

CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA

ANUNCIO de 24 de septiembre de 2007, de la Secretaría General Técnica, sobre recurso de alzada interpuesto por doña Elda Folgar Rodríguez en representación de la entidad Gasóleos Benalup, S.L., contra Resolución de la Delegación Provincial de Cádiz, dictada con fecha 11 de julio de 2006, recaída en el expediente sancionador CA-115/05-IP.

Intentada la notificación sin haberse podido practicar, y en virtud de lo dispuesto en los arts. 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por la presente se notifica al interesado que a continuación se relaciona, el acto administrativo que se cita, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en el plazo de 15 días en el Servicio de Legislación y Recursos de esta Consejería, sita en Avda. Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center, Isla de la Cartuja, de Sevilla.

Número Expte.: 775/06.

Interesado: Doña Elda Folgar Rodríguez en representación de Gasóleos Benalup, S.L.

Último domicilio C/ Jacintos, 2, 2.º 11007, Cádiz.

Acto notificado: Resolución dictada en recurso de alzada, que pone fin a la vía administrativa.

Recurso que procede interponer: Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz.

Plazo de interposición: Dos meses.

Sevilla, 24 de septiembre de 2007.- El Secretario General Técnico, Juan Francisco Sánchez García.

ANUNCIO de 25 de septiembre de 2007, de la Secretaría General Técnica, de la Resolución dictada con fecha 12 de junio de 2007 sobre recurso de alzada interpuesto por doña Iluminada Martínez Garrido, en su propio nombre y derecho, contra Resolución de la Delegación Provincial de Almería, dictada con fecha 7 de septiembre de 2006, en el expediente de apertura de sondeo en el paraje conocido como «Las Piezas», del término municipal de Tabernas, en la provincia de Almería.

Intentada la notificación, sin haberse podido practicar, y en virtud de lo dispuesto en los arts. 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por la presente se notifica al interesado que a continuación se relaciona el acto administrativo que se cita, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en el plazo de 15 días en el Servicio de Legislación y Recursos de esta Consejería, sita en Avda. Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center, Isla de la Cartuja, de Sevilla.

Número Expte.: 909/06.

Interesado: Doña Iluminada Martínez Garrido.

Último domicilio C/ Salvador Dalí, núm. 3, 04230, Huércal-Overa (Almería).

Acto notificado: Resolución dictada en recurso de alzada, que pone fin a la vía administrativa.

Recurso que procede interponer: Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Almería.

Plazo de interposición: Dos meses.

Sevilla, 25 de septiembre de 2007.- El Secretario General Técnico, Juan Francisco Sánchez García.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de 21 de septiembre de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de julio de 2007, recaída en el expediente PTO 23/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la UA-10 del municipio de Alhama de Almería (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 20 de julio de 2007 adoptó en relación al expediente PTO- 23/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de la UA-10 del municipio de Alhama de Almería (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de la mercantil Finkes O.Key, S.L. Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14.8.2007 y con el número de registro 2266 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 20 de julio de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual las Normas Subsidiarias, en el ámbito de la UA-10 del municipio de Alhama de Almería (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento (Anexo I)

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

A N E X O I**RESOLUCIÓN**

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2007, ha examinado el expediente núm. PTO-23/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de la UA-10 del municipio de Alhama de Almería (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de la mercantil Finkes O.Key, S.L., resultando del mismo los siguientes

H E C H O S

Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es la modificación de las siguientes determinaciones correspondientes al ámbito de suelo urbano no consolidado denominado UA-10 del núcleo de Alhama de Almería:

- Modificación de la delimitación del ámbito pasando de 8.390 m² a 8.612 m².

- Aumento de la densidad de viviendas, pasando de 40 viv/ha a 75 viv/ha, con un incremento neto de 32 viviendas.

- Modificación de la ordenanza, pasando de unifamiliar adosada a centro urbano.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con

el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a, del Decreto 220/2006 de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

La modificación plantea un aumento del aprovechamiento lucrativo en base a lo establecido en el art. 36.2.a) 2.º, compensándose el mismo con un aumento del suelo dotacional público, que pasa de 1.258 m² a 2.583 m². Este aumento de aprovechamiento lucrativo deviene del incremento del número de viviendas, pasando de una densidad de 40 viv./ha a 75 viv./ha.

El aumento de número de viviendas implicaría una mayor dotación de equipamientos, la cual se cumple. Asimismo se ha previsto el 30% del incremento del número de viviendas para viviendas protegidas además de las ya existentes por pertenecer al 10% de aprovechamiento municipal, aun cuando la modificación se aprobó inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2005.

La densidad de viviendas forma parte de las determinaciones de carácter estructural del planeamiento general. El municipio de Alhama de Almería recoge en su planeamiento general vigente las densidades de los distintos ámbitos, que para el caso de las distintas unidades de ejecución tiene como máximo el parámetro de 40, siendo en otras de 20 o 25 viv/ha.

El aumento de número de viviendas y su cambio de tipología supone un cambio en el modelo propiciado por el mismo, en el sentido de promover otros usos distintos del residencial en convivencia con éste, máxime teniendo en cuenta que son varias las modificaciones tramitadas por el Ayuntamiento. En este sentido, lo que puede entenderse como competencia del documento de revisión del planeamiento, ya que no se trata de un ajuste puntual sino de nuevos criterios de ordenación. Hay que tener en cuenta que la densidad prevista es la máxima permitida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, aplicándose a un municipio que en principio pretendía mantener las tipologías existentes en la ciudad tradicional. En tal sentido se pronuncian algunas alegaciones realizadas en la tramitación del expediente (la aprobación inicial preveía 100 viv/ha y son reserva para vivienda protegida).

En el documento se indica que la nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población por las siguientes circunstancias: se prevé el 30% del incremento de número de viviendas para vivienda protegida, aun cuando no es obligatorio ya que la aprobación inicial de la presente modificación fue anterior a la entrada en vigor de la Ley de Medidas; se aumentan las cesiones con respecto a las actuales; se aumenta la oferta de número de viviendas, ya que se indica que ahora no son rentables promoverlas; solución formal del borde urbano.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: Aprobación Definitiva de la Mo-

dificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de la UA-10 del municipio de Alhama de Almería (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 20 de julio de 2007.- «La Secretaria de la Comisión, Fdo.: Rosa M.ª Cañabate Reche; Vº Bº, el Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón».

ANTECEDENTES

1. Memoria Informativa.

Autor del encargo.

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del termino municipal de Alhama de Almería, por encargo de la sociedad Finques O.Key, S.L. con CIF núm. B-62288501 y dirección en la plaza Nova, 5, 8.º 1.º, 08221, Terrassa, Barcelona, representada por José Ignacio Fernández Morera con NIF núm. 39.179.819-D.

Normativa y legislación urbanística aplicable.

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación puntual se ajustará a lo especificado en las normas, leyes y reglamentos que se relacionan a continuación:

NN.SS. de Alhama de Almería. A.D. 30/09/99

Mod. Puntual de las NN.SS. de Alhama de Almería A.D. 12/12/02.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Reglamento de Planeamiento (R.P.) R.D. 3159/1978, de 23 de junio.

Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) R.D. 2187/1979, de 23 de junio.

Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Promotora (Anexo 1)

Objetivos

La redacción de la presente Modificación Puntual se circunscribe en el ámbito de la U.E. 10 de la NN. SS., pretendiendo las siguientes finalidades:

Modificación de la delimitación de la U.E.

Modificación de la densidad de vivienda.

Modificación de las ordenanzas que le son de aplicación.

1.4. Determinaciones de las NN.SS. de Alhama de Almería y cumplimiento de la Ley de Ordenación de Andalucía.

Las NN.SS. establecen unas directrices para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se transcriben a continuación en la siguiente tabla:

Fichas reguladoras de las unidades de ejecución (actual)

UE (nº)	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/ m²)	Densidad (Viv/ha)	Viviendas (nº viv)	Ordenanza aplicación
NÚCLEO DE ALHAMA					
UE (nº)	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/ m²)	Densidad (Viv/ha)	Viviendas (nº viv)	Ordenanza aplicación
1	1.420	1.00	40	6	CU
2.a	5.500	1.00	40	22	CU
2.b	2.950	1.00	40	12	CU
3	9.680	1.00	40	39	Uad
4	6.630	1.00	40	27	Uad
5	2.350	1.00	40	10	Uad
6	3.310	1.00	40	14	Uad
7	4.660	1.00	40	19	Uad
8	6.850	1.00	40	28	Uad
9	6.930	1.00	40	28	Uad
10	8.390	1.00	40	32	Uad
11	7.842	0.50	25	20	Uad
12	3.928	0.50	25	10	Uad
13-15	30.872	0.50	25	77	Uad
14	11.108	0.50	25	28	Uad
16	11.040	0.25	20	22	Uai-1
17	12.630	0.25	20	25	Uai-1
18	6.219	1.00	40	35	CH
19	11.510	1.00	40	46	Uad
20	29.792	1.00	40	120	Uad
NÚCLEO DE HUECHAR					
H-1	11.090	0.50	10	11	Uai-2
H-2	9.930	0.50	10	10	Uai-2
H-3	13.180	0.50	10	13	Uai-2

Normativa comun a todas las UE:

Suelo en parcelas edificables: el que resulte de la ordenación.

Edificabilidad neta sobre parcela: la asignada por el proyecto de compensación de la UE o por defecto la que resulte de repartir la edificabilidad neta total de forma equitativa entre los solares resultantes.

Cesiones:

Módulos mínimos de reservas para dotaciones:

- Espacios libres: 18 m²/vivienda, mínimo el 10% de la superficie de la U.E
- Equipamientos: 12 m²/vivienda, mínimo el 5% de la superficie de la U.E.
- Aparcamientos: 1 Plaza/vivienda.

Parcelas: 10% del aprovechamiento de la UE.

Desarrollo de las UE: proyecto de urbanización.

«La ordenanza de aplicación en la U.E. 10 según estas fichas reguladoras es la unifamiliar adosada que se definen en las NN.SS. :

«Definición: Aplicable en zonas a zonas de viviendas unifamiliares existentes o en zonas de nueva construcción con demanda de este tipo de viviendas.

Ordenación: Edificación unifamiliar entre medianeras, alineada a calle, en manzana cerrada.

Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima: 100 m².

b) Altura máxima edificación: 2 plantas (7,50 metros).

c) Edificabilidad máxima: el aprovechamiento edificable sobre cada solar será definido en el Proyecto de Compensación de la UE y/o el que se obtendrá de distribuir el aprovechamiento medio asignado a la UE entre las parcelas edificables.

d) Retranqueos: 2 metros a fachada principal.

Usos:

Uso preferente: Viviendas Unifamiliares.

Uso compatible: Viviendas Aisladas y Edificios Plurifamiliares.

Usos permitidos en planta baja o en edificios exclusivos: Comercial, oficinas

Dotacional, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, garajes, almacenes e industria compatible.»

Las fichas reguladoras establecen el desarrollo de las Unidades de Ejecución mediante Proyecto de Urbanización, quedando definidos en el artículo 98 de la L.O.U.A.:

«1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.»

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 32 establece la tramitación de los instrumentos de planeamiento, y en el artículo 33 se establece la Aprobación definitiva de dichos Instrumentos.

Se entienden por Modificación de los instrumentos de planeamiento lo que determina al respecto los artículos 37 y 38 de la L.O.U.A., que se resumen como la alteración que no tenga un alcance integral de la ordenación establecida por los mismos. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se rige por el artículo 36 de la misma Ley.

La modificación dentro de la Ley tiene alcance de ordenación pormenorizada dado que las determinaciones de la presente modificación pretenden establecer la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones complementarias, complementando la ordenación estructural.

2. Memoria Justificativa.

2.1. Justificación de la solución adoptada.

2.1.0. Aspectos socio-económicos.

En relación con lo dispuesto en el art. 36.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han considerado como mejoras que supone la

presente modificación puntual para el bienestar de la población las siguientes:

Reserva del 30% del aumento de viviendas para VPO, aunque no es obligatorio en este caso.

Aumento de las dotaciones comunitarias respecto a lo actual.

Aumento de la oferta de viviendas, pasando de ser nula en el estado actual a las que resultan de esta modificación.

Solución formal al borde Sur del Casco urbano, que aparece desgarrado en esta zona.

La consideración de la nula oferta actual se hace en base a que esta y otras UU.EE. del municipio, al final ya de la vida de las NNSS actuales no se han mostrado atractivas para su desarrollo, lo que ha privado a la comunidad de ese volumen previsto de vivienda de nueva construcción.

2.1.1. Nueva delimitación ajustada a medición topográfica.

La U.E.-10 de las NN.SS. según ficha urbanística, tiene una superficie de 8.390 m². Esta superficie se ve incrementada en poco más de un 1% quedando en 8.612 m², resultado de la medición topográfica ajustada a la realidad física y propiedad de la finca, aportándose en la documentación gráfica plano de la medición en relación con la actual delimitación.

2.1.2. Modificación de la densidad de viviendas.

La densidad de vivienda actual es de 40 viv./ha, que suponen una media aproximada de 262 metros cuadrados de techo por vivienda, si todo el techo se usara para viviendas, como parece demandarse; así, tendrían un tamaño que no se ajusta a las necesidades socioeconómicas del municipio.

Aunque puede considerarse que el objetivo del planeamiento vigente es propiciar la aparición de otros usos compatibles con el de la vivienda, el hecho de que no hayan sido demandados durante la vida de las NNSS debería indicarnos la escasa conexión de esta medida con la voluntad de los agentes sociales del municipio, y ser motivo suficiente para favorecer finalmente la construcción de viviendas.

En todo caso, admitiendo al menos que se trataba de viviendas de tamaño medio superior a las que ahora se proponen, es adecuado suponer una ocupación para ellas de 4 habitantes/vivienda y de 3 habitantes/vivienda para las nuevas. Así, el incremento de población previsto se estima en:

$$\Delta \text{pob} = 64 \cdot 3 - 34 \cdot 4 = 192 - 136 = 56 \text{ habitantes}$$

La diferencia es pequeña en términos absolutos y perfectamente asumible por el municipio, máxime considerando el no desarrollo de las otras UUEE. Careciendo el aumento de entidad para otras consideraciones, se prevé reforzar las infraestructuras existentes en el modo que se determine en la urbanización subsiguiente, de acuerdo con el Ayuntamiento y las compañías suministradoras.

Teniendo en cuenta el convenio anexo firmado por el promotor de esta modificación puntual y el ayuntamiento y a tenor del artículo 17.1. de la L.O.U.A.:

«1. La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al

uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

Este último parámetro será, asimismo, de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.»

Se propone un aumento de la densidad de vivienda a 75 viv./ha, contabilizando 64 viviendas en la U.E.; dado que la edificabilidad bruta es de 1 m²/m², las dotaciones que determinan las fichas son equivalentes a las que prevé el artículo 17.2.º.a) de la L.O.U.A. en suelo de uso característico residencial:

«a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.»

Para una superficie de 8.612,6 m², 8.612 m²t y 64 viviendas, las dotaciones según artículo 17 de la L.O.U.A., R.PL. y ficha reguladora quedarían:

Espacios libres:

Según L.O.U.A.: 18 m²/100 m²t.
Según ficha reguladora: 18 m²/vivi.
Total espacios libres: 1.550 m²

Equipamientos:

Según L.O.U.A.: 12 m²/100 m²t.
Según ficha reguladora: 12 m²/vivi.
Total Equipamientos: 1.033 m²

Aparcamientos:

Según L.O.U.A.: Entre 0,5 y 1 plaza cada 100 m²t.
Según ficha reguladora: 1 plaza por vivienda.
Total plazas de aparca.: 64 Unidades

Además, se reservan 5 metros cuadrados de suelo por cada habitante que se incrementa dentro de la Unidad, totalizando 280 m² para incorporar al S.G.E.L. del municipio.

Además, se reserva el 30% de las viviendas que se incrementan, es decir, una parcela con capacidad para 9 viviendas, para Viviendas de Protección Oficial.

2.1.3. Modificación de las ordenanzas de aplicación.

La ordenación pormenorizada que proponen las NN.SS. para la U.E-10, suponen una superficie de calles de 2.322,90 m², que al sumarles los 2552,00 m² de dotaciones, deja para parcelas lucrativas una superficie de 3.633,30 m².

La U.E. tiene asignada una edificabilidad bruta de 1 m²/m² equivalente a 8.508,2 m² de techo, edificabilidad imposible de materializar con la ordenanza de aplicación en las parcelas lucrativas. La ordenanza unifamiliar adosada plantea una ocupación del 100% una altura de 2 plantas y un retranqueo de 2 metros a fachada, lo que equivale a una edificabilidad menor de 2 m²/m², inferior a la edificabilidad resultante de 2,3417 m²/m². En base a esta premisa y la proximidad al casco urbano de la U.E. según se aprecia en la imagen:



Se propone el cambio de ordenanza de aplicación a la ordenanza de centro urbano «CU», definiéndose como aplicable a las zonas contiguas a centro histórico, de ensanche urbano y nueva construcción, esta ordenanza mantiene la altura de tres plantas en manzana cerrada con una ocupación del 100%, suficiente para materializar la edificabilidad asignada.

El suelo al que afecta la presente modificación tendrá la consideración a todos los efectos de suelo urbano no consolidado. Para el desarrollo de la UE se propone la asignación de usos pormenorizados mediante Estudio de Detalle, la efectiva urbanización a través de Proyecto de Urbanización y la gestión por Proyecto de Reparcelación para la compensación de cargas y beneficios.

La ordenanza CU según las NN.SS. se transcribe a continuación:

«Ordenanza (CU).- Centro urbano.

Definición: Aplicable en las zonas contiguas al Centro Histórico, de ensanche urbano y nueva construcción, con tipología general de edificación plurifamiliar.

Ordenación: Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

Condiciones de edificación.

- Parcela mínima: 100 m².

Podrá edificarse en parcelas de menor superficie, siempre esta no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación de estas normas.

- Altura máxima edificación: 3 plantas ó 10 metros.

- Voladizos: vuelo máximo 1 metro sin exceder 1/10 del ancho de calle

Unidades de Ejecución U.E. El aprovechamiento edificable sobre cada solar será definido en el Proyecto de Compensación de la U.E y se obtendrá de distribuir el aprovechamiento medio asignado a la U.E entre las parcelas edificables.

Usos:

- Uso preferente: Edificios Plurifamiliares.

- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares.

- Usos permitidos en planta baja o en edificios exclusivos: comercial, oficinas, dotacional, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, garajes, almacenes é industria compatible.»

2.2. Documentación.

Además de la presente memoria se adjuntan las fichas reguladoras de las unidades de ejecución modificada, convenio con el Ayuntamiento de Alhama de Almería y los planos necesarios para la definición del documento. La modificación contenida en el presente documento no afecta a la edificabilidad asignada ni a la disposición de las calles planteadas en las NN.SS.

2.3. Remisión.

En todo lo no especificado en esta Memoria Justificativa, remite a las NN.SS. de Alhama de Almería.

6. Consideraciones finales.

Se considera que con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, está determinado el alcance de esta modificación, no obstante en lo no previsto en el mismo se estará a lo fijado en la Normativa General de las NN.SS. de Alhama de Almería.

Fichas reguladoras de las unidades de ejecución (modificada)

UE (nº)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Densidad (Viv/ha)	Viviendas (nº viv)	Ordenanza aplicación
NÚCLEO DE ALHAMA					
UE (nº)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Densidad (Viv/ha)	Viviendas (nº viv)	Ordenanza aplicación
1	1.420	1.00	40	6	CU
2.a	5.500	1.00	40	22	CU
2.b	2.950	1.00	40	12	CU
3	9.680	1.00	40	39	Uad
4	6.630	1.00	40	27	Uad
5	2.350	1.00	40	10	Uad
6	3.310	1.00	40	14	Uad
7	4.660	1.00	40	19	Uad
8	6.850	1.00	40	28	Uad

UE (nº)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Densidad (Viv/ha)	Viviendas (nº viv)	Ordenanza aplicación
9	6.930	1.00	40	28	Uad
10	8.612	1.00	75	64	CU
11	7.842	0.50	25	20	Uad
12	3.928	0.50	25	10	Uad
13-15	30.872	0.50	25	77	Uad
14	11.108	0.50	25	28	Uad
16	11.040	0.25	20	22	Uai-1
17	12.630	0.25	20	25	Uai-1
18	6.219	1.00	40	35	CH
19	11.510	1.00	40	46	Uad
20	29.792	1.00	40	120	Uad
NÚCLEO DE HUECHAR					
H-1	11.090	0.50	10	11	Uai-2
H-2	9.930	0.50	10	10	Uai-2
H-3	13.180	0.50	10	13	Uai-2

Normativa comun a todas las UE, excepto UE-10, que tiene ficha específica:

Suelo en parcelas edificables: el que resulte de la ordenación.

Edificabilidad neta sobre parcela: la asignada por el proyecto de compensación de la UE o por defecto la que resulte de repartir la edificabilidad neta total de forma equitativa entre los solares resultantes.

Cesiones:
 Módulos mínimos de reservas para dotaciones:
 - Espacios libres: 18 m²/vivienda, mínimo el 10% de la superficie de la U.E.
 - Equipamientos: 12 m² /vivienda, mínimo el 5% de la superficie de la U.E.
 - Aparcamientos: 1 Plaza/vivienda.

Parcelas: 10% del aprovechamiento de la UE.
 Desarrollo de las UE: proyecto de urbanización.

Ficha de desarrollo de la UE-10.

Unidad: UE-10.

Superficie: 8.612 m².

Uso global: Residencial.

Número máximo de viviendas: 64.

Edificabilidad: 8.612 m² t.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanza CU de las NNSS.

Cesiones áreas libres: 1.550 m².

Cesiones equipamientos: 1.033 m².

Previsión de aparcamientos: 64 plazas.

Desarrollo de la unidad: Mediante estudio de detalle y proyecto de urbanización.

sistema de ejecución: Compensación.

Se reservarán 280 m² para incorporar al SGEL del municipio.

Se reservará una parcela destinada a 9 Viviendas de Protección Oficial.

