

Hora	Finca	Propietario	Superficie
10,50	158	Juan Antonio Contrera Garrido	554,00 m ²
11,00	157	José María González Bazán	64,00 m ²
11,10	160	Isabel Erdozain Pérez	459,00 m ²
11,20	159	María Guadalupe Gassín de la Peña	476,00 m ²
11,30	162	María del Carmen Pérez Sibón	470,00 m ²
11,40	161	María Hidalgo García	428,00 m ²
11,50	163	EXPLOTACIONES ALONSO COVEÑAS, S.L.	1.629,00 m ²
11,50	169	EXPLOTACIONES ALONSO COVEÑAS, S.L.	449,00 m ²
11,50	170	EXPLOTACIONES ALONSO COVEÑAS, S.L.	204,00 m ²
12,00	164	Juan de Dios Pérez Caña y Antonia Mariscal Manzano	1.124,00 m ²

Día: 14/11/2008

Hora	Finca	Propietario	Superficie
09,30	165	Diego Pantoja Román	211,00 m ²
09,50	166	Manuel Millán Sanz y Josefa Orellana Flores	199,00 m ²
10,10	167	José Figueroa Jiménez y Juana Carrasco Vázquez	451,00 m ²
10,30	173	INVERSIONES CABRAL S.L.	163,00 m ²

AYUNTAMIENTO: San José del Valle

Día: 17/11/2008

Hora	Finca	Propietario	Superficie
10,30	171	FINCAS CULTIVADAS, S.A.	51,00 m ²
11,00	172	FINCAS CULTIVADAS, S.A.	266,00 m ²

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 18 de septiembre de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 10 de junio de 2008, por la que se aprueba la modificación núm. 28 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almería, relativa al SUNP-MNO-1 (PTO-105/07).

Para general conocimiento tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almería y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Orden, y de la Normativa correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2 respectivamente.

Sevilla, 18 de septiembre de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 10 DE JUNIO DE 2008, POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN NÚM. 28 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMERÍA, RELATIVA AL SUNP-MNO-1 (PTO-105/07)

El Ayuntamiento de Almería ha formulado la Modificación de elementos núm. 28 del PGOU del municipio, que tiene como objeto el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable No Progra-

mado (No Sectorizado) definido en el PGOU como SUNP-MNO-01, mediante la transformación del suelo incluido en su ámbito y de los Sistemas Generales vinculados o adscritos a ellos, en Suelo Urbanizable Ordenado, de acuerdo con los parámetros establecidos mediante Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y la mayoría de los propietarios afectados.

La Modificación excluye el uso industrial, mantiene el terciario e incorpora el uso residencial, dentro de éste último se prevén un número máximo de 1.690 viviendas de las cuales al menos 550 serán viviendas protegidas, conllevando una densidad similar a los sectores colindantes MNO-01, 02 y 03.

El expediente se tramita como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Fue aprobado mediante acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de forma inicial el 11 de octubre de 2006, y provisionalmente mediante los acuerdos de 6 de marzo de 2007 y 14 de abril de 2008.

La competencia para la aprobación definitiva viene establecida en el artículo 31.2.B.a y 36.2.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que atribuye al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo la competencia para aprobar definitivamente las modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 100.000 habitantes, así como por el artículo 4.3.c 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, en relación con la Disposición adicional primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Vistos entre otros el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo, de 4 junio de 2008, y las disposiciones

legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el artículo 4.3.c del Decreto 220/2006,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 28 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almería relativa al SUNP-MNO-1 (PTO-105/07).

Segundo. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Almería y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, respectivamente.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio. Fdo.: Juan Espadas Cejas.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Determinaciones y cumplimiento de las condiciones del Plan, la LOUA y el R.P.

1.1. Determinaciones estructurales.

1.1.1. Reserva de espacios libres.

- Sistemas Generales Espacios Libres: 5-10 m²/habitante.

La dimensión del SGEL 5 según planimetría del PGOU y por su posición respecto al t.m. de Huércal de Almería es de 21.067 m², en vez de los 105.000 reflejados en la ficha.

Se reserva la superficie de sistema general de espacios libres hasta alcanzar un estándar de 7,8 m² por habitante, sensiblemente superior al límite mínimo de estándar que fija el artículo 10.1.A)c.1 de la LOUA, y que mantiene y mejora el ratio establecido por el PGOU de Almería (7,6 m²/hab.), se da con ello cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36 LOUA

El incremento de población previsto en esta Modificación Puntual es de 1.690 viviendas por 2,7 habitantes/viv., lo que suponen 4.563 habitantes y unas necesidades de 34.679 m² de S.G. de Espacios libres. La Modificación Puntual incrementa en 35.575 m² los previstos por el PGOU de Almería, lo que supone que para este incremento de población se han incrementado los sistemas generales de espacios libres en un ratio de 7,8 m²/hab.

El total de la superficie de S.G. de E.L. asciende a 56.642 m².

Se cumple así la cláusula del mantenimiento del nivel alcanzado de espacios libres o, citando la ponencia especial sobre modificaciones de instrumentos de planeamiento elaborada por el Consejo Consultivo de Andalucía (mayo de 2005) la cláusula del estándar que, acuñada en el ámbito medioambiental, se inserta y aplica en el ámbito urbanístico.

«La documentación que se ha examinado en esta ponencia especial permite señalar que al Consejo de Estado ha incorporado a su doctrina la cláusula del estándar en los últimos años, significando que la superficie de zona verde en un municipio se configura como un "mínimo sin retorno" que debe ser respetado por la Administración.»

Si bien se aclara en la citada ponencia que sólo es dable aminorar dicha superficie cuando existe un interés público especialmente prevalente, acreditado y general, pero en todo caso con respeto a los estándares legales que se configuran como un mínimo infranqueable a la baja, hemos de señalar

que en la presente modificación se parte del estándar del vigente Plan General, 7,6 m²/hab. para sistemas generales de espacios libres, como punto de no retorno ya asumido por la ordenación urbanística.

1.1.2. Sistema general viario.

Al desarrollo del sector se adscribe el SGRV 3.3 del vigente PGOU y se vincula la ejecución de la totalidad del SGRV.3 que lo limita por el norte, así como la ejecución de un vial paralelo a la red ferroviaria, que es la prolongación de la carretera Sierra Alhamilla, definiendo una red coherente de tráfico motorizado y peatonal, que mejora notablemente la red de transporte público de la ciudad.

1.1.3. Usos, densidades, edificabilidades globales y aprovechamiento del Sector.

Los usos de edificabilidades y densidades del sector son:

La edificabilidad del sector es de 280.000 m²/t (0,6763 m²/m²).

100.000 m²/t. de uso terciario:

120.600 m²/t de residencial libre: 1.140 viviendas.

59.400 m²/t de residencial protegido: 550 viviendas.

280.000 m²/t: 1.690 viviendas.

El Área de reparto es el ámbito del sector.

Los coeficientes de ponderación utilizados son:

Coefficientes de uso y tipología son:

Terciario: 1,0.

Residencial libre: 1,1.

Residencial VPO: 0,82.

El aprovechamiento lucrativo del sector es:

100.000 m²/t. de uso terciario: 100.000 u.a.

120.600 m²/t de residencial libre: 132.660 u.a.

59.400 m²/t de residencial protegido: 48.840 u.a.

Total: 281.500 u.a.

El aprovechamiento medio del sector es de 0,62 u.a./m².

El 15% del aprovechamiento medio del área de reparto corresponde al Ayuntamiento de Almería y el resto a los propietarios de los terrenos en los términos fijados en el convenio urbanístico. Se asume por parte de los propietarios el compromiso de ceder a la Administración actuante un 5% más de aprovechamiento medio que legalmente resulta exigible (10% del aprovechamiento medio del área de reparto).

1.1.4. Reserva de suelo destinado a viviendas protegidas

De acuerdo con lo previsto en el art. 10.1.a.B) de la LOUA, en la innovación del PGOU se habría de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas protegidas en cualquiera de sus regímenes. La edificabilidad residencial total prevista en la Modificación del PGOU es de 180.000 m²/t, por lo que el 30% significará una reserva de 54.000 m²/t para vivienda protegidas.

No obstante, la presente Modificación Puntual incrementa hasta 59.400 m²/t (33%) para vivienda protegida que se sitúan en la parcela 9 del presente documento.

1.1.5. Adecuación del contenido de la Modificación Puntual del PGOU a lo previsto en los artículos 10 y 36.2.a) de la LOUA sobre medidas compensatorias previstas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones existentes.

Las dotaciones que se contemplan en la ficha del PGOU para el desarrollo del SUNP-MNO-01 son 105.000 m² de SGEL.

La dimensión del SGEL 5 según planimetría del PGOU y por su posición respecto al t.m. de Huércal de Almería es de 21.067 m², en vez de los 105.000 reflejados en la ficha.

A) La propuesta de Modificación puntual propone la obtención y ejecución de los siguientes sistemas generales:

- Espacios libres: 56.642 m² (frente a los 21.067 m² del PGOU-98).

La superficie destinada a SGEL previstos en la presente Modificación Puntual es de 56.642 m², que incrementan a los existentes en 35.575 m², incremento que supone un ratio de 7,8 m²/hab, que supera ligeramente los 7,6 m²/hab del PGOU-98.

SGEL 5: 21.067 m².

(Previsto en el PGOU 98 para el SUNP MNO 01.)

Incremento de SGEL en aplicación del art. 36.2.a) LOUA: 35.575 m².

(Denominados SGEL 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 en el Plano de Ordenación.)

Total SGEL previsto en la Modificación Puntual: 56.642 m².

Este incremento de SGEL da cumplimiento al artículo 36.2 a) LOUA ya que para el aumento de población previsto de 4.500 habitantes aproximadamente, estimado en atención a las 1.690 nuevas viviendas (2,7 hab/viv.) que se prevén en la Modificación Puntual, los 35.575 m² de espacios libres adicionales propuestos suponen un ratio de 7,8 m²/habitante, mejorando por tanto el ratio previsto por el PGOU (7,6 m²/habitante).

- Sistema General Viario: SGRV-3 con una superficie de 18.933 m².

Además de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LOUA la Modificación puntual incluye mejoras para la ciudad respecto de la previsión del PGOU-98 que pasamos a enumerar:

1. La obtención y ejecución, con cargo a los propietarios del suelo, del SGRV-3 con un coste de ejecución estimado 7.040.400 de euros.

2. La cesión del 15% del aprovechamiento medio en vez del 10% exigido legalmente que aumentará los recursos del patrimonio público de suelo con destino a aumentar la oferta de VPO.

3. La evolución, el grado de cumplimiento y el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado del vigente PGOU de Almería permitirá la integración del Sector SUNP-MNO-01 en la ciudad ya consolidada.

4. La nueva ordenación del Sector se ajusta al modelo de desarrollo previsto por el PGOU-98, manteniendo el carácter terciario que se preveía en el mismo para la actuación e incorporando el uso residencial en armonía con los sectores colindantes MNO-01, 02 y 03.

5. La perfecta integración de la estructura urbanística propuesta por la Modificación puntual del PGOU en la estructura general de la Ciudad, ya que desarrolla las previsiones contenidas en el PGOU y las mejora al permitir adelantar la ejecución de los Sistemas Generales Viarios de acceso a la ciudad, como es el SGRV 3.3 que conecta con la Autovía bulevar prevista con origen en la rotonda de Viator.

6. Proporciona además la plena accesibilidad de este sector, no solo por lo anteriormente expuesto, sino porque la ordenación que propone, fija un viario paralelo a la vía ferroviaria que conecta la Avda. de Torrecárdenas en su trazado sur con la Autovía de Viator, configurándose así un viario circundante a todo el sector, y aumenta su dimensión adaptándose a las previsiones de la Revisión del PGOU.

7. El mantenimiento del carácter terciario que se preveía en el PGOU, respondiendo así a los déficits de superficie comercial en Almería, puestos de manifiesto por el Plan Andaluz de Orientación Comercial (PAOC).

8. La atención a la creciente demanda de viviendas sociales, potenciando así la función social del urbanismo, no solo mediante la construcción de más de 550 viviendas protegidas, sino permitiendo adelantar la ejecución de las mismas a través de esta Modificación Puntual, cubriendo así la ausencia de previsiones que el planeamiento general vigente tiene respeto a este tipo de viviendas, sin ser necesario aguardar hasta el desarrollo de la Revisión del PGOU (aun en tramitación) para poner en mercado tan importante número de viviendas protegidas.

1.2. De carácter pormenorizado.

De acuerdo con el art. 10.2.B) LOUA, al pretender el presente instrumento aportar la ordenación pormenorizada suficiente para legitimar la actividad de ejecución, se establecen las determinaciones de carácter pormenorizado potestativas, propias de suelo urbanizable ordenado:

1.2.1. Ordenación urbanística detallada en la que se incluye el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementan la ordenación estructural, definiendo los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación.

1.2.2. Reservas de espacios libres locales.

- Sistemas locales espacios libres 10 % super. total: 41.400 m².

En los sistemas locales hay más de 15 m²/viv. para jardines y de 6 m²/viv. para áreas de juego.

En la Modificación puntual hay un total para E.L. de 98.042 m².

1.2.3. Reserva para equipamientos.

- Sistemas locales equipamientos:

De acuerdo con el Anexo 12 del R.P. en la situación segunda del referido anexo es necesario el 6% de la superficie destinada a usos terciarios (100.000 m²/t. Que suponen el 6% de 120.695 m² suelo = 7.242 m²) y la aplicación de los estándares del Anexo 10 del R.P. para el número de viviendas (1.690) de la zona residencial, por 29 m²/viv. equivale a 49.010 m², por lo que el total asciende a 56.268 m² de suelo considerando que las parcelas destinadas a Servicios de Interés Público y Social tienen una edificabilidad de 1 m²/m².

El total de superficie destinada a equipamiento escolar es de 20.280 m² (12 m²/viv.) La ubicación del equipamiento docente queda plenamente justificada, pues linda en su lado Este y frente Sur con espacios libres, de modo que, este equipamiento docente queda ubicado en medio de 15.495 m² de espacios libres.

La superficie destinada a equipamiento deportivo es 13.520 m² (8 m²/viv.).

La superficie destinada a equip. Comercial público de 5.070 m² (3 m²/viv.).

La superficie destinada a SIPS de 17.398 m², que sumada a las anteriores hace un total de 56.268 m² de suelo para equipamientos.

El máximo previsto por la LOUA es de 55 m² de suelo por cada 100 m² techo de residencial que equivalen a 92.950 m² entre espacios libres y equipamientos, mientras que en la presente Modificación Puntual hay 97.668 m² de sistemas locales más 56.642 de sistemas generales de E.L.

1.2.4. Plazas de aparcamiento.

Plazas de aparcamiento público son precisas de 0,5 a 1 por cada 100 m² de edificación, que suponen 1.400 plazas como mínimo. En el viario de la urbanización se pueden ubicar hasta 950 plazas que cumplen con las necesarias para los usos residenciales. Las plazas de aparcamiento que resten por cumplir con el mínimo de 0,5 plazas por cada 100 m² edificables antes citados, deducidas de las que se ubiquen en el viario de la urbanización, deberán distribuirse entre las parcelas de usos terciarios, con independencia de las que el presente documento obliga como de uso privado.

Respecto a las dotaciones locales se prevén, en cumplimiento de los estándares fijados por la LOUA, las siguientes:

Espacios libres públicos: 41.400 m².

Equipamientos públicos: 56.268 m².

Las dotaciones locales totalizan 97.668 m² de cesión que suponen 57,8 m²/vivienda y 54,26 m²s/100 m²t -r-, que se sitúa casi en el límite superior de la orquilla de este estándar según el artículo 17 de la LOUA, que establece un ratio de 35 a 55 m²/vivienda.

1.2.5. Plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 18.3.c) de la LOUA los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas serán:

1. Solicitar licencia de obras y Calificación Provisional: 36 meses desde la aprobación definitiva de la ordenación detallada suficiente para legitimar la actividad de ejecución urbanística, que al contener esta innovación la ordenación pormenorizada potestativa, este plazo se entiende iniciado desde la aprobación definitiva del presente instrumento.

2. Terminación de las obras y solicitar Calificación Definitiva: 36 meses desde la fecha de concesión de la licencia de obras.

El desarrollo de las obras de viviendas protegidas, se acompañará al resto de promociones y equipamientos del Sector.

1.2.6. Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

CUADRO RESUMEN DEL SECTOR SUNP MNO-01								
Tipología	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup. Const.	Coef. pond.	Aprovech.	Núm. viviendas	Altura máxima
PARQUE COMERCIAL	.1	88.630		60.000	1	60.000		B+2
TERCIARIO	.2	13.702		20.000	1	20.000		B+7.
TERCIARIO	.10	12.633		20.000	1	20.000		B+7.
		114.965		100.000		100.000		
PLURIFAMILIAR	.3	8.171	2,19	17.886	1,1	19.675	171	B+9. Y B+7
	.4	6.795	2,19	14.875	1,1	16.363	141	B+9. Y B+7
	.5	16.043	2,19	35.128	1,1	38.641	331	B+9. Y B+7
	.6	9.721	2,19	21.283	1,1	23.411	201	B+9. Y B+7
	.7	7.178	2,19	15.714	1,1	17.285	148	B+9. Y B+7
	.8	7.178	2,19	15.714	1,1	17.285	148	B+9. Y B+7
VPO	.9	15.940		59.400	0,82	48.840	550	B+9.
		71.026		180.000		181.500	1.690	
LUCRATIVO		185.991		280.000		281.500	1.690	
CESIONES								
SG EL 5		21.067						
SG EL 5.2		7.184						
SG EL 5.3		11.390						
SG EL 5.4		11.001						
SG EL 5.5		6.000						
		56.642						
JD.1		3.782						
JD.2		3.812						
JD.3		17.405						
JD.4		2.856						
		27.855						
AJ.1		1.349						
AJ.2		1.412						
AJ.3		2.227						
AJ.4		2.518						
AJ.5		1.317						
AJ.6		1.317						
		10.140						
E.L.		2.677						
E.L.		728						
TOTAL ESPACIOS LIBRES		98.042						
DOCENTE		20.280						

Tipología	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup. Const.	Coef. pond.	Aprovech.	Núm. viviendas	Altura máxima
DEPORTIVO		13.520						
COMERCIAL		5.070						
SOCIAL		17.398						
EQUIP		56.268						
VIAR.		94.766						
SGRV 3.3		18.933						
TOTAL		454.000		280.000		281.500	1.690	

2. Redes de infraestructuras y servicios.

2.1. Red viaria.

El trazado de la red viaria, se justifica por la estructura urbanística del sector, su relación con la ciudad y su conexión territorial.

Las características y diseño del viario se reflejan en los planos y se ajustan a las previsiones del PGOU de Almería.

El tipo de firme y pavimento, será consecuencia de la capacidad portante del suelo una vez realizados los ensayos geotécnicos precisos y se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

Los sentidos de circulación se reflejan en el plano núm. 12 así como La situación y el número de plazas de aparcamiento anexas al viario.

El diseño y características de los recorridos peatonales del viario cumplirán las condiciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre supresión de barreras urbanísticas.

2.2. Red de abastecimiento de agua.

El suministro de agua procede de la red municipal que tiene caudal suficiente para este sector.

El trazado de la red es el reflejado en los planos de proyecto.

El cálculo de la dotación necesaria así como el caudal punta es el reflejado en el cuadro anexo.

$$Q_p = 2.000 \text{ viv.} \times 3,5 \text{ hab./viv.} \times 2,4 \times 300 \text{ l/hab/día}/86400 = 58,5 \text{ l/seg.}$$

Las características de la red, las piezas intermedias se proyectaran de acuerdo con la Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Almería y en las especificaciones de la Norma para redacción de proyectos del MOPU de 1977.

2.3. Red de saneamiento.

El sistema utilizado es el separativo, donde las aguas pluviales y las residuales van por separado. Las aguas de lluvia se vierten por gravedad al río Andarax, mientras que las aguas negras se puede resolver por gravedad con el trazado que se refleja en el plano de proyecto.

El tipo de tubería prevista es de PVC y se proyectan todas las piezas intermedias de acuerdo con las Normas del MOPU de 1977 para la redacción de proyectos de saneamiento y en base a la Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Almería.

2.4. Red de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en el R.B. Tensión y a las indicaciones de la Compañía Sevillana-Endesa quien suministrará la energía en Alta Tensión hasta los centros de transformación.

Desde el transformador se distribuirá en Baja Tensión 380/220 voltios con el tendido de cables subterráneos hasta las manzanas definidas en el plano de zonificación según se refleja en los planos de proyecto.

Para el cálculo de la potencia total requerida por el Sector partimos de las siguientes hipótesis.

Potencia unitaria por vivienda 9.200 W.

Locales comerciales a 100 W/m².

Equipamientos a 100 W/m².

Se aplicarán los coeficientes de simultaneidad indicados en la Hoja de Interpretación núm. 14 de la Dirección General de la Energía, con lo que los valores son aproximadamente los siguientes:

- 1.800 viv. x 9,2 Kw = 16.500 kW.

- 100.000 m²/terciario x 100 W/m² = 10.000 kW.

- 25.000 m²/equipamientos x 100 W/m² = 2.500 kW.

El consumo obtenido total será de 29.000 kW, a los que habría que aplicar los coeficientes de simultaneidad.

Los centros de transformación tendrán una capacidad similar entre sí y se definirán con más precisión en el proyecto de urbanización.

2.5. Red de alumbrado público.

Se regirá por las Normas para alumbrado público NTE-IEE 1978 de alumbrado de exteriores, R.B. Tensión y las específicas del Ayuntamiento de Almería.

Los niveles de iluminación previstos serán superiores a:

- Zonas ajardinadas 7 Lx y uniformidad 0,2.

- Viales: 20 Lx y uniformidad 0,3.

Todos los conductos irán canalizados en tubos de los normalizados por el Ayuntamiento.

La situación y distribución de las luminarias, será consecuencia del nivel de iluminación a conseguir en cada calle.

Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra.

El accionamiento será mediante célula fotoeléctrica, aunque también llevará interruptor automático de relojería e interruptor manual que permitirán dos tipos de alumbrado para las vías públicas: mediante reguladores de flujo, de acuerdo con las instrucciones a nivel nacional para al ahorro energético.

Todos los conductores irán canalizados en tubos de los normalizados por el Ayuntamiento.

2.6. Redes de telecomunicaciones.

Se regirán por las Normas Generales de las compañías a las que se confie su explotación.

El diseño y cálculo en el proyecto de urbanización se hará según sus indicaciones y se acompañará certificado de conformidad por parte de la compañía.

2.7. Suministro de gas ciudad.

Se regirá por las Normas Generales de la compañía a las que se confie su explotación.

2.8. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Se regirá por las Normas Generales de la compañía a las que se confie su explotación.

2.9. Parques y jardines.

Su diseño y distribución de plantas se ajustará a las determinaciones del presente documento y al Pliego de Condiciones para los proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento.

Las especies serán autóctonas y de carácter mediterráneo.

3. Anexos.

3.1 Cumplimiento del art. 46 del R.P.

A) JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El presente documento se realiza en desarrollo de las previsiones contenidas en el PGOU de Almería, para atender las necesidades del crecimiento de la ciudad, dentro de su expansión hacia el Norte de la ciudad, poner en mercado usos residenciales y, especialmente, para viviendas protegidas.

A) Relación de propietarios.

Se adjunta relación de nombres de los propietarios afectados por el presente Plan, que constituyen más del 90% de los terrenos incluidos y de los S.G. adscritos:

Méndez Química, S.L., con domicilio en Almería, Paraje Obra Pía, s/n, y con CIF número B-04050845, en cuyo nombre y representación actúa don Francisco Méndez Alias, con DNI 27.206.842-G y domicilio en Paraje Obra Pía, s/n, titulariza 161.863,10 m² dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

Promociones Ygabsa 2005, S.L., con domicilio en Almería, calle María Gerrero, 8, bajo; y con CIF B-04443636, en cuyo nombre y representación actúa don Francisco Gallardo Fresneda, con DNI 27.196.128-P, y Promociones Intelvil, S.L., con domicilio en calle Epicuro, núm. 1, de Huércal de Almería (Almería), y con CIF B-04447827, en cuyo nombre y representación actúa don Bienvenido Fernández Garrido, con DNI 27.237.378-L, titularizan 98.616,80 m² de superficie dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

Commercia Actuaciones Comerciales y de Ocio 5, S.L., con domicilio en Sevilla, Isla de La Cartuja, Pabellón de Chile, y con CIF B-91381699, en cuyo nombre y representación actúa don Manuel Alfonso Moyano Reyes, con DNI 27.318.594-E, titulariza 83.145,00 m² de superficie dentro de l SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

Fifty Nine, S.L. con domicilio en Almería, calle Ribera de las Almadrabillas, núm. 3, y con CIF B-04284428, y en cuyo nombre y representación actúa don Francisco José Pérez-Manzucó Hernanz, con DNI 27.057.353-S, doña María Luisa Pérez-Manzucó Hernanz, con DNI 27.140.224-V y domicilio en Vigo, en calle Castaña, núm. 20, y doña María del Carmen Perez-Manzucó Hernanz, con DNI 27.148.344-H y domicilio en Madrid, en calle Eduardo Dato, núm. 19, actuando ambas en su propio nombre y derecho, titularizan 51.304,20 m² de superficie dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

El Excmo. Ayuntamiento de Almería titulariza 21.275 m² de superficie dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

Fomento Meridional, S.L., con domicilio en calle Marqués de Comillas, núm. 13, 2.º, y con CIF B-04102539, en cuyo nombre y representación actúa don Luis Sánchez Maldonado, con DNI 45.587.431-M; Gestinmuebles, S.L., con domicilio en Madrid, en la calle de Alberto Alcocer, núm. 32, y con CIF B-79442034, en cuyo nombre y representación actúa don Andrés Montiel Manjón, con DNI 1.462.156-T, don David Montiel Morata, con DNI 34.847.569-Q, y doña Silvia Patricia Sánchez Sánchez, con DNI 34.841.985-K, ambos con domicilio en Almería, en calle Valero Ribera, núm. 8, 2.º, actuando ambos en su propio nombre y derecho, titularizan 17.242,30 m² de superficie dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

Freedom, S.L. con domicilio en Madrid, calle Alberto Alcocer, 32, y con CIF B-78676558, en cuyo nombre y representa-

ción actúa don Andrés Montiel Manjón, con DNI 1.462.156-T titulariza 3.553,60 m² de superficie dentro del SUNP MNO 01 del vigente PGOU de Almería.

C) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Según se ha expuesto, el sistema de actuación es el de compensación, con arreglo a lo dispuesto en la LOUA. A tal efecto se constituirá la Junta de Compensación, si ello fuera necesario conforme a lo dispuesto en la LOUA, para la redacción del Proyecto de reparcelación y ejecución de las obras de urbanización del Sector.

En cuanto a la conservación futura de las obras de urbanización, será de cuenta de los propietarios de suelo edificable del sector hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de Almería de las mismas, según se establece en el artículo 154 de la LOUA

D) Compromisos que se hubieran de contraer entre el promotor de la urbanización y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de los solares.

Los promotores del presente documento asumen el compromiso de hacer frente a los gastos de redacción y tramitación de la Modificación Puntual (sin perjuicio de su repercusión en su día a la Junta de Compensación) y, si fuera necesario, crear la Junta de Compensación, que ejecute la urbanización bajo la supervisión de técnicos competentes y con arreglo al proyecto de urbanización debidamente tramitado y aprobado, así como a que se realicen el Proyecto de Compensación y la cesión de los terrenos de carácter público que se señalan en la documentación de la Modificación Puntual.

A la terminación de las obras de urbanización y expedidos los correspondientes certificados de dirección de obra se efectuará la recepción de las mismas por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, conforme a la legislación urbanística aplicable.

E) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

A la aprobación definitiva del presente documento, los responsables de la ejecución de conformidad con lo previsto por la LOUA, prestará garantía por el 10% del importe de las obras de urbanización, según evaluación económica de esta Modificación Puntual, en garantía del cumplimiento de las obligaciones o compromisos que se han asumido.

F) Medios económicos de toda índole.

Las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos y derechos urbanísticos que suponen más del 90% del sector, libres de cargas, e inscritos en el Registro de la Propiedad, cuentan además, con un capital social y reservas generadas en el desarrollo normal de su actividad, de suficiente consideración para llevar a cabo el presente documento.

B) NORMAS URBANÍSTICAS

P R E Á M B U L O

Art. 1. Objeto.

El objeto de las presentes normas urbanísticas consiste en la determinación de los parámetros y condiciones que en desarrollo de la Modificación Puntual, así como de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA y los reglamentos vigentes, sirvan de fundamento para la ejecución de la urbanización y la edificación de las parcelas resultantes, como fin último de la acción urbanizadora.

Art. 2. Finalidad.

Las normas tienen por finalidad regular las edificaciones resultantes de la ordenación del Sector, con criterio flexible que permita adecuar la oferta a la demanda cambiante del sector, pero con control y criterio de la administración actuante que garantice el resultado final.

TÍTULO 1.º

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3. Fundamento de las normas.

Los fundamentos de las presentes normas son:

- Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998).
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Reglamento de Planeamiento
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- PGOU de Almería, definitivamente aprobado (BOJA núm. 81, de 21.7.98).
- Texto Refundido del PGOU (BOP de 11.11.99).
- Modificación Puntual del PGOU.

Art. 4. Ambito de aplicación.

Serán de aplicación a todas las obras de urbanización y edificación que se pretenda edificar en el Sector único ordenado, definido en el ámbito del PGOU vigente como SUNP-MNO-01 de acuerdo con los parámetros del presente documento y regulado por la ficha adjunta, que pasará a denominarse SU Ordenado MNO-05 una vez que se haya aprobado el mismo.

Art. 5. Contenido del Plan: Documentos y vigencia.

El Plan se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Normas urbanísticas.
3. Plan de etapas.
4. Estudio económico-financiero.
5. Planos de información.
6. Planos de ordenación.

Con la Revisión del PGOU de 1.998 se hizo la Evaluación de Impacto Ambiental del sector SUNP-MNO-01 y del Sistema General de Espacios Libres SGEL-5, que siguen siendo vigentes para el presente Plan, por lo que únicamente habría que hacer la evaluación medioambiental del Sistema General Viario SGRV3.3, que será objeto de proyecto específico.

Las discrepancias que pudieran surgir entre los documentos mecanográficos y los planos se resolverán de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Almería.

La vigencia del presente documento es la definida por su Plan de Etapas

Art. 6. Terminología.

La terminología de la presente Modificación Puntual se ajusta a la definición hecha por el PGOU, y pormenorizada por el presente documento.

El sistema de ordenación es el regulado por los documentos de esta Modificación Puntual en base a la ficha resumen que se incluye en el mismo.

Aquellos términos que no se ajusten a los expresamente regulados en el presente documento serán entendidos de acuerdo con su similitud a los definidos por el PGOU.

Art. 7. Formulación, desarrollo y ejecución de la Modificación Puntual.

La formulación de esta Modificación Puntual corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Almería a petición de particulares, propietarios de más del 90% de los terrenos del sector y de los S.G. adscritos al mismo, de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Almería.

El desarrollo se ajustará a los plazos y condiciones establecidas por el presente documento para el Sector.

TÍTULO 2.º

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.º

Calificación del suelo

Art. 8. Relación de usos de la Modificación Puntual.

Como determinaciones de carácter estructural se expresan los siguientes parámetros:

Los usos de edificabilidades y densidades del sector son:
La edificabilidad del sector es de 280.000 m²/t (0,6763 m²/m²).

100.000 m ² /t. de uso terciario:	
120.600 m ² /t de residencial libre:	1.140 viviendas.
59.400 m ² /t de residencial protegido:	550 viviendas.
280.000 m ² /t:	1.690 viviendas.

El Área de reparto es el ámbito del sector.

Los coeficientes de ponderación utilizados son:

Terciario:	1,0
Residencial libre:	1,1
Residencial VPO:	0,82

El aprovechamiento medio del sector es de 0,62 u.a./m²

En concreto, los usos previstos en el sector son los siguientes:

- a) Lucrativos.
 - Terciario.
 - Residencial plurifamiliar libre.
 - Residencial plurifamiliar protegido.
 - Complementarios y compatibles.
- b) No Lucrativos.
 - E.L. Espacios libres de uso y dominio público SGEL.
 - Equipamientos públicos.
 - Infraestructuras urbanas.
 - Viario.

Las diferentes tipologías que se desarrollan en cada uno de los usos anteriores son las que se describen en el Título 4.º de las presentes ordenanzas.

Art. 9. Suelo edificable de uso privado.

Es el que resulta de aplicar la ordenanza de edificabilidad del presente Plan a las parcelas de dominio privado.

Art. 10. Suelo no edificable de uso privado.

Aquel que resta de las superficies de parcelas de uso privado al edificar, cuyo uso y mantenimiento se adscribe a los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela.

Art. 11. Suelo edificable de uso público.

El que resulta de aplicar la edificabilidad del presente Plan a las parcelas de dominio y uso público.

Art. 12. Suelo no edificable de uso público.

El que resta de aplicar la edificabilidad en las parcelas con uso público además del suelo destinado a los sistemas viario y de espacios libres.

CAPÍTULO 2.º

Normativa de sistemas

Sección 1.ª Sistemas generales

Art. 13. Sistema General Viario.

De acuerdo con la ficha reguladora de la Modificación del PGOU se vincula a la cesión y ejecución del Sistema Gene-

ral Viario SGRV 3.3 que permita la conexión de la estructura viaria de la ciudad con el acceso desde la Autovía con origen en la rotonda de Viator.

Art. 14. Sistema General de Espacios Libres.

Este documento adscribe y prevé la reserva de suelo necesaria para la ejecución del Sistema General de Espacios Libres:

SG EL 5	21.067
SG EL 5.2	7.184
SG EL 5.3	11.390
SG EL 5.4	11.001
SG EL 5.5	6.000
	56.642

Sección 2.ª Sistemas locales

Art. 15. Sistema local de equipamientos.

1. Equipamiento educativo/cultural. Este documento establece la reserva de suelo necesaria, como mínimo para la construcción de un centro de enseñanza primaria y otro de enseñanza secundaria, así como para un centro de bachillerato. Además en las parcelas de SIPS existe la posibilidad de ubicar cualquier otro centro educativo y cultural que demande la población residente.

2. Equipamiento deportivo. La reserva de suelo para instalaciones deportivas, a razón de 9 m² vivienda.

3. Servicios de interés público y social (SIPS). Las parcelas denominadas SIPS se destinan a equipamientos genéricos, completando con su superficie los estándares del Reglamento de Planeamiento, y como mínimo la superficie suficiente para que sumada a la de espacios libres de sistemas locales se sitúen entre 30 y 55 m² por cada 100 m² de edificación residencial.

Art. 16. Sistema local de espacios libres.

El Plan concentra los espacios del sistema local de Espacios libres:

1. Vía parque. Con una superficie aproximada de 5 ha constituye un eje verde en sentido Norte-Sur entre el sector y la vía férrea, con dimensiones de 30 m de anchura como mínimo, constituyendo un nexo de conexión y separación al mismo tiempo. Las plantas serán autóctonas, de clima mediterráneo y que demanden poca agua para su mantenimiento y conservación.

A lo largo de este eje se podrán ubicar equipamientos privados que complementen la oferta de calidad que se pretende.

Art. 17. Sistema local viario.

La red viaria contemplada en este documento se organiza jerárquicamente a través de un anillo triangular que delimita el sector, y de dos vías primarias interiores y ortogonales que lo estructuran. A partir del mismo se desarrolla el viario interior de acceso a las parcelas residenciales, con las dimensiones y secciones especificadas en los planos.

CAPÍTULO 3.º

Régimen Urbanístico

El presente documento pretende desarrollar el ámbito definido en el PGOU como SUNP MNO-01 de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha de la Modificación Puntual del mismo, de modo que legitime la actividad de ejecución urbanística.

Art. 18. Régimen urbanístico de la propiedad.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente documento.

Art. 19. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

1. La superficie de suelo total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, centros docentes, servicios de interés público y social públicos y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

2. El quince (15%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

CAPÍTULO 4.º

Desarrollo del Plan

Art. 20. Estudios de Detalle.

Para el desarrollo de esta Modificación Puntual no es preciso formular ED sobre las parcelas definidas en el mismo, salvo que tenga por objeto cumplir algunas de las finalidades previstas en el artículo 15 de la LOUA.

Art. 21. Proyectos de Urbanización.

1. Se ajustarán a lo previsto en el art. 98 de la vigente LOUA y las ordenanzas que resulten de aplicación.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y documentos establecidos en el art. 69 del R.P. y en el PGOU de Almería y además cumplirán las especificaciones que para los mismos establecen las presentes ordenanzas.

3. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de esta Modificación Puntual y en lo no especificado se tendrá en cuenta el PGOU de Almería.

4. El Proyecto General de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del territorio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

5. Los proyectos de urbanización parciales o los proyectos de obras ordinarias de urbanización, podrán contener aquellas determinaciones que correspondan al objeto específico para el que se elaboran. En todo caso, tenderán a adaptarse a lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 22. Proyectos de parcelación.

En las parcelaciones que hayan de realizarse en ejecución de esta Modificación Puntual se respetarán las determinaciones de la LOUA, Ley de Suelo, y demás legislación aplicable, así como las dimensiones de parcelas mínimas que en su caso se fijen en las Normas particulares de cada zona de este documento.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones de gestión

Art. 23. Sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de Compensación tal y como se prevé en la presente Modificación Puntual del PGOU. La Administración Urbanística Actante es el Ayuntamiento de Almería.

TÍTULO 3.º

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Para las determinaciones que no estén expresamente reguladas en el presente documento su regulación es la especificada en los Títulos Sexto (Normas Generales de Edificación) y en el Título Quinto (Normas Generales de los Usos) del PGOU.

Además, todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D. 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO 1.º

Sistema de ordenación

Art. 24. Sistema de ordenación de la Modificación Puntual.

Es el conjunto de normas y parámetros de ordenación que regulan con carácter general cada una de las diferentes opciones tipológicas del presente documento. El sistema de ordenación para la totalidad de la edificación del Sector es el de edificación abierta, con separación a linderos de acuerdo con las condiciones particulares de zona.

Las tipologías existentes dentro de los diferentes usos pormenorizados son las que se desarrollan en el Capítulo 2.º de las presentes ordenanzas.

CAPÍTULO 2.º

Normas de las tipologías residenciales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Art. 25. Definición y alcance.

Se denominan tipologías edificatorias a los efectos de las presentes Normas, a las distintas formas de agrupación de las unidades de vivienda o edificaciones terciarias, en conjuntos más complejos, así como a las formas de agregación de estos entre sí.

Art. 26. Clasificación.

Lo usos y tipologías edificatorias permitidas en esta Modificación Puntual son:

1. Vivienda colectiva en edificación plurifamiliar de vivienda libre o sometida a algún régimen de protección.
 - Bloque aislado.
 - Bloque lineal.
 - Bloque agrupado.
2. Edificación terciaria.
 - Observaciones.

Para todo lo no definido en las presentes normas se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del PGOU.

CAPÍTULO 3.º

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

Art. 27. Condiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el Título sexto del PGOU (Normas Generales de Edificación) salvo en lo que sea contrario a lo que se regula expresamente en el presente documento.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones de la edificabilidad terciaria

Art. 28. Condiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo quinto del PGOU salvo en lo que sea contrario a lo que se regula expresamente en el presente documento.

CAPÍTULO 5.º

Normas de Urbanización

Sección 1.ª Condiciones generales

Art. 29. Normas de urbanización.

Para aquellas condiciones de urbanización que no estén expresamente reguladas por el presente documento las normas para redacción del proyecto de urbanización, así como las características que han de cumplir las infraestructuras, el viario y la urbanización de espacios libres, vienen regulados en el Título VII del PGOU y desarrolladas por el «Pliego de Condiciones para la redacción de proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Almería» y «Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización».

Art. 30. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las Normas de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente documento, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Sección 2.ª Viario

Art. 31. Condiciones de diseño del viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de esta Modificación Puntual es vinculante en lo referido a alineaciones, y orientativo en lo referido a trazados y rasantes básicas y a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación de este documento, deberá estar en todo caso debidamente justificada.

El viario que sea necesario para la ordenación interior de las manzanas edificables, tendrá el carácter de calle compartida, utilizable indistintamente por peatones y vehículos.

Sección 3.ª Espacios libres

Art. 32. Urbanización de los espacios libres.

El diseño de los espacios libres se ajustará a la posición, superficie y funciones a desarrollar en cada uno de ellos a lo previsto en la documentación gráfica de la Modificación Puntual. Su forma podrá ajustarse en el proyecto de Urbanización para la mejor integración de los lugares de paseo, de estancia y lúdicos con otras zonas destinadas a juegos, etc. y con el resto de usos (equipamientos, etc.) que se puedan desarrollar junto a ellos.

Como regla general, las plantaciones serán autóctonas, de carácter mediterráneo y tendrán en cuenta las recomendaciones del Estudio del Medio Físico del PAU.

Sección 4.ª Infraestructuras

Art. 33. Dimensionamiento de las redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de la totalidad del suelo de la actuación, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudal de la red de abastecimiento y riego, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 34. Servidumbres de infraestructuras.

Se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales necesarias para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras urbanas básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o zonas de ordenanzas, siem-

pre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este documento y obtenga la previa autorización municipal.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

TÍTULO 4.º

ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO 1.º

Residencial plurifamiliar edif. abierta

Art. 35. Condiciones particulares de la edificación residencial.

Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación elegido es el de edificación abierta.

Alineaciones y rasantes de parcela.

Son las definidas en los planos de ordenación de la Modificación Puntual.

Parcelación.

La superficie mínima edificable es de 1.500 m², con un diámetro mínimo inscriptible de 30 metros.

Condiciones de la edificación.

Separación a linderos: Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero frontal esta distancia será la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle.

Separación entre edificios: Las edificaciones se separarán de las próximas a una distancia equivalente de 2/3 de su altura (2H/3). Si las alturas de los edificios fueran diferentes, la distancia entre ellas deberá superar un tercio de la suma de ambas (H1+H2/3). Los edificios podrán adosarse para conseguir la imagen final propuesta por esta Modificación Puntual.

Ocupación sobre rasante: La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 50% de su superficie. La superficie ocupada podrá disponerse libremente, en coherencia con las condiciones de separación a linderos y entre edificaciones.

Ocupación bajo rasante: Se podrán construir sótanos que deberán incluir como mínimo el 80% de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. La edificación bajo rasante no podrá ocupar una banda de tres metros (3) de anchura respecto de las fachadas que tenga la parcela, salvo acuerdo expreso con la propiedad colindante.

Aparcamientos en Espacios libres de Parcela: El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el 20% de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

Edificabilidad neta: Será la reflejada en el cuadro resumen del presente documento.

Altura máxima de las edificaciones: El número de plantas permitido en las edificaciones es de Planta Baja y nueve plantas (menor de 32 m), en calles con ancho igual o superior a 30 m y de siete plantas (B+7), con una altura total no superior a 26 metros. En el resto de calles.

Las dos últimas plantas podrán retranquearse del plano de fachada sin sobrepasar la altura máxima autorizada, con el objeto de conseguir conjuntos de edificación armónicos.

Patios: Se permitirán patios de ventilación, de luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales del PGOU.

Construcciones auxiliares: Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales del PGOU.

Condiciones estéticas: Las plantas bajas podrán ser porticadas. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales del PGOU.

Las parcelas edificadas solamente podrán vallarse con elementos de 50 cm de altura máxima, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros. Los espacios libres deberán ajardinarse al menos en un 20% de su superficie.

Condiciones de uso: El uso preferente es el residencial. Además, en las plantas bajas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

En el resto de plantas se permiten los siguientes usos:

- Hospedaje en edificio exclusivo
- Oficinas en planta primera

Estudio de detalle: Si bien no se estima necesario para legitimar la actividad de ejecución, se podrán formular Estudios de Detalle con el contenido y alcance establecido en el art. 15 de la LOUA.

Observaciones: En todo lo no definido expresamente en este documento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones generales del PGOU.

CAPÍTULO 2.º

Terciario recreativo comercial

Art. 36. Condiciones particulares de la zona terciaria, recreativo-comercial.

Se refiere a la manzanas CTRC de las definidas en este documento.

Sistema de ordenación: El sistema de ordenación proyectado es el de edificación exenta, aunque las edificaciones podrán adosarse entre sí para evitar medianerías vistas.

Cada parcela podrá ser objeto de un anteproyecto de conjunto que podrá ejecutarse por fases.

Parcelación: La superficie mínima de parcela a efectos de segregación será de 1.200 m² con un diámetro mínimo inscriptible de 30 metros.

Alineaciones y rasantes: Serán las definidas en los planos de ordenación del presente documento o las que señale el planeamiento secundario de desarrollo.

Condiciones de la edificación.

Separación a linderos: En caso de que no exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero a viales públicos, esta distancia será la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle. Los edificios podrán adosarse a linderos para conseguir la imagen final propuesta por la Modificación Puntual o el anteproyecto.

Separación entre edificios: Las edificaciones se separarán de las próximas a una distancia equivalente de 2/3 de su altura (2H/3). Si las alturas de los edificios fueran diferentes, la distancia entre ellas deberá superar un tercio de la suma de ambas ((H1+H2)/3). Los edificios podrán adosarse para conseguir la imagen final propuesta por la Modificación Puntual o el anteproyecto.

Ocupación sobre rasante: La ocupación máxima de la edificación será del 70% de la manzana o la parcela.

Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) y 20 metros.

El 30% de la edificación podrá alcanzar la altura máxima de 8 plantas y 26 metros.

Adicionalmente a la prevista en el párrafo anterior, sobre ella se podrán edificar las construcciones permitidas por el art. 6.35 PGOU.

Edificabilidad: La definida en el cuadro resumen de parcelas de esta Modificación Puntual o la que se deduzca del planeamiento de desarrollo que ordenen las áreas que se establecen en el mismo.

Como consecuencia de la topografía de las manzanas o parcelas de uso terciario, se establece que computarán como superficie construida toda la edificación que se destine a usos lucrativos, aunque estén bajo rasante de los viarios colindantes, y no computará como edificabilidad la destinada a usos complementarios obligatorios como la destinada a aparcamientos e instalaciones, aunque se encuentre sobre las rasantas definidas anteriormente.

Vuelos: No se establece limitación a los vuelos dentro de las parcelas privadas, salvo las condiciones de ocupación máxima.

Condiciones de uso: El uso dominante es el terciario/recreativo/comercial, incluido el de Grandes Superficies Comerciales y de Agrupaciones Terciarias definidas en el PGOU.

Usos compatibles y complementarios son todos los usos excluido el residencial.

Sótanos: La ocupación máxima en plantas de sótano será del 100% de la parcela o manzana edificable.

Aparcamientos: Cada proyecto de edificación incluirá una plaza de aparcamiento público en superficie, cada 222 m²/t de edificación, además de las plazas de aparcamiento privadas necesarias y como mínimo una por cada 50 m² edificables.

Espacios libres de parcela: Todo proyecto de edificación incluirá el diseño de los espacios libres, definiendo los usos, especies arbóreas, vallado, etc.

Edificación conjunta de manzana o parcela: Mediante un anteproyecto global de la manzana o parcela se podrá proyectar un conjunto de edificios que desarrollen condiciones excepcionales de ordenación, a las establecidas en estas normas y que solo tendrán la limitación de cumplir con la edificabilidad máxima prevista por este documento.

Observaciones: En todo lo no definido expresamente en este documento se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del PGOU.

CAPÍTULO 3.º

Equipamientos públicos

Sección 1.ª Sistemas locales

Art. 37. Social/Comercial.

Se refiere a las parcelas denominadas como SIPS en el cuadro resumen.

La edificación será abierta con retranqueos mínimos a linderos iguales a la altura de la edificación, con un mínimo de 7 metros.

Ocupación máxima del 60%.

Edificabilidad 1,00 m²/m².

La superficie de no ocupación tendrá tratamiento de jardín, área de juego o aparcamiento y su diseño tendrá en consideración, las directrices marcadas por el proyecto de urbanización para los espacios libres de la vía parque.

La altura máxima será de 7,5 metros y dos plantas (PB+1).

La ordenación de la parcela SIP.2 podrá integrarse en la ordenación del conjunto Terciario que constituyen las parcelas núms. 1 y 2 a los efectos de disminuir el impacto visual de las instalaciones existentes.

Art. 38. Educativo.

La altura máxima permitida es de tres plantas (PB+2) y 10 metros, con una ocupación máxima de parcela del 40%.

Las condiciones de edificación son de ordenación abierta con retranqueos mínimos a linderos iguales a la altura de la

edificación, con un mínimo de 7 metros, y de acuerdo con la normativa específica que le sea de aplicación.

Art. 39. Deportivo.

El uso deportivo es compatible con el de espacios libres definidos en el PGOU.

Las condiciones de edificación son las de ordenación abierta, edificación aislada con retranqueos mínimos a linderos igual a la altura de la edificación proyectada.

CAPÍTULO 4.º

Espacios libres

Art. 40. Sistema general de espacios libres.

El uso dominante es el de jardines y E.L. y los compatibles y complementarios del mismo.

La edificabilidad máxima para las edificaciones complementarias es de 0,002 m²/m² que no es computable y la altura máxima de una planta.

El uso es público, aunque su explotación y mantenimiento podrá ser objeto de concesión administrativa.

Art. 41 .Sistemas locales de espacios libres.

Via-Parque. Está referida a las zonas verdes situadas en la franja que conecta el sector con el eje ferroviario en estrecha relación con los equipamientos tanto públicos como privados que se sitúan en este eje Norte-Sur.

Su diseño tendrá en consideración la totalidad de la superficie, incluida la destinada a equipamientos, marcando las directrices de ordenación, plantaciones, sendas, mobiliario urbano etc que habrán de desarrollar los espacios libres de edificación de las parcelas de equipamiento.

El uso dominante es el de espacios libres, áreas de juego, deportivo no reglado, infraestructuras urbanas, aparcamientos y aquellas edificaciones complementarias como kioscos etc.

TÍTULO 5.º

PROCEDIMIENTO

Art. 42. Sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación.

Art. 43. Obtención de licencias.

Una vez aprobado definitivamente el presente documento y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla y antes que los terrenos estén totalmente urbanizados y siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 54.3 de la LOUA.

ORDEN de 19 de septiembre de 2008, por la que se modifica parcialmente el Anexo I de la de 25 de septiembre de 2007, de concesión de subvenciones en materia de arquitectura y vivienda.

Vista la solicitud presentada por doña María López de Asiain Alberich, de ampliación de plazo de ejecución del proyecto de investigación «Sistema de Indicadores de Arquitectura y Urbanismo Sostenible para Andalucía», resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Orden de fecha 25 de septiembre de 2007, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 203, de 16 de octubre de 2007, se concedió a doña María López de Asiain Alberich una subvención, relacionada en el Anexo I de la citada Orden, por un importe de 60.100,00