li>EQUIPAMENTOS EN SNU</li> </ul>	<b>RELACIÓN DE DOTACIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Iglesia Párroquial</li> <li>2 Ayuntamiento</li> <li>3 Consultorio médico</li> <li>4 Centro de usos socio múltiples</li> <li>5 Colegio Público</li> <li>6 Polideportivo</li> <li>7 Piscina municipal</li> <li>8 Ermita Sto. Cristo</li> <li>9 Museo minero</li> <li>10 Casa de la cultura</li> <li>11 Centro Guadalentín</li> <li>12 Residencia 3ª Edad</li> <li>13 Pista de Pádel</li> <li>14 Cementerio municipal</li> <li>15 Castillo</li> <li>16 Tanatorio</li> <li>17 Lavadero municipal</li> <li>18 Local asociaciones</li> <li>19 Nave municipal</li> <li>20 Depósito municipal abastecimiento</li> <li>21 E.D.A.R.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PÚBLICO</li> <li>PRIVADO</li> <li>AFECCIÓN CEMENTERIO</li> </ul>	

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO:	BACARES	PLANOS DE INFORMACIÓN:	N° 01 ESCALA: 1/2.000 DIBUJADO: JGG
	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SITUACIÓN ACTUAL		ARGUMENTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		REFERENCIA: 21-4019T0006-04 FECHA: SEPT. 2022 FICHERO: CAD	ARGUMENTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	DIBUJADO: JGG

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	13/10/2022 14:48:10
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Página			46/67
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.				
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



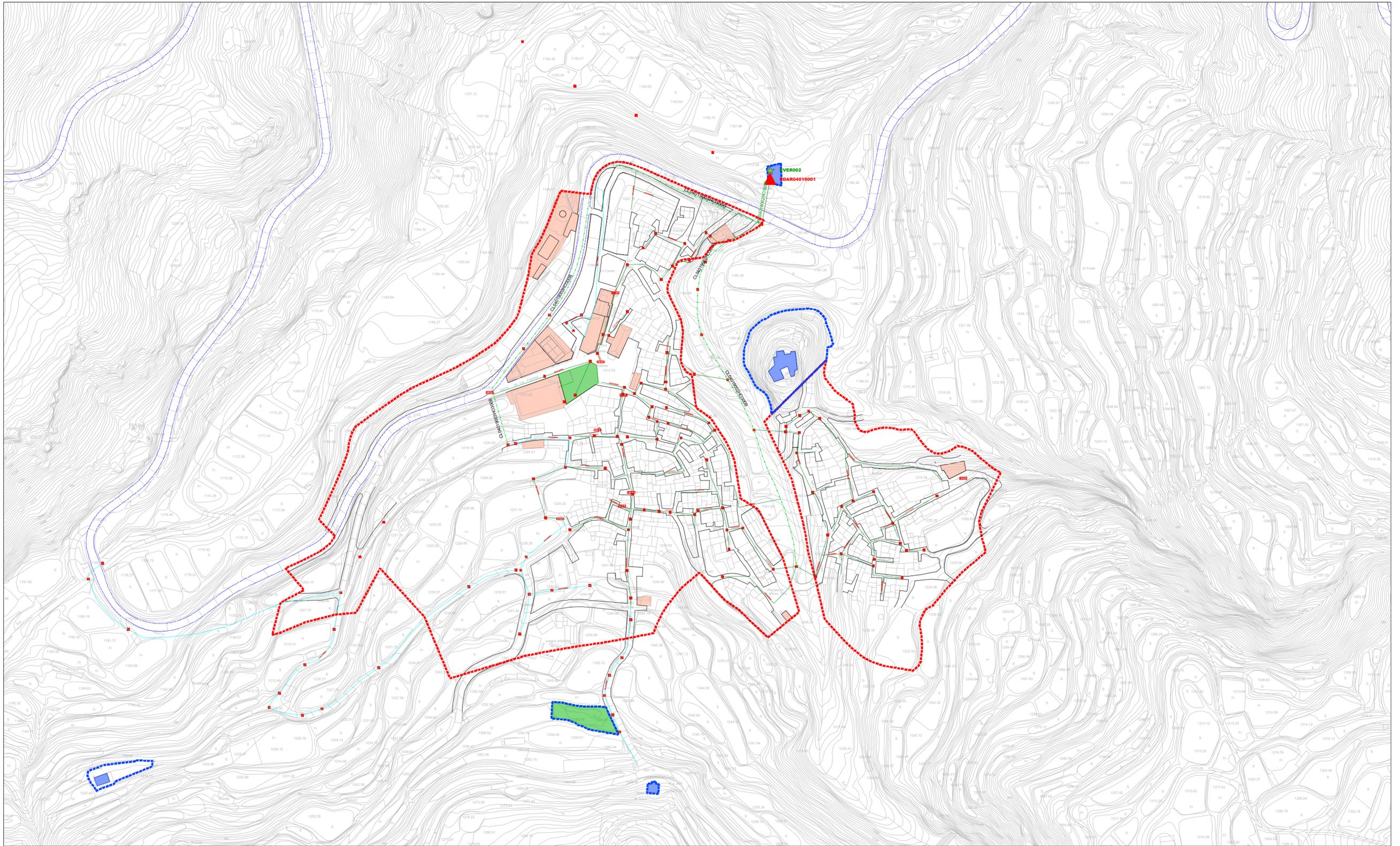


CLASIFICACIÓN DEL SUELO	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
<span style="color: red;">---</span> DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	<span style="color: blue;">---</span> RED DE ABASTECIMIENTO PVC
<span style="color: blue;">---</span> DOTACIONES EN SNU	<span style="color: cyan;">---</span> RED DE ABASTECIMIENTO POLIÉTERNO
	<span style="color: orange;">---</span> RED DE ABASTECIMIENTO FIBROCEMENTO
	<span style="color: red;">■</span> HIDRANTE DE INCENDIOS
	<span style="color: green;">■</span> FUENTE

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN: <b>RED DE ABASTECIMIENTO AGUA</b>	Nº: <b>02</b>
	ARGUMENTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>		ESCALA: 1/2.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG
<b>ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA</b>			

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	47/67
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



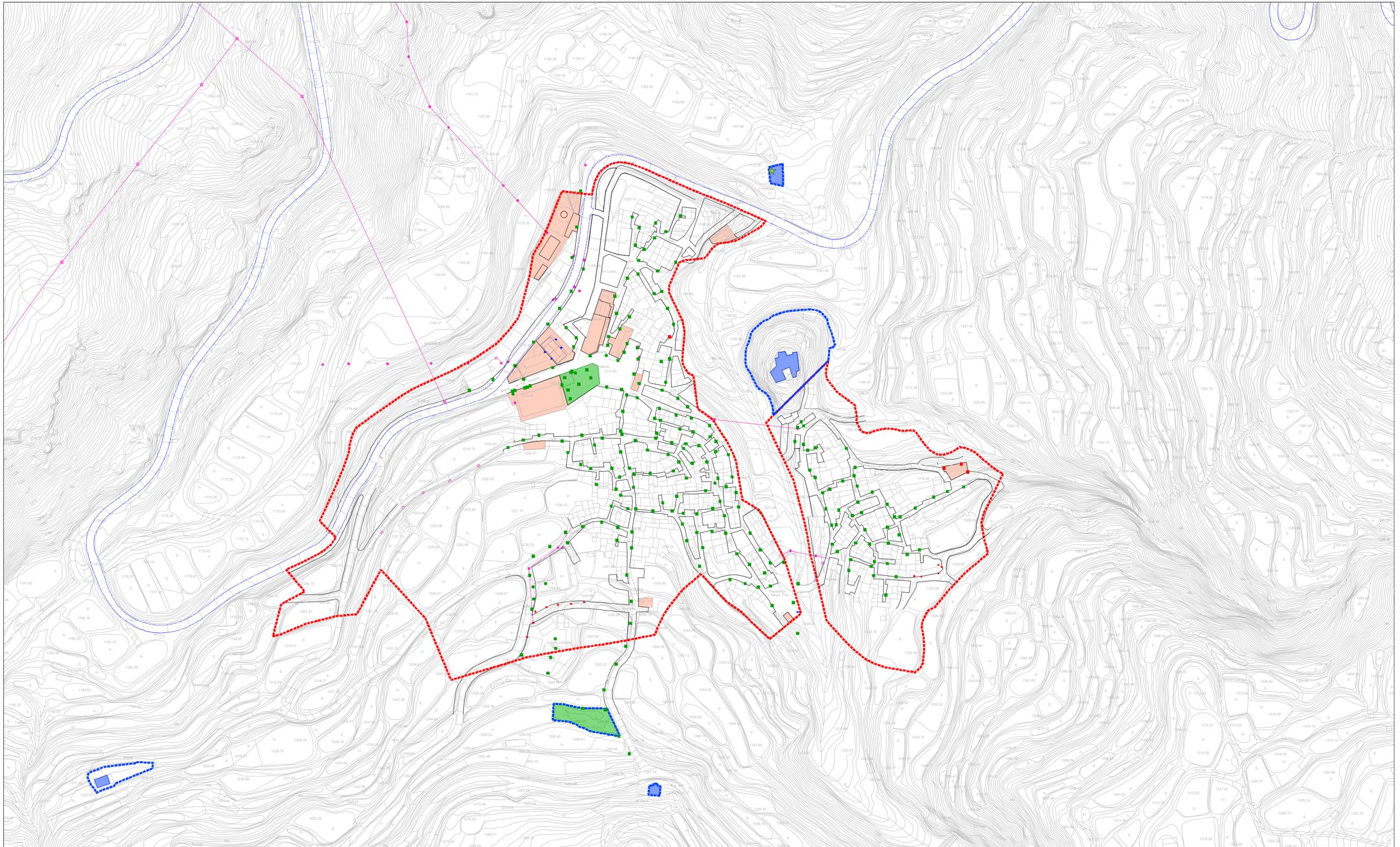


CLASIFICACIÓN DEL SUELO		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
<span style="color: red;">---</span>	DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	<span style="color: green;">---</span>	RED DE SANEAMIENTO
<span style="color: blue;">---</span>	DOTACIONES EN SNU	<span style="color: red;">---</span>	SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
		<span style="color: red;">●</span>	POZO DE SANEAMIENTO
		<span style="color: red;">▲</span>	E.D.A.R.
		<span style="color: green;">★</span>	PUNTO DE VERTIDO

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANO DE INFORMACIÓN: <b>RED DE SANEAMIENTO</b>	Nº: <b>03</b>
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		ARGUMENTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ ESCALA: 1/2.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	48/67
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



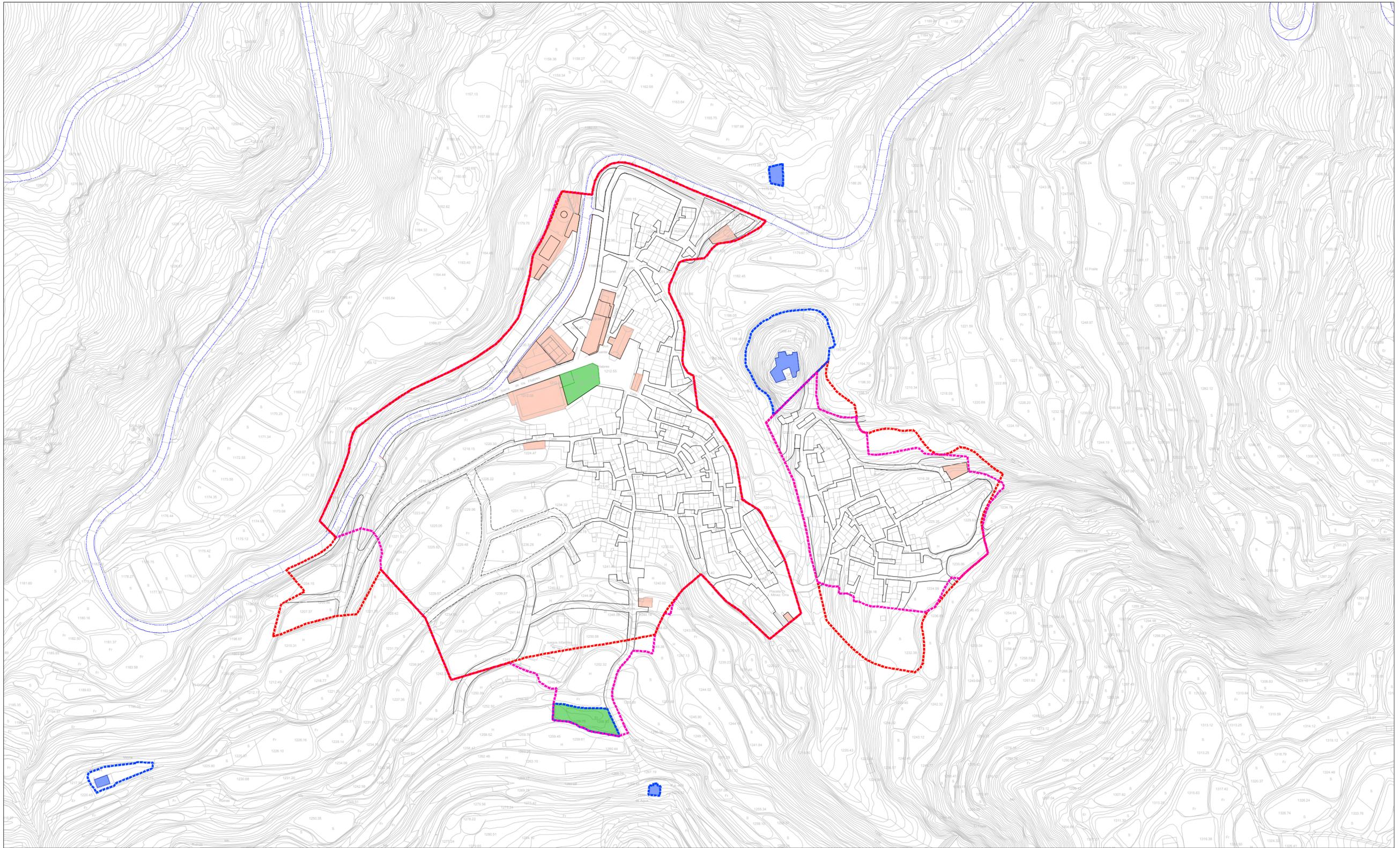


CLASIFICACIÓN DEL SUELO		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
<span style="color: red;">---</span>	DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE	<span style="color: green;">■</span>	BÁCULO DE ALUMBRADO PÚBLICO
<span style="color: blue;">---</span>	DOTACIONES EN SNUJ	<span style="color: red;">---</span>	RED ELÉCTRICA EXISTENTE EN TRAZADO AÉREO
		<span style="color: magenta;">●</span>	POSTE RED AÉREA B.T.
		<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	TORRETA A.T.

<b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN: <b>RED DE ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD</b>		<b>04</b>
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>	ESCALA: <b>1/2.000</b>
	REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	13/10/2022 14:48:10
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	<b>Página</b>	49/67		
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.				
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>				
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ALINEACIONES	DOTACIONES LOCALES EXISTENTES	AFECCIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE</li> <li>DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA</li> <li>DOTACIONES EN SNU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</li> <li>ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>EQUIPAMENTOS</li> <li>EQUIPAMENTOS EN SNU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AFECCIÓN CEMENTERIO</li> </ul>

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO: BACARES	PLANOS DE INFORMACIÓN: <b>DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA DELIMITACIÓN</b>	Nº: <b>05</b>
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	ARGUMENTOS: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA: 1/2.000
	REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD
			DIBUJADO: JGG

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	50/67
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

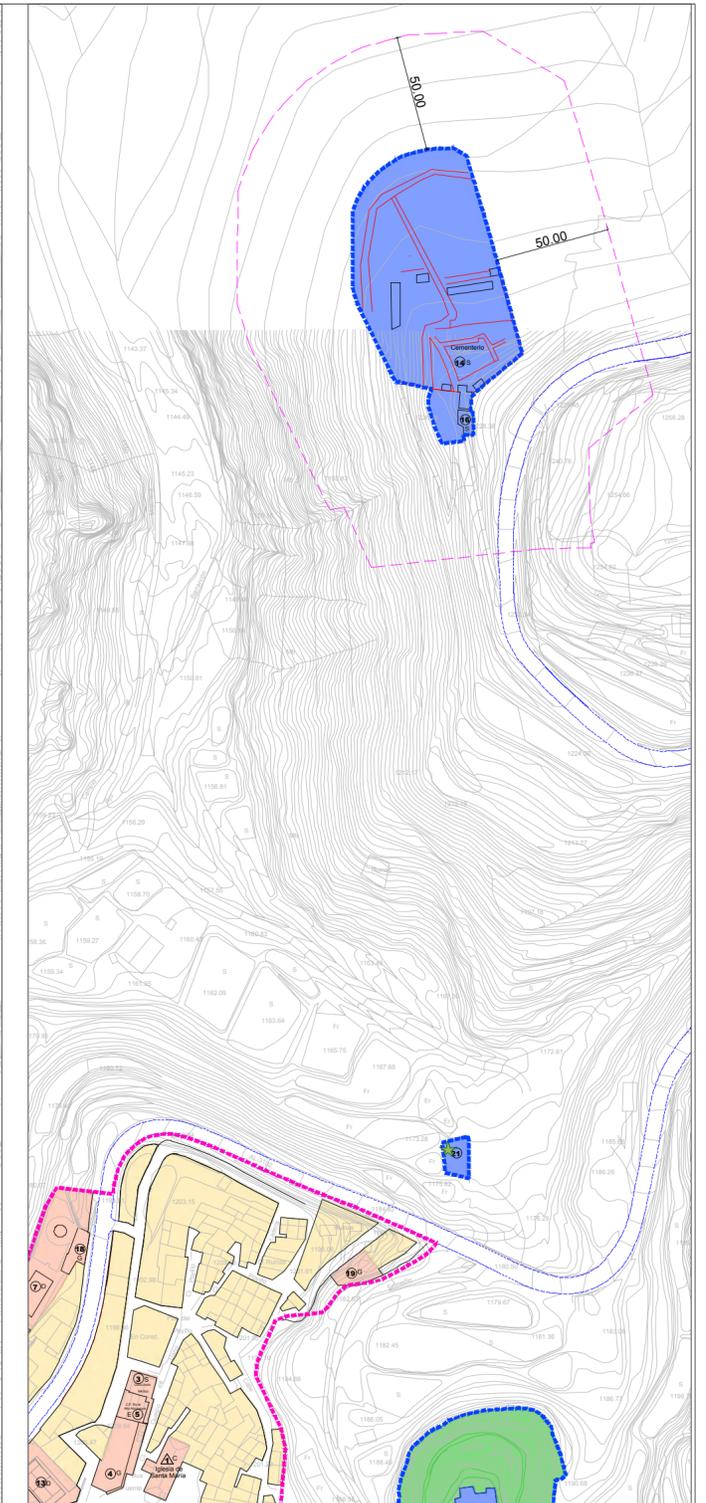
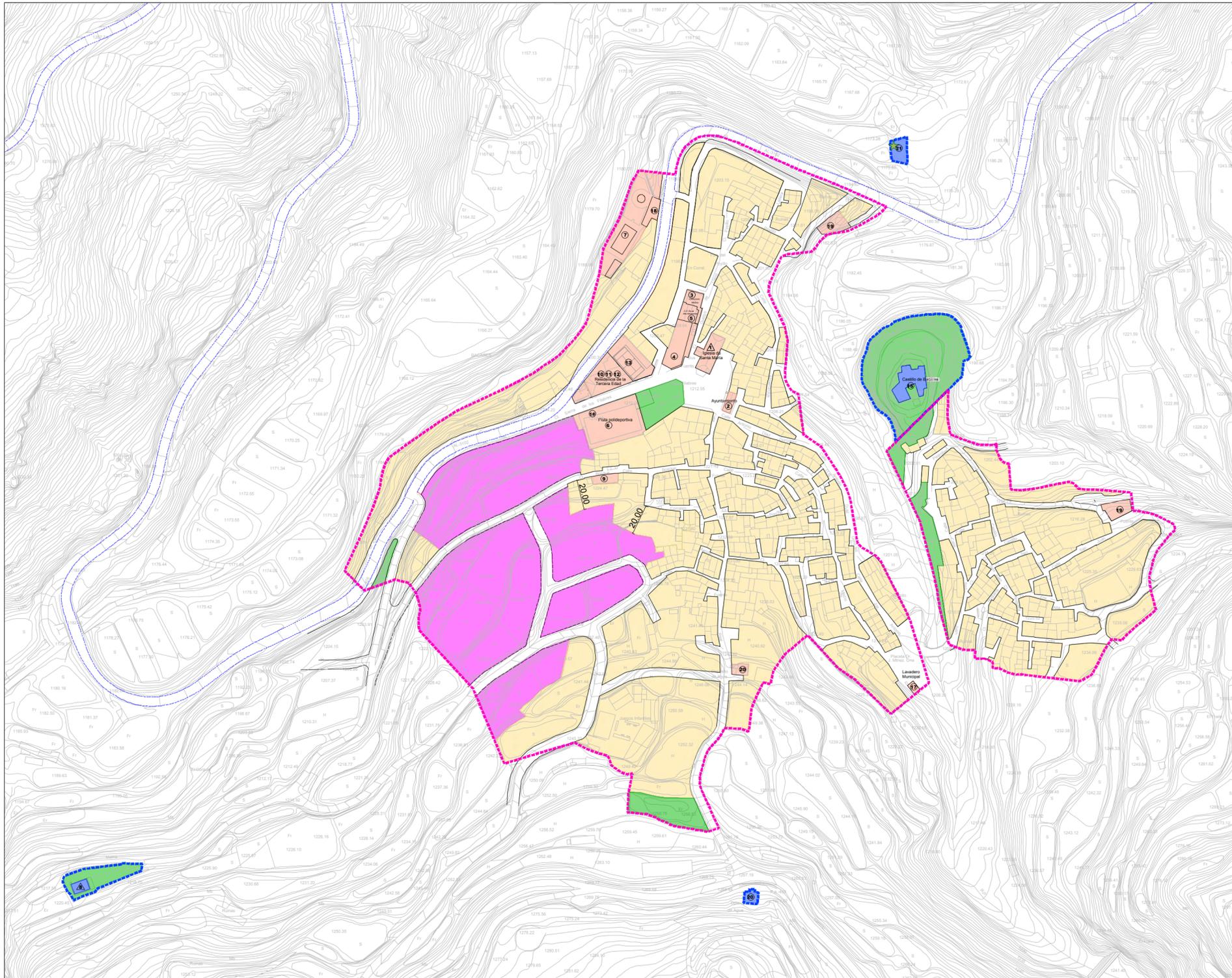
Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	51/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





UBICACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> ■■■■■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA ■ DOTACIONES EN SNU ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>ALINEACIONES</b> — ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO - - - ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>DOTACIONES LOCALES</b> ■ ESPACIOS LIBRES ■ EQUIPAMIENTOS ■ EQUIPAMIENTOS EN SNU	<b>RELACION DE DOTACIONES</b> 1 Iglesia Parroquial    7 Piscina municipal    13 Pista de Pádel    19 Nave municipal 2 Ayuntamiento    8 Ermita Sto. Cristo    14 Cementerio municipal    20 Depósito municipal abastecimiento 3 Consultorio médico    9 Museo minero    15 Castillo    21 E.D.A.R. 4 Centro de usos múltiples    10 Casa de la cultura    16 Tanatorio    ○ PÚBLICO 5 Colegio Público    11 Centro Guadalinfo    17 Lavadero municipal    △ PRIVADO 6 Polideportivo    12 Residencia 3ª Edad    18 Local asociaciones	<b>AFECCIONES</b> - - - AFECCIÓN CEMENTERIO
---	--	---	---	--

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanística	MUNICIPIO: BACARES	PLANOS DE ORDENACIÓN: <b>DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO</b>	Nº: <b>01</b>
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	ARCHITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA: 1:2.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10	
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.		Página	52/67
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL. (art. 27 Ley 39/2015).			



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

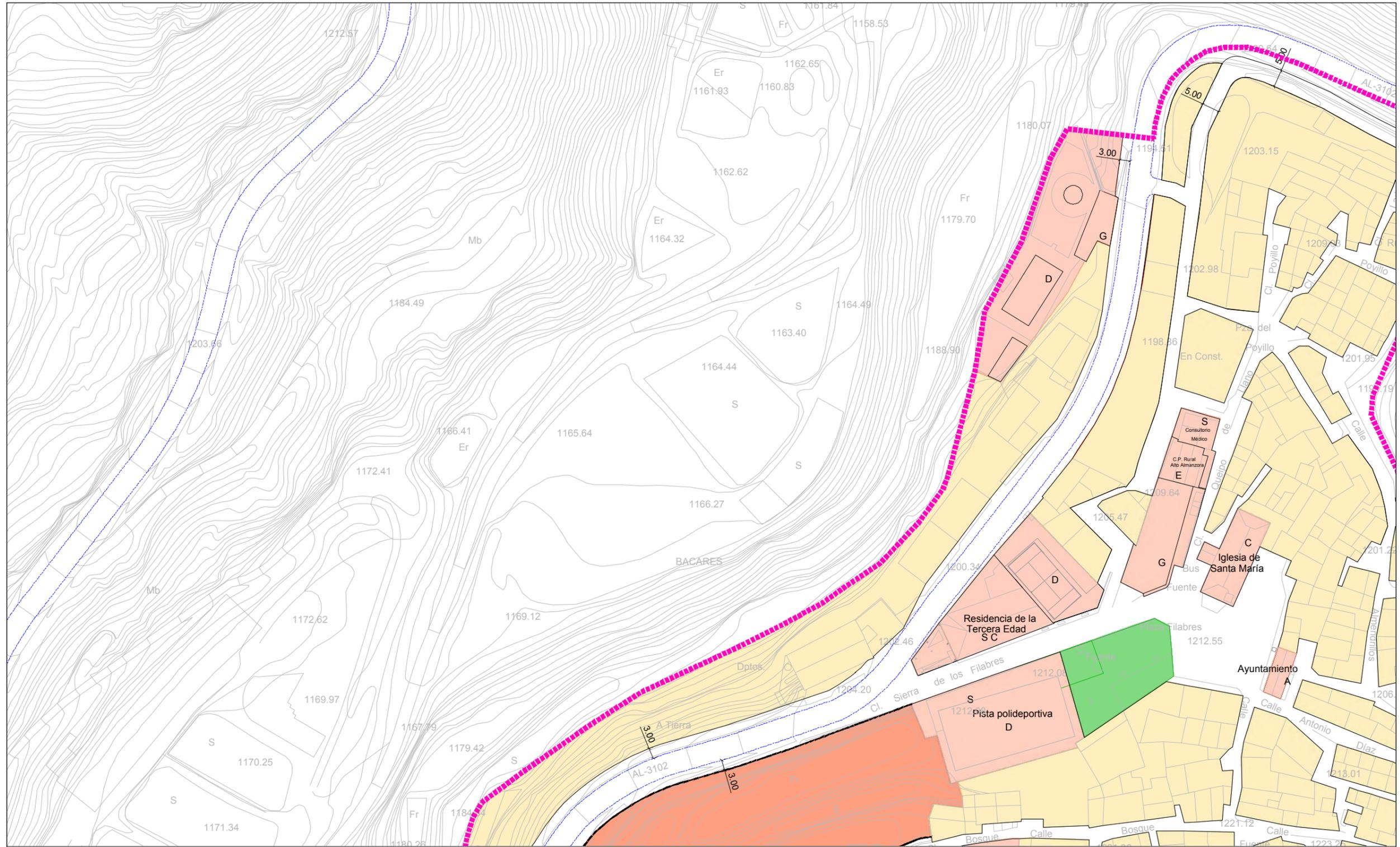
Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almanzora@dipalme.org](mailto:uam-almanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacaes	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	53/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ=</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
<b>CLASE DE SUELO</b> DELIMITACIÓN SUELO URBANO CASCO TRADICIONAL (CT) UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PDSU ALINEACIÓN EN SUC O SUNC A LA CARRETERA AL-3102	<b>DOTACIONES LOCALES</b> ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO EN SNU EDUCATIVO (E) DEPORTIVO (D) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S) CULTURAL (C) ADMINISTRATIVO (A) GENÉRICO (G)




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

MUNICIPIO:  
**BACARES**

PLANOS DE ORDENACIÓN:  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Nº: **01**  
 HOJA 1 DE 5

ARQUITECTO:  
**JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ**

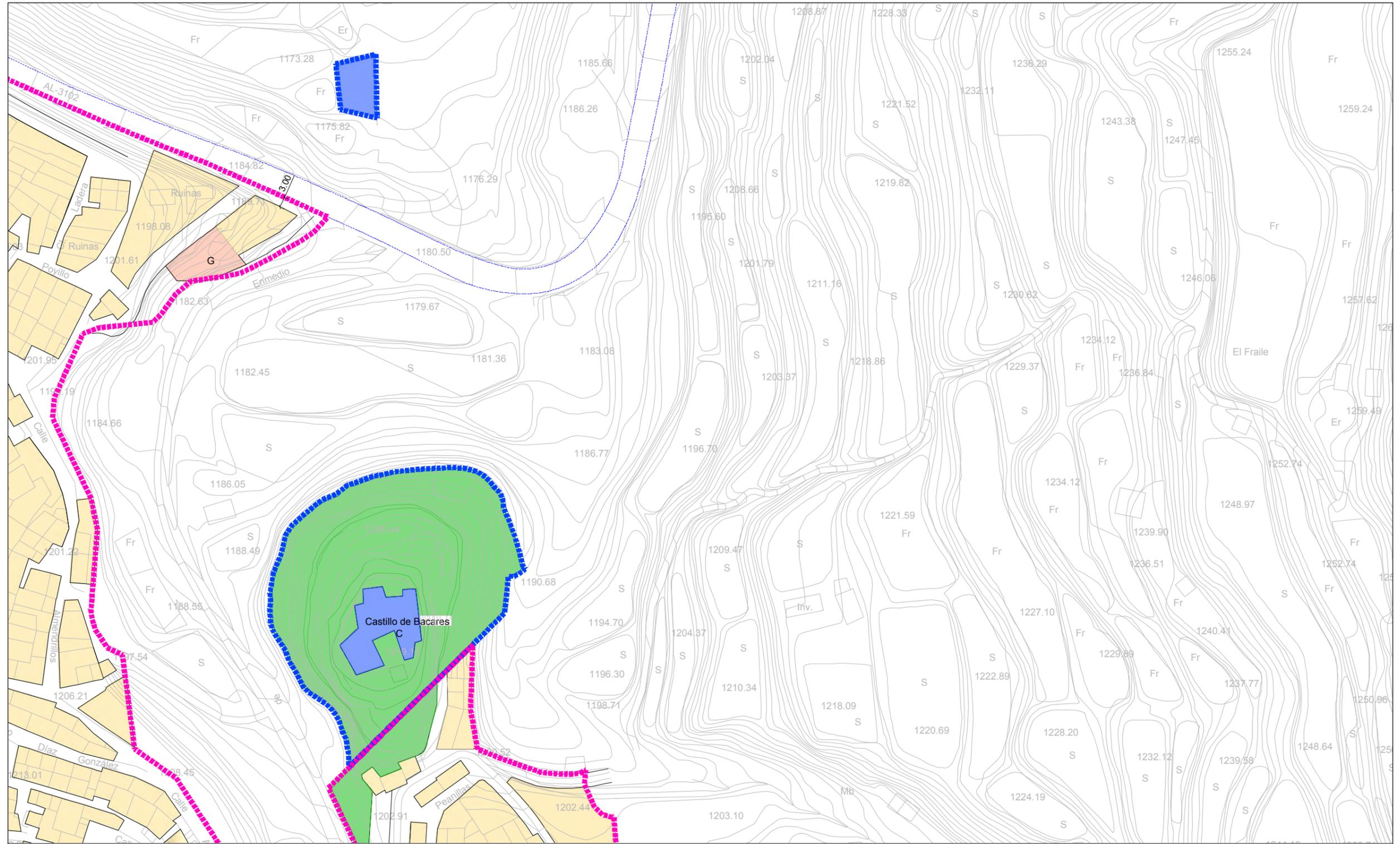
ESCALA:  
**1/1.000**

REFERENCIA: 21-4019T0006-04    FECHA: SEPT. 2022    FICHERO: CAD    DIBUJADO: JJGG

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	
Observaciones	Página	54/67
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





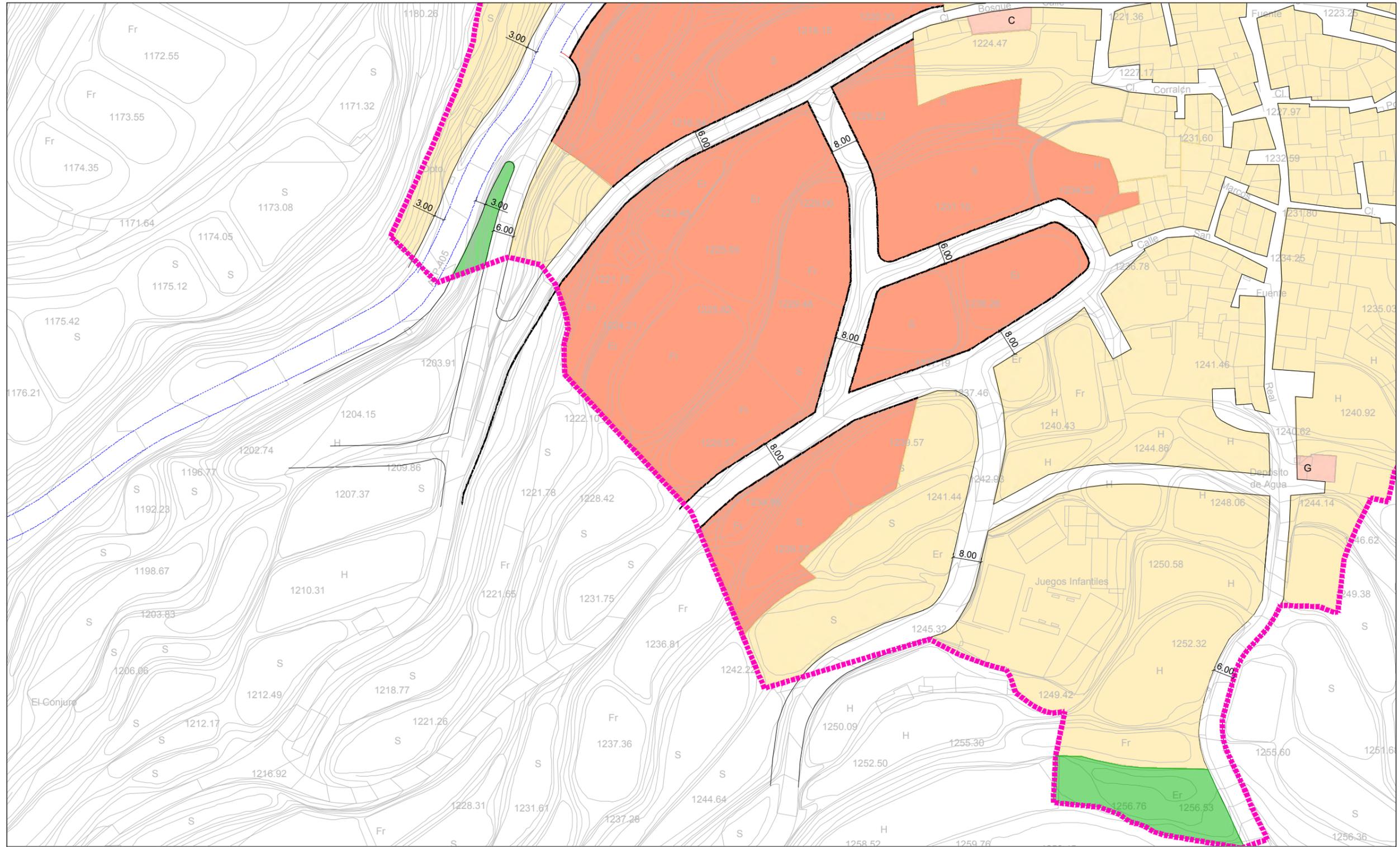
CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
<b>CLASE DE SUELO</b> DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORDENANZAS DE APLICACIÓN CASCO TRADICIONAL (CT) UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PSDU ALINEACIÓN EN SUC O SUNC A LA CARRETERA AL-3102	<b>DOTACIONES LOCALES</b> ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO EN SNU EDUCATIVO (E) DEPORTIVO (D) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S) CULTURAL (C) ADMINISTRATIVO (A) GENÉRICO (G)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN: <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	Nº: <b>02</b> HOJA 2 DE 5
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Firmado Por	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Página	55/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
<b>CLASE DE SUELO</b> DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORDENANZAS DE APLICACIÓN CASCO TRADICIONAL (CT) UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)	ALINEACIÓN A VAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ALINEACIÓN A VAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL PSDU ALINEACIÓN EN SUC O SUNC A LA CARRETERA AL-3102	<b>DOTACIONES LOCALES</b> ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO EN SNU EDUCATIVO (E) DEPORTIVO (D) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S) CULTURAL (C) ADMINISTRATIVO (A) GENÉRICO (G)



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

MUNICIPIO:  
**BACARES**

PLANOS DE ORDENACIÓN:  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Nº:  
**03**  
 HOJA 3 DE 5

ARQUITECTO:  
 JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:  
 1/1.000

REFERENCIA:  
 21-4019T0006-04

FECHA:  
 SEPT. 2022

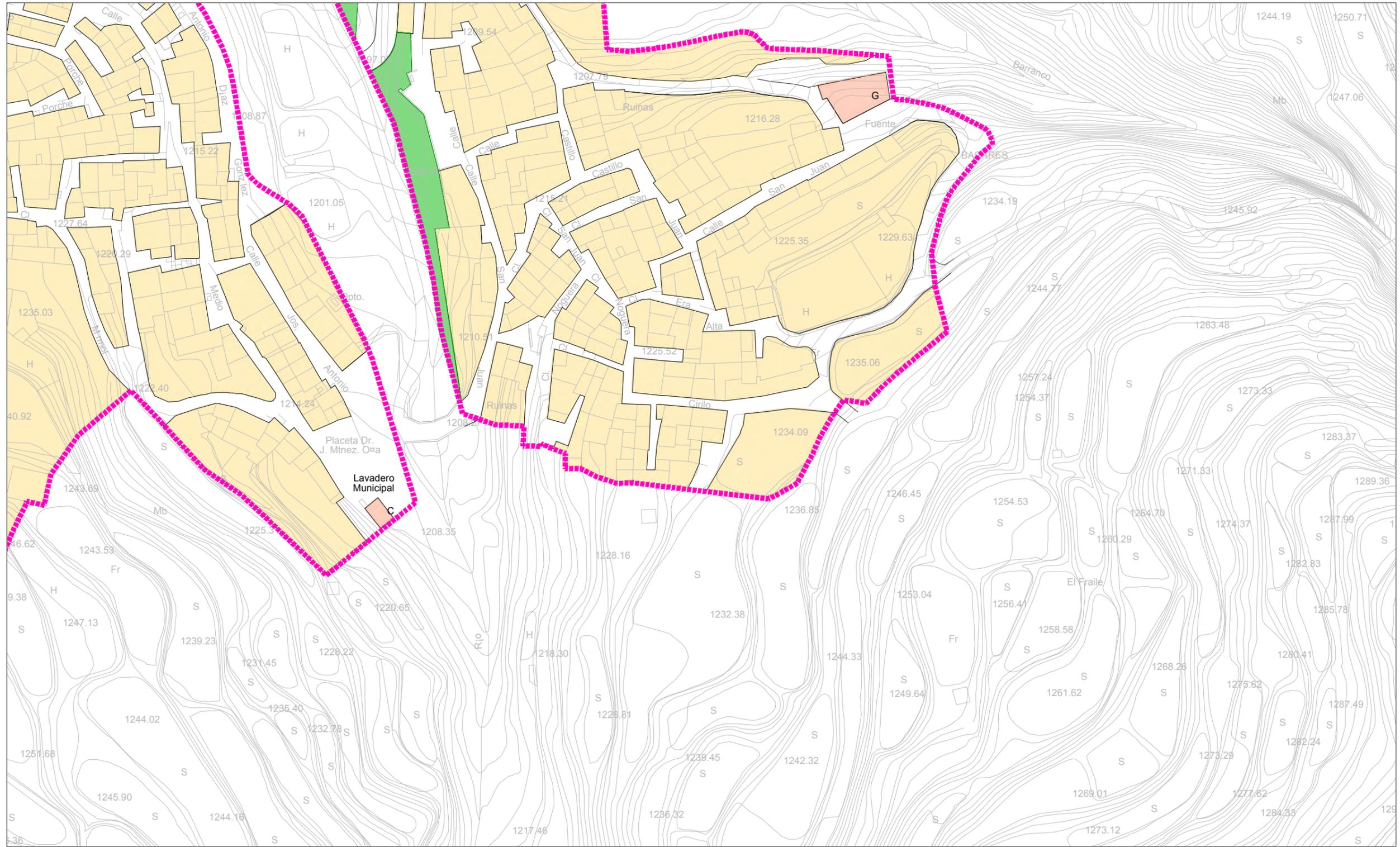
FICHERO:  
 CAD

DIBUJADO:  
 JJGG

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Firmado Por	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Página	56/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





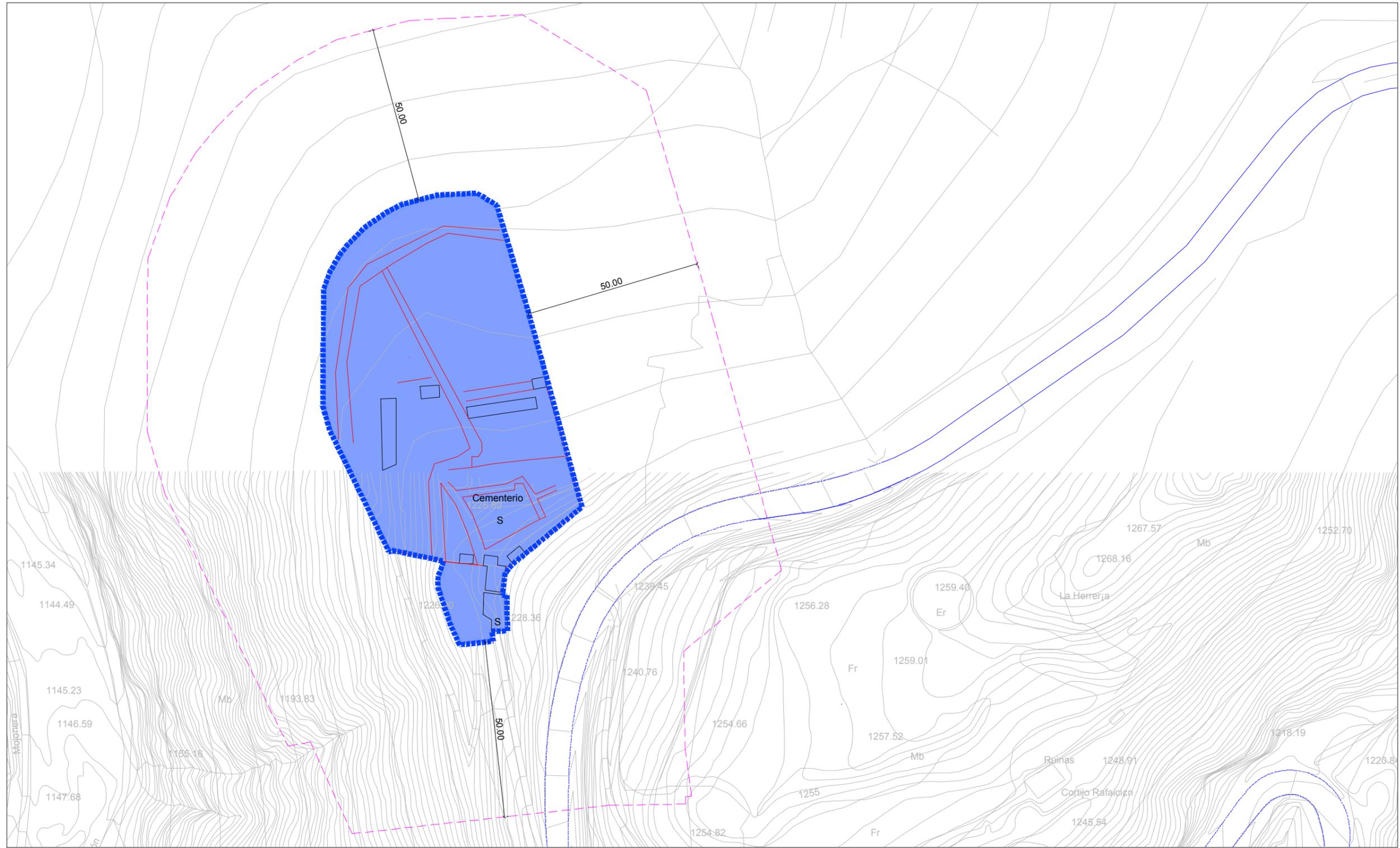
CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
<b>CLASE DE SUELO</b> DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORDENANZAS DE APLICACIÓN CASCO TRADICIONAL (CT) UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL POSU ALINEACIÓN EN SUC O SUNC A LA CARRETERA AL-3102	<b>DOTACIONES LOCALES</b> ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO EN SNU EDUCATIVO (E) DEPORTIVO (D) SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S) CULTURAL (C) ADMINISTRATIVO (A) GENÉRICO (G)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN: <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	Nº: <b>04</b> HOJA 4 DE 5
	ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PSDU DE BACARES A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	
Observaciones	Página	57/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





CLASE DE SUELO Y ORDENANZAS	ALINEACIONES	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
<b>CLASE DE SUELO</b> DELIMITACIÓN SUELO URBANO	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	<b>DOTACIONES LOCALES</b>
<b>ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b> CASCO TRADICIONAL (CT) UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)	ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ANCHO DE CALLE ESTABLECIDO POR LA ORDENACIÓN DEL POSU ALINEACIÓN EN SUC O SUNC A LA CARRETERA AL-3102	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO EN SNU E EDUCATIVO D DEPORTIVO S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL C CULTURAL A ADMINISTRATIVO G GENÉRICO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: <b>BACARES</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN: <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	Nº: <b>05</b> HOJA 5 DE 5
	ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>		ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 21-4019T0006-04	FECHA: SEPT. 2022	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	<b>Firmado</b>	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	58/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Establecimiento de la alineación a la carretera AI-3102 fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano, en concordancia con los Estudios de Detalle aprobados en esa zona y los informes emitidos por el órgano gestor de la carretera.
- 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.
- Regularización del límite del suelo urbano para incluir construcciones existentes que el planeamiento vigente dejaba parcialmente en suelo no urbanizable.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas catastrales en la zona del Barrio del Castillo, a petición de sus propietarios. Estas parcelas se localizan en el límite del suelo urbano con el Barranco del Fraile, quedan a una cota muy inferior al del resto del suelo urbano y en zona inundable, siendo muy difícil su desarrollo por estar desconectadas de la trama urbana existente.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas catastrales en el borde sur y suroeste del Barrio del Castillo, a petición de sus propietarios. Estas parcelas presentan un acusado desnivel y se encuentran desconectadas con la trama urbana existente, siendo muy difícil su desarrollo urbanístico. Se añade que algunas de estas parcelas catastrales tenían unas dimensiones inadecuadas para considerarlas edificables.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de varias parcelas ubicadas al suroeste del núcleo principal, junto a la carretera provincial AI-3102, a petición de sus propietarios. Estas parcelas tienen una ubicación periférica y desconectada de la trama urbana, estando en la actualidad destinadas a cultivos agrícolas.
- Inclusión dentro de la delimitación de suelo urbano de una bolsa de suelo ubicada al sur del núcleo principal, en la margen izquierda de la Calle Real, hasta una zona verde

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	59/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

existente ejecutada por el Ayuntamiento. Este suelo cuenta con todos los servicios urbanísticos y está completamente urbanizado.

- Identificación de las dotaciones e infraestructuras de uso público en suelo no urbanizable.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos:
  - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
  - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
  - Para el suelo urbano no consolidado, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, permitiendo una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
  - Se proponen por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	60/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

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

La nueva delimitación del suelo urbano mantiene la división en dos barrios separados por el cauce del Río de Enmedio, y se configuran espacialmente con unas líneas que tienen las siguientes coordenadas UTM:

#### Margen oeste del Río de Enmedio:

X=548546.21	Y=4123886.01	X=548537.54	Y=4124089.80	X=548240.69	Y=4123906.69
X=548541.36	Y=4123895.52	X=548528.94	Y=4124093.12	X=548238.22	Y=4123902.49
X=548529.33	Y=4123913.99	X=548523.18	Y=4124095.35	X=548236.65	Y=4123897.19
X=548517.48	Y=4123922.34	X=548517.99	Y=4124097.46	X=548235.59	Y=4123892.23
X=548514.64	Y=4123943.95	X=548512.80	Y=4124099.56	X=548234.77	Y=4123886.82
X=548513.96	Y=4123949.20	X=548508.30	Y=4124101.54	X=548230.56	Y=4123874.46
X=548509.66	Y=4123951.25	X=548494.15	Y=4124107.78	X=548224.65	Y=4123860.58
X=548506.97	Y=4123955.32	X=548480.41	Y=4124113.88	X=548223.01	Y=4123856.72
X=548506.12	Y=4123956.61	X=548473.94	Y=4124116.75	X=548211.27	Y=4123831.49
X=548505.23	Y=4123959.91	X=548463.95	Y=4124120.27	X=548224.51	Y=4123818.27
X=548504.98	Y=4123961.81	X=548458.72	Y=4124121.59	X=548244.86	Y=4123825.55
X=548505.64	Y=4123970.08	X=548452.20	Y=4124121.54	X=548254.00	Y=4123823.35
X=548506.40	Y=4123979.58	X=548447.07	Y=4124120.45	X=548258.23	Y=4123817.70
X=548506.82	Y=4123984.88	X=548442.91	Y=4124117.88	X=548259.56	Y=4123814.35
X=548504.98	Y=4123993.89	X=548439.05	Y=4124114.57	X=548261.43	Y=4123808.24
X=548502.40	Y=4123999.30	X=548437.18	Y=4124112.49	X=548261.82	Y=4123805.11
X=548494.03	Y=4124016.84	X=548434.34	Y=4124106.76	X=548260.62	Y=4123800.56
X=548494.52	Y=4124022.61	X=548432.48	Y=4124099.62	X=548260.87	Y=4123792.17
X=548496.54	Y=4124027.16	X=548432.02	Y=4124095.62	X=548277.99	Y=4123773.45
X=548500.48	Y=4124036.03	X=548407.49	Y=4124098.37	X=548296.91	Y=4123753.04
X=548502.61	Y=4124040.83	X=548402.70	Y=4124090.05	X=548317.76	Y=4123702.89
X=548506.98	Y=4124042.52	X=548394.38	Y=4124066.09	X=548343.96	Y=4123710.74
X=548517.24	Y=4124043.62	X=548383.97	Y=4124046.32	X=548343.96	Y=4123710.74
X=548522.65	Y=4124044.20	X=548381.18	Y=4124029.35	X=548349.42	Y=4123712.37
X=548525.08	Y=4124046.51	X=548373.55	Y=4123999.83	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548529.09	Y=4124052.09	X=548372.09	Y=4123995.94	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548531.25	Y=4124053.98	X=548365.25	Y=4123986.50	X=548364.89	Y=4123716.85
X=548533.41	Y=4124055.87	X=548354.19	Y=4123974.79	X=548366.44	Y=4123715.98
X=548543.82	Y=4124057.41	X=548343.41	Y=4123967.55	X=548372.52	Y=4123712.78
X=548547.69	Y=4124058.21	X=548337.89	Y=4123963.61	X=548380.43	Y=4123709.81
X=548550.80	Y=4124059.65	X=548327.42	Y=4123957.87	X=548386.62	Y=4123708.14
X=548557.08	Y=4124062.94	X=548313.37	Y=4123950.80	X=548387.84	Y=4123706.03
X=548560.24	Y=4124064.79	X=548302.20	Y=4123945.60	X=548389.27	Y=4123701.66
X=548564.65	Y=4124067.22	X=548289.87	Y=4123939.87	X=548394.01	Y=4123698.12
X=548568.64	Y=4124069.88	X=548286.04	Y=4123938.09	X=548397.49	Y=4123696.35
X=548570.21	Y=4124071.61	X=548272.62	Y=4123929.51	X=548399.84	Y=4123695.80
X=548572.60	Y=4124074.25	X=548260.02	Y=4123920.74	X=548403.29	Y=4123696.23
X=548558.41	Y=4124080.68	X=548252.95	Y=4123915.83	X=548400.68	Y=4123683.58
X=548546.91	Y=4124085.71	X=548244.48	Y=4123909.52	X=548400.02	Y=4123670.38

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	61/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

X=548408.19	Y=4123669.58	X=548453.83	Y=4123711.71	X=548551.82	Y=4123758.67
X=548412.99	Y=4123669.11	X=548455.40	Y=4123713.84	X=548558.17	Y=4123752.66
X=548418.94	Y=4123666.95	X=548460.60	Y=4123719.44	X=548575.75	Y=4123736.03
X=548421.82	Y=4123664.88	X=548463.10	Y=4123723.20	X=548595.35	Y=4123752.03
X=548423.88	Y=4123664.41	X=548464.75	Y=4123726.49	X=548601.13	Y=4123756.75
X=548425.90	Y=4123663.68	X=548475.79	Y=4123726.11	X=548595.84	Y=4123774.25
X=548428.55	Y=4123662.09	X=548479.90	Y=4123724.51	X=548591.52	Y=4123788.51
X=548431.61	Y=4123661.18	X=548481.04	Y=4123724.51	X=548588.68	Y=4123797.89
X=548453.54	Y=4123657.42	X=548482.80	Y=4123739.53	X=548586.40	Y=4123803.25
X=548461.01	Y=4123659.91	X=548484.22	Y=4123743.35	X=548579.93	Y=4123816.10
X=548456.83	Y=4123668.44	X=548486.39	Y=4123748.44	X=548568.79	Y=4123838.23
X=548454.62	Y=4123673.83	X=548490.26	Y=4123756.38	X=548565.13	Y=4123841.63
X=548453.70	Y=4123675.86	X=548490.40	Y=4123757.02	X=548560.78	Y=4123844.33
X=548452.90	Y=4123677.58	X=548495.35	Y=4123755.93	X=548556.21	Y=4123847.18
X=548452.00	Y=4123679.52	X=548496.83	Y=4123762.65	X=548553.37	Y=4123850.25
X=548452.00	Y=4123679.52	X=548497.30	Y=4123764.75	X=548551.86	Y=4123859.60
X=548449.46	Y=4123684.97	X=548505.07	Y=4123775.81	X=548550.95	Y=4123865.16
X=548448.60	Y=4123687.78	X=548520.07	Y=4123788.56	X=548549.33	Y=4123874.99
X=548448.27	Y=4123689.72	X=548527.71	Y=4123780.64	X=548548.32	Y=4123880.08
X=548448.15	Y=4123693.98	X=548530.96	Y=4123776.91		
X=548452.18	Y=4123708.52	X=548540.80	Y=4123766.25		

Margen este del Río de Enmedio (Barrio del Castillo):

X=548614.08	Y=4123952.12	X=548672.61	Y=4123886.43	X=548764.98	Y=4123860.70
X=548613.42	Y=4123933.61	X=548675.78	Y=4123886.97	X=548765.33	Y=4123859.26
X=548615.44	Y=4123922.17	X=548687.65	Y=4123889.51	X=548765.33	Y=4123858.61
X=548615.56	Y=4123922.19	X=548693.84	Y=4123890.60	X=548763.73	Y=4123857.25
X=548616.33	Y=4123921.96	X=548695.16	Y=4123890.59	X=548762.71	Y=4123856.41
X=548622.31	Y=4123919.55	X=548696.72	Y=4123890.17	X=548761.92	Y=4123855.68
X=548631.14	Y=4123916.49	X=548697.96	Y=4123889.43	X=548754.10	Y=4123845.90
X=548633.28	Y=4123915.74	X=548699.02	Y=4123888.20	X=548752.55	Y=4123843.40
X=548634.89	Y=4123915.51	X=548700.18	Y=4123887.12	X=548750.70	Y=4123838.27
X=548638.42	Y=4123915.21	X=548700.75	Y=4123886.22	X=548748.06	Y=4123827.72
X=548640.80	Y=4123915.21	X=548702.73	Y=4123885.81	X=548749.16	Y=4123817.99
X=548642.08	Y=4123915.21	X=548711.38	Y=4123885.46	X=548752.55	Y=4123805.31
X=548644.33	Y=4123915.34	X=548716.91	Y=4123885.23	X=548738.31	Y=4123793.57
X=548646.34	Y=4123916.20	X=548735.86	Y=4123883.66	X=548733.27	Y=4123788.93
X=548645.95	Y=4123912.25	X=548737.30	Y=4123871.43	X=548729.54	Y=4123784.94
X=548648.79	Y=4123905.81	X=548740.97	Y=4123871.20	X=548723.04	Y=4123785.88
X=548651.07	Y=4123903.62	X=548749.04	Y=4123869.67	X=548721.05	Y=4123783.10
X=548654.04	Y=4123902.84	X=548752.08	Y=4123868.71	X=548718.64	Y=4123779.45
X=548654.38	Y=4123902.84	X=548757.49	Y=4123866.04	X=548715.93	Y=4123774.51
X=548655.72	Y=4123885.57	X=548758.87	Y=4123865.36	X=548714.36	Y=4123770.76
X=548662.02	Y=4123885.07	X=548762.90	Y=4123863.38	X=548709.75	Y=4123762.18
X=548669.43	Y=4123885.90	X=548763.66	Y=4123862.84	X=548703.50	Y=4123758.58
X=548669.42	Y=4123886.01	X=548764.22	Y=4123862.10	X=548701.66	Y=4123757.80

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	62/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-alanzora@dipalme.org](mailto:uam-alanzora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

X=548662.89	Y=4123762.31	X=548636.89	Y=4123772.68	X=548603.68	Y=4123831.55
X=548658.52	Y=4123762.17	X=548631.75	Y=4123772.81	X=548599.35	Y=4123847.97
X=548652.84	Y=4123763.97	X=548632.04	Y=4123778.44	X=548595.03	Y=4123864.40
X=548648.34	Y=4123766.29	X=548623.84	Y=4123778.85	X=548572.85	Y=4123911.22
X=548643.73	Y=4123766.34	X=548614.52	Y=4123782.02	X=548614.08	Y=4123952.12
X=548643.77	Y=4123770.60	X=548608.48	Y=4123805.26		
X=548636.90	Y=4123773.40	X=548606.11	Y=4123820.54		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	63/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



### 3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	64/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

La Ordenanza Unifamiliar Adosada será de aplicación a los suelos urbanos no consolidados indicados en la planimetría.

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

### 4-CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Bacares 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: 116.772,16 m<sup>2</sup>

Superficie propuesta: **111.539,82 m<sup>2</sup>**

Incremento: - **4,48%**

#### Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial: **58.847,03 m<sup>2</sup>**

Suelo urbano no consolidado uso residencial: **17.058,22 m<sup>2</sup>**

#### Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente: 82.349,87 m<sup>2</sup>

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación: **75.905,25 m<sup>2</sup>**

Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):- **7,82 %**

% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente: 70,52

% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación: **68,05**

#### Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano: **2.524,84 m<sup>2</sup> (2,26%)**

Superficie de equipamientos en suelo urbano: **5.204,54 m<sup>2</sup>. (4,66%)**

% total de suelo urbano destinado a dotaciones: **6,92%**

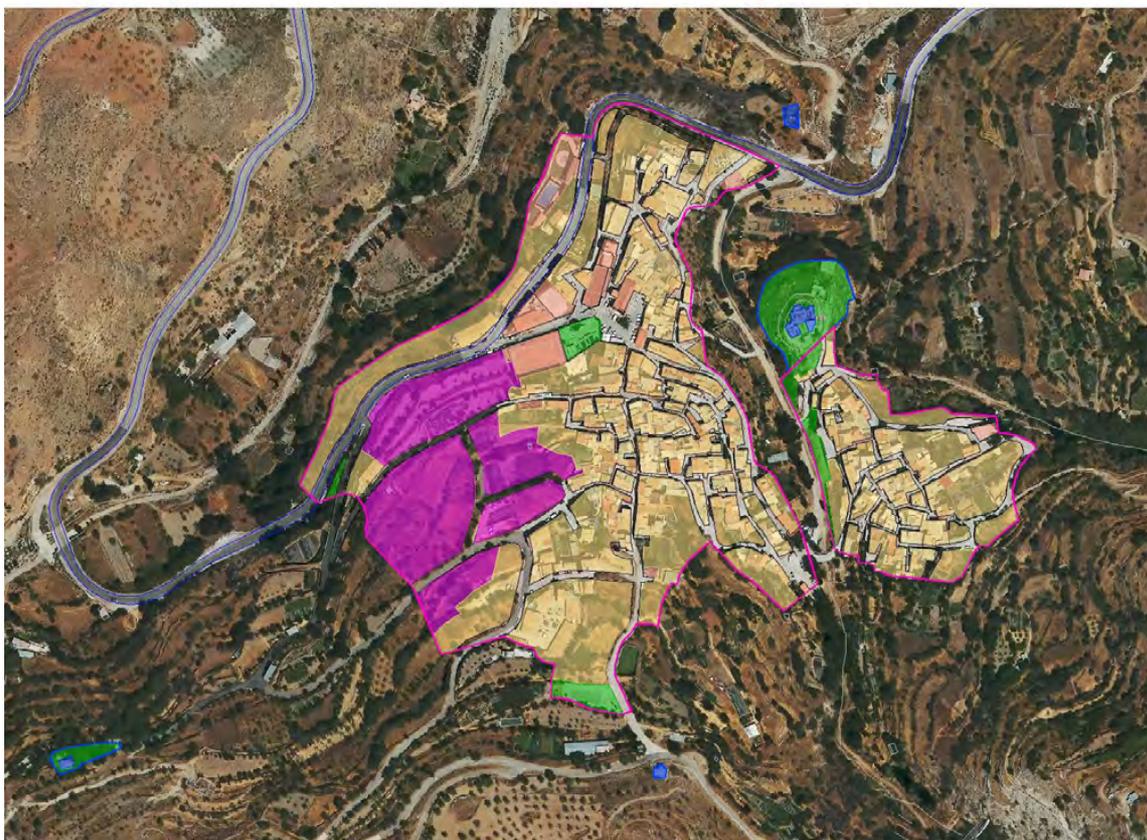
Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable:**6.604,54 m<sup>2</sup>**

Código Seguro De Verificación	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	Página	65/67
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

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



<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bcares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	66/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 1º planta – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 211615 – [uam-almazora@dipalme.org](mailto:uam-almazora@dipalme.org)

Ref. Exp. 2022/D51631/590-598/00399

### 6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Villanueva Rentero - Secretario Interventor Ayuntamiento de Bacares	Firmado	13/10/2022 14:48:10
<b>Observaciones</b>	Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/09/2022 acordó aprobar definitivamente el expediente del que forma parte este documento.	<b>Página</b>	67/67
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/BMKfru6+TQjcx8vNpw8EEQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

