

Expediente: 119/EJA3453.  
Titular: Rtvos. Macarena, S.L.

Expediente: 125/EJA3164.  
Titular: Rtvos. Montes, S.L.

Expediente: 138/EJA1671.  
Titular: Rtvos. Pulido, S.L.

Expediente: 139/ECJ1183.  
Titular: Rtvos. Rale, S.L.

Expediente: 146/EJA2385.  
Titular: Rtvos. San Carlos, S.L.

Expediente: 150/EJA13285.  
Titular: Rtvos. Santa Ana, S.L.

Expediente: 156/EJA1528.  
Titular: Rtvos. Vimovil, S.L.

Expediente: 159/EJA1338.  
Titular: Scott-Flores, S.L.

Expediente: 161/EJA2024.  
Titular: Tudanca, S.L.

Los expedientes de extinción de las autorizaciones de explotación de las máquinas recreativas se encuentran a disposición de las empresas de juego titulares en el Servicio de Juegos y Espectáculos Públicos de la Delegación del Gobierno de Sevilla de la Junta de Andalucía sito en Avda. Palmera, núm. 24, de Sevilla.

Sevilla, 1 de febrero de 2008.- El Delegado del Gobierno, Demetrio Pérez Carretero.

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 29 de enero de 2008, 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 21 de noviembre de 2007, recaída en el expediente PTO 151/06 sobre Modificación Puntual del PGOU Sector S-BA-1 «Núcleo de Barrio Archilla» del municipio de VÍcar (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 21 de noviembre de 2007, adoptó en relación al expediente PTO 151/06 sobre Modificación Puntual del PGOU, Sector S-BA-1 «Núcleo de Barrio Archilla» del municipio de VÍcar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

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 21.12.2007, y con el número de registro 2559 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 21 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU, Sector S-BA-1 en el «Núcleo de Barrio Archilla» del municipio de VÍcar (Almería) (Anexo I).

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

### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2007, ha examinado el expediente núm. PTO 151/06 Modificación Puntual del PGOU, Sector S-BA-1 del municipio de VÍcar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Francisco Romero González y otros resultan del mismo los siguientes

#### HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto de la Modificación es reclasificar 35.814,59 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable como suelo urbanizable ordenado, delimitándose el sector S-BA-1 en el núcleo de Barrio Archilla.

La nueva documentación aportada incluye un denominado «Estudio de Movilidad» y un informe de contestación al informe de incidencia territorial.

#### 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, cohesionado 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: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

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.

El informe territorial de fecha 11.6.07 indica que existen una serie de deficiencias:

El aumento de población del núcleo de Archilla es del 81,36%, que debería llevar parejo un aumento de dotaciones, sistemas generales de espacios libres y transporte público.

No hay estudio de movilidad urbana e interurbana, ni análisis de flujos de circulación existentes para los nuevos 515 habitantes.

No existe informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre disponibilidad de agua.

No hay cálculo de la demanda hídrica de la futura población.

Con fecha 19.10.07, el Ayuntamiento aporta la siguiente documentación, que contiene:

Las cesiones de equipamiento local establecidas legalmente, así como las de sistema general de espacio libre, no indicando nada con respecto al transporte público, estudio de movilidad urbana, informe de la Agencia Andaluza del Agua y cálculo de la demanda hídrica.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

La Aprobación Definitiva del instrumento de planeamiento de referencia (Sector S-BA-1 Barrio Archilla-Vícar), de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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, 21 de noviembre de 2007.- «VºBº del Vicepresidente. Fdo.: Luis Caparrós Mirón; la Secretaria de la Comisión. Fdo.: Rosa M.ª Cañabate Reche».

## ANEXO II

### 1.1. Antecedentes y justificación.

#### 1.1.1. Antecedentes y objetivos.

El Planeamiento vigente en el término municipal de Vícar es el PGOU, que se aprobó definitivamente el día 23 de julio de 2003.

La Modificación Puntual del PGOU, en el Barrio Archilla del término municipal de Vícar, se realiza para delimitar, como Suelo Urbanizable Sectorizado y a su vez Ordenado, un sector con Uso Característico Residencial, que denominaremos S-BA-1 y que formará un Área de Reparto, el AR-BA-1, situado al norte de la carretera de Las Losas, entre los dos núcleos del citado Barrio, que distan entre sí 175 metros y que ocuparía la totalidad de este frente, yuxtapuesta por el lado de poniente a la UE-BA-2, que actualmente tiene ejecutada la urbanización, incorporándose parte de la misma que no se desarrolló con ella y que se pretende desarrollar junto con esta Modificación.

#### 1.1.2. Estructura de la propiedad.

El encargo del presente trabajo lo realiza don Francisco Romero González, con DNI núm. 27.496.726-L, en representación del resto de propietarios con domicilio, a los efectos de notificación, en Barrio Archilla, núm. 68, Vícar (Almería).

La relación de propietarios que comprende el ámbito de actuación es la que figura a continuación:

Manuel Antequera Galdeano	8.118,57 m <sup>2</sup> S	22,67%
Francisco Romero González	10.027,92 m <sup>2</sup> S	28,00%
Comunidad Autónoma de Andalucía	5.786,98 m <sup>2</sup> S	16,16%
José Antequera Galdeano	<u>11.881,12 m<sup>2</sup>S</u>	33,17%
	35.814,59 m <sup>2</sup> S	

Las superficies aquí indicadas no reconocen ningún derecho de propiedad, ya que solamente se aportan títulos que son suficientes para la tramitación de este documento.

Las diferencias o discrepancias en cuanto a lo establecido se resolverán en tramitación independiente de este documento que es meramente administrativo.

La Junta de Compensación y el Proyecto de Reparcelación serán los documentos que, una vez aprobada definitivamente esta Modificación Puntual con Ordenación, resuelvan esta situación, teniéndose en cuenta la actualización de los coeficientes de ponderación por Tipologías que pudieran haber variado con el paso del tiempo hasta el momento de efectuarse la reparcelación.

#### 1.1.3. Situación y superficie.

Los terrenos que delimita el ámbito de la actuación están comprendidos, como ya hemos dicho, entre los dos núcleos en los que está dividido el Barrio Archilla y al norte de la carretera de Las Losas.

En total son 35.814,59 m<sup>2</sup>S, con una topografía irregular, aunque con una ligera pendiente hacia la carretera.

#### 1.1.4. Justificación y oportunidad de la Modificación.

La zona que se modifica es la prolongación natural del crecimiento entre los núcleos del Barrio, apoyándose en la carretera que les da continuidad y a su vez los comunica.

Las Unidades de Ejecución BA-1 y BA-2 no son conceptualmente suelos que absorban el crecimiento de la población futura de este núcleo, sino más bien remates del actual entramado del suelo urbano para regulación de sus manzanas y de los bordes de núcleo que están, en la práctica, en contacto con el suelo agrícola, por lo tanto se entiende que con esta actuación se está realizando un crecimiento cualitativo y a la vez potenciador del mantenimiento de la trama urbana existente dentro de su complejidad, ya que se pretende la distribución de los usos del suelo para evitar generar excesivos desplazamientos que en la actualidad se tienen que realizar para el disfrute de las Dotaciones que se obtiene con esta actuación, que a su vez rellena vacíos ocupados por un uso agrícola perjudicial por su proximidad con el uso residencial, con lo que se consigue una mejora de la calidad ambiental y del espacio urbanizado, favoreciendo la cohesión social entre los núcleos de población existentes al mejorarse el espacio urbano. Con lo que se mejoran la calidad ambiental y las condiciones de sostenibilidad de la ciudad.

Existe una demanda de suelo específicamente Residencial, con una mayor densidad de Equipamientos, siendo esta zona el centro de gravedad de todo el Barrio donde se podría ubicar esta demanda de un Espacio Libre y Equipamientos Públicos que articule a todo el núcleo urbano, además de incluir el 30% de viviendas con destino a la protección oficial o cualquier otro régimen de protección pública, con lo que se podría absorber una demanda que existe en la realidad en esta zona.

La densidad de edificación sería semejante, en la práctica algo inferior, a la de cualquiera de las unidades del entorno, organizándose su volumetría como continuación de las situaciones existentes e intentando mantener la discontinuidad con dotaciones que posibiliten accesibilidad y aparcamiento para un mejor uso de dichos Espacios Públicos, situando además el Uso Residencial en su entorno, manteniendo las densidades en consonancia con dichos espacios, permitiendo una nueva oferta de soluciones más acordes con la demanda del mercado, pensando en el carácter semirural de la actividad de este núcleo urbano.

El Barrio necesita un crecimiento específico en Equipamientos Públicos y Espacios Libres que sólo se resolverían con una importante ordenación del suelo que actualmente separa dichos núcleos, por eso se ofrece un porcentaje de 31,43 m<sup>2</sup>S por cada 100 m<sup>2</sup>T de techo Residencial, además de un Sistema General de Espacios Libres, equivalente a 5 m<sup>2</sup>S por cada habitante, considerando como media por vivienda el de 3,2 habitantes, que representa 13,98 m<sup>2</sup>S por cada 100 m<sup>2</sup>T de techo Residencial, siendo el total resultante de Cesiones Dotacionales de 45,41 m<sup>2</sup>S por cada 100 m<sup>2</sup>T Residencial, es decir, un 51,37% más de lo establecido por la Ley.

La cesión de superficies Dotacionales mejora el nivel de Equipamientos Públicos y la aportación de Zonas Verdes próximas al suelo urbano hacen de este lugar un punto de articulación entre las dos unidades referidas, que está vinculado al eje de crecimiento que es la carretera, consiguiendo con estas nuevas Dotaciones Públicas, no sólo la propia Dotación para uso público, sino unos recursos tanto ambientales como de ordenación, con lo que se consigue una identificación del núcleo, al consolidarse con un nivel más equilibrado de dotaciones, que evita procesos de conurbación.

Para el cómputo de dichas cesiones, como hemos apuntado, se estaría a lo dispuesto en la LOUA, que establece treinta m<sup>2</sup>S por cada 100 m<sup>2</sup>T edificables con Uso Residencial, dieciocho se dedicarían obligatoriamente a Espacio Libre de uso Público –nunca menos del 10% de la superficie del Sector, que en nuestro caso (3.581,46 m<sup>2</sup>S)–, 596,91 m<sup>2</sup>S a Áreas de juego y recreo de niños y 2.984,55 m<sup>2</sup>S a jardines, mientras que el resto, doce, se dedicarían a Equipamientos Primarios (2.211,64 m<sup>2</sup>S), que tendrían el uso que el Ayuntamiento determine en su momento a tal fin.

Asimismo habrá que hacer una reserva de 0,50 plazas de aparcamiento público, anexas al viario público, por cada 100 m<sup>2</sup>T de techo edificable residencial. Es decir: 0,50 x 184,30 = 93 plazas.

En la ordenación que se pretende se adjuntan al viario 136 plazas de aparcamiento público, lo que representa el 0,74, un 47,59% más del mínimo legalmente determinado, además de 6.157,46 m<sup>2</sup>S de Espacio Libre Público de los cuales 2.576,00 m<sup>2</sup>S son de Sistemas Generales y 3.581,46 m<sup>2</sup>S son de Sistemas Locales, y 2.211,64 m<sup>2</sup>S de Equipamiento Primario Público.

Por lo tanto, entendemos que debe de existir una bolsa de suelo que tenga mayor calidad, tanto cualitativa como cuantitativamente, en las Dotaciones que este Barrio necesita y que sirva para autoabastecer su propio crecimiento, para ello se dota de la posibilidad de crear unidades de pequeños y mediano comercio que favorezca su desarrollo como elemento básico de modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada. Todo esto se consigue con la incorporación a esta barriada de un suelo que evite desplazamientos futuros de la población a otras zonas del municipio o a otros municipios colindantes para conseguir una calidad de vida que se podría llevar a cabo en un lugar tan idóneo como este, dada la situación en cuanto a vistas sobre la bahía que se tiene desde el espacio central dispuesto como elemento de focalidad de la intervención.

Las cesiones legales son el 23,37% del suelo ordenado, añadiéndosele a esta cantidad la correspondiente superficie de viario y aparcamiento público que habrá que ejecutar y que representa el 33,20% de dicho ámbito, con lo que se cedería como Dominio Público el 56,57% del total del suelo ordenado.

En el Anejo de este documento se acompaña la ficha que recoge las determinaciones del desarrollo del Plan Especial que definirá el crecimiento de esta zona.

## 1.2. Normativa de aplicación.

La normativa por la que se regirá esta Modificación Puntual con Ordenación es la prevista en la LOUA y en las Or-

denanzas y Ficha Urbanística que se adjuntan en el presente texto.

### 1.3. Información urbanística.

#### 1.3.1. Características del terreno.

Las características geológicas son las propias de su ubicación dentro de la zona interna de la cordillera Bética, dentro del Complejo Alpujarreño, en general cubierto por depósitos cuaternarios que encubren las irregularidades de un sustrato rocoso muy plegado.

Estos sustratos cuaternarios están constituidos por gravas arenosas y arcillo-arenosas según que su procedencia sea aluvial, coluvial o aluviocoluvial.

En cuanto a las características geotécnicas de la última capa que es sobre la que se cimentará, son aptas para dicho fin y cuentan con una buena capacidad portante.

#### 1.3.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.

El terreno del ámbito del sector actualmente se encuentra vacío de edificaciones, conteniendo solamente invernaderos en producción, que desaparecerán en el proceso de urbanización.

Las infraestructuras existentes pasan en la actualidad por la carretera, que como ya hemos dicho es el límite de la finca, por lo tanto no se van a requerir grandes inversiones dada la proximidad de dichas infraestructuras que facilitará la actuación.

Estos terrenos cuentan con las dotaciones de infraestructuras básicas necesarias para su desarrollo, teniendo que completar los diferentes trazados para la distribución a las diferentes parcelas.

La dotación en Alta es una línea de 20 kV.

La red de Abastecimiento de diámetro 100 en fibrocemento.

La red de Saneamiento de diámetro 200 en PVC.

Estas secciones tienen el caudal y la capacidad suficiente como para que, tanto las edificaciones, como las instalaciones, funcionen con la normalidad y la calidad exigible a este tipo de servicios urbanísticos, teniendo la proporción y características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se vaya a construir.

### 1.4. Objetivos.

Dentro del cometido que el PGOU pretende del desarrollo de esta zona, se debe de tener en cuenta como fin:

- Obtención de suelo ordenado y urbanización de viario y espacio libre.
- Obtención de suelo e instalación de equipamientos y servicios tanto privados como públicos.
- Dotación de infraestructuras básicas.
- Edificación de usos residenciales protegidos.
- Edificación de usos residenciales lucrativos.
- Nivel de sistema: Local y General
- Sectores de inversión: Urbanización secundaria, sistema local de equipamientos y espacios libres, además de actuaciones de Equipamiento Secundario.

El Uso dominante, el Característico, de la Modificación deberá ser el Residencial, siendo dominante la Tipología Unifamiliar, tanto en su forma Aislada como en Hilera, según la ordenación que se incluye. Posibilitándose la compatibilidad del Uso Residencial con Tipología Plurifamiliar en las parcelas asignadas.

### 1.5. Fases del desarrollo.

#### 1.5.1. Planeamiento: Plan de Desarrollo.

El Plan de Desarrollo es la propia Modificación que se incorpora en este mismo trámite como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, siendo las determinaciones de aplicación las previstas en la ficha que se adjunta.

A los efectos de Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas se estará a lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA.

1.5.2. Sistema de actuación: Compensación.

La actuación propone como sistema de actuación el de Compensación como sistema prioritario, no obstante se propone como alternativo el de Cooperación, que se podrá cambiar con el procedimiento legal previsto.

1.5.3. Obras de urbanización: Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial, que deberá tramitarse, englobará las siguientes obras:

- Pavimentación: Viales del ámbito del sector, tanto el de circulación rodada como el peatonal.

- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes: Comprenderán las que haya que efectuar en el ámbito de la actuación, así como las necesarias para conectar con las redes generales del municipio.

- Evacuación de aguas fecales: Comprenderán las que haya que efectuar en el ámbito del sector así como las necesarias para conectar el sector con las redes generales del municipio.

- Evacuación de aguas pluviales: Comprenderán las que haya que efectuar en el ámbito del sector así como las necesarias para conectar el sector con las redes municipales o naturales.

- Parques y jardines: Deberá resolverse dentro de este capítulo la planificación de los Espacios Libres del ámbito del sector, tratando de usar especies autóctonas.

- Electrificación y alumbrado público: Deberán ejecutarse los Centros de Transformación que determine la Compañía Sevillana de Electricidad, así como toda la red de Baja Tensión hasta pie de parcela.

Se incluirán las obras necesarias para llevar a los Centros de Transformación las líneas en Alta desde donde indique su conexión la Compañía suministradora.

- Telefonía y telecomunicaciones: Se ejecutarán las redes que la Compañía Telefónica determine hasta pie de parcela.

1.5.4. Edificación: Licencias.

Una vez efectuadas las obras de urbanización, o durante el transcurso de la ejecución de las mismas se podrán ejecutar obras de edificación, una vez se cuente con la preceptiva licencia municipal de obras.

1.6. Estudio de las reservas para dotaciones.

1.6.1. Reserva de dotaciones.

El ámbito de la Modificación se incluirá en las determinaciones del PGOU, con las siguientes características:

- Área de reparto: AR-BA-1.
- Localización: Barrio Archilla.
- Superficie: 35.814,59 m<sup>2</sup>S.
- Uso característico: Residencial.
- Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S.
- Superficie máxima construida: 21.488,75 m<sup>2</sup>T.
- Número máximo de viviendas: 161 (45 viv/ha).

Según la LOUA, en su artículo 17.1.2.ªa, determina que para suelos con Uso Característico Residencial, que es nuestro caso, la reserva para dotaciones, para estas figuras de desarrollo, debe cumplir como mínimo los siguientes estándares:

«... 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 dedicarse a parques y jardines, y además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.»

Por lo tanto, las dotaciones legales a las que obliga la LOUA, serán:

- Total de dotaciones:  
18.430,00 m<sup>2</sup>T/100 x 30 m<sup>2</sup>S/m<sup>2</sup>T(mínimo) 5.529,00 m<sup>2</sup> S

- Para Parques y Jardines:	
10% s/. 35.814,59 m <sup>2</sup> S (mínimo) o	3.581,46 m <sup>2</sup> S
18.430,00 m <sup>2</sup> T/100 x 18 m <sup>2</sup> S/m <sup>2</sup> T(mínimo)	3.317,40 m <sup>2</sup> S
- Para Equipamientos Primarios:	
18.430,00 m <sup>2</sup> T/100 x 12 m <sup>2</sup> S/m <sup>2</sup> T (mínimo)	2.211,60 m <sup>2</sup> S
TOTAL DOTACIONES LEGALES MÍNIMAS	5.793,06 m <sup>2</sup> S

Además de las dotaciones de Sistemas Locales, se han tenido en cuenta las dotaciones de Sistemas Generales no previstas por el PGOU, que se corresponden con la cesión por este concepto de la superficie correspondiente a 5 m<sup>2</sup>S por cada habitante, computando a 3,2 habitantes por vivienda.

Dado que el número máximo de viviendas es de 161, suponiendo una media de 3,2 hab/v. habrá 515 habitantes, que a 5 m<sup>2</sup> S por cada uno, serían 2.575,00 m<sup>2</sup>S como Sistema General de Espacios Libres, que se situará lo mas próximo a la carretera y que representa un 7,19% del total de la superficie ordenada, que sumada a la anteriormente citada de Dotaciones Locales Públicas y Viario/Aparcamiento, se obtiene un total del 56,57% del total de la superficie ordenada, quedando como parcelas lucrativas 15.552,94 m<sup>2</sup>S que representa el 43,43% del total de dicha superficie.

Los 515 habitantes que supone esta actuación representan el 2,44% de aumento en la población del término municipal respecto a los 21.070 habitantes con los que en la actualidad cuenta el municipio, y las 161 viviendas son el 1,97% de las 8.179 viviendas existentes en el mismo ámbito. Lo que nos da una media de habitantes por vivienda de 2,58 (no los 3,2 establecidos, que supone, en nuestro caso, un plus del 24% en las Dotaciones).

En cuanto a la superficie ocupada por esta actuación, que asciende a 35.814,59 m<sup>2</sup>S, representa el 1,07% de los 3.346.666,98 m<sup>2</sup>S de suelo con urbanización ejecutada y edificándose en la actualidad.

Dado que el techo edificable residencial es de 18.430,00 m<sup>2</sup>T, el número de plazas de aparcamiento público legalmente establecido será:

$$18.430,00 \text{ m}^2\text{T}/100 \text{ PLZ}/\text{m}^2\text{T} \times 0,5 = 93 \text{ plazas (mínimo)}$$

Estas Dotaciones de Aparcamientos Públicos se completarán en las parcelas con reservas para aparcamientos de carácter privado, en la cuantía de una plaza por cada vivienda unifamiliar o por cada 100 metros cuadrados de techo edificable residencial.

Se han dispuesto 136 plazas de Aparcamiento Público, de las cuales 11 son para personas con movilidad reducida (8%), anejas al viario, lo que representa el 0,74, ocupando conjuntamente con el viario la superficie de 11.892,55 m<sup>2</sup>S, que representa el 33,20% del total del suelo ordenado.

1.6.2. Condiciones de aprovechamiento.

Como ya se ha dicho anteriormente, el Uso Característico del sector será el Residencial.

Se ha realizado un estudio de los precios de los distintos Usos en la zona, que como consecuencia de su aplicación nos dan los Coeficientes de Ponderación a aplicar para los diferentes Usos, que serán:

	COEF. PONDERAC.				
	€/m <sup>2</sup> s	ptas/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	UA	
VIVIENDA PROTEGIDA	117,20	19.500,00	0,951221	5.720,00	5.440,99
VIVIENDA LIBRE	123,21	20.500,00	1,000000	12.710,00	12.710,00
TERCIARIO	120,20	20.000,00	0,975570	2.970,00	2.897,44
SERVICIOS	12,02	2.300,00	0,097557	88,75	8,66
				21.488,75	21.057,09

SUPERFICIE ÁMBITO	35.814,59 m <sup>2</sup> s	AM=	0,587947
-------------------	----------------------------	-----	----------

1.7. Programación.

- Cuatrienio de programación:	<u>PRIMERO</u>
- Año de inicio de las distintas fases y etapas:	
Planeamiento:	2006
Distribución de cargas y beneficios:	2007
Urbanización:	2007/2008
Edificación:	2008/2009

1.8. Ordenanzas de la edificación.

Las Ordenanzas para la edificación de este sector se regirán por la normativa vigente en la actualidad determinada en el PGOU de Vicar y las establecidas en la ordenación que se acompaña a esta Modificación como Unidad de Ejecución S-BA-1.

1.9. Características del trazado viario y de las obras de urbanización.

Viaro: Como ya se ha advertido, el sector se apoyará básicamente en la carretera de Las Losas, respetando todas las servidumbres legales establecidas para las edificaciones que limitan con este tipo de viario, situándose las alineaciones oficiales a 11,50 m del eje del mismo.

A través de esta vía se distribuye todo el tráfico de servicios y transporte que tiene comunicación directa con la Autovía del Mediterráneo mediante el enlace realizado recientemente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, uniendo de una manera más eficiente este núcleo con el resto de núcleos, tanto del municipio como de otros municipios.

Por otra parte, se define como elemento básico un viario sensiblemente perpendicular a éste, que será el que dé acceso a la ordenación de la Unidad, y a una comunicación fluida, tanto a las viviendas, como a las parcelas dotacionales, en el que se incorporan aparcamientos suficiente próximos a las Dotaciones.

Se ha pensado y acordado con el Ayuntamiento que parte del viario, dos de las cuatro calles paralelas a la carretera, al que dan las viviendas Unifamiliares, sea peatonal compatible con el rodado lento de acceso a las viviendas, quedando las otras dos unidas por un viario transversal, previsto en esta Unidad, y que se compartirá en su día con la unidad que desarrolle la unidad inmediata, que también tendrá que prolongar el viario peatonal.

Será obligatorio aplicar las normas de construcción y las determinaciones sobre secciones del viario que figuran en el PGOU.

Abastecimiento: La red se abastecerá del depósito municipal existente en las inmediaciones del sector, siendo de fibrocemento de 100 mm. La dotación mínima que deberá de servir para el cálculo será de 0,15 m<sup>3</sup>/día.

La canalización que se deberá ejecutar en el exterior del ámbito del sector tendrá que discurrir por viario público, quedando resuelto en la Modificación Puntual con Ordenación que se presenta.

Saneamiento: Se deberán prever redes separativas de recogida de aguas negras y de pluviales, que siempre discurrirán por Espacios Públicos hasta su conexión con la red de saneamiento municipal existente, siendo esta de 200 mm en PVC, en el lugar que el Ayuntamiento ha especificado, quedando resuelto en la Modificación Puntual con Ordenación.

En lo que se refiere a la red de drenaje prevista para la evacuación de las aguas pluviales, se resuelve en la Modificación Puntual con Ordenación, recogiendo las aguas procedentes de escorrentías del norte de la actuación, donde no se aprecia ningún cauce existente, al ser suelos dedicados en la actualidad a la agricultura protegida bajo plástico, teniendo como destino de dichas aguas, una vez recogidas mediante imbornales, cunetas y las canalizaciones oportunas descritas en el párrafo anterior, la depresión formada por el barranco que se aprecia al sur de la carretera de Las Losas. Estando

situadas, ambas zonas, en ámbitos externos a la Unidad de Actuación.

Electricidad: Existe una línea aérea de Alta Tensión al sur del sector, en el, desde donde deberá abastecer al centro de transformación que deba de ejecutarse en el ámbito, debiendo de realizarse de acuerdo con las indicaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad.

La red de Baja Tensión discurrirá, mediante canalización subterránea desde los Centros de Transformación hasta las diferentes parcelas para garantizar el suministro de energía, debiendo de garantizarse por parte de la Compañía anteriormente citada el suministro de las mismas.

Alumbrado público: La red de alumbrado discurrirá paralelamente a la red viaria y espacios libres, teniendo precaución de compensar los circuitos para garantizar altos niveles de iluminación.

Telefonía: Se proyectará una conducción telefónica subterránea que llegará a todas las parcelas, debiendo de realizarse de acuerdo con las indicaciones de la Compañía Telefónica.

Jardinería y amueblamiento: La urbanización de estos espacios deberá resolverse de acuerdo con las indicaciones que el PGOU determina para estos espacios, ateniéndose a dicha normativa.

El tratamiento de los mismos figura en la Modificación Puntual con Ordenación y se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.10. Conclusión.

Una vez expuestos los diferentes puntos y aspectos de este texto, conjuntamente con los planos que se adjuntan, se entiende perfectamente definidos los objetivos del trabajo realizado, quedando dispuesto para el análisis y la tramitación preceptiva que deberá seguir este documento hasta su aprobación definitiva.

De lo anteriormente expuesto se entiende justificada la oportunidad de la presente Modificación Puntual con Ordenación de la S-BA-1 del PGOU de Vicar, siendo su Sistema de Actuación el de Compensación, y su desarrollo a través del preceptivo Proyecto de Urbanización.

2. Estudio económico.

Dadas las características de las obras de urbanización que se tienen que realizar, y teniendo en cuenta tanto los costos, como los precios de mercado, las obras de urbanización exteriores al ámbito del sector, necesarias para el perfecto funcionamiento de las infraestructuras que se deberán conectar a la actuación, así como con las infraestructuras generales que en nuestro caso están muy próximas, aplicando los precios de 49,00 €/m<sup>2</sup>S para el viario y aparcamientos y de 36,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>S para los espacios libres, tendríamos un presupuesto estimativo de 810.000,00 €, que desglosado por capítulos, sería:

Movimiento de Tierras	77.922,00 €
Red Viaria	172.368,00 €
Áreas Libres Públicas	70.227,00 €
Red Abastecimiento de Agua	113.886,00 €
Red Riego	59.697,00 €
Red Saneamiento	119.313,00 €
Red Energía Eléctrica	77.598,00 €
Red Alumbrado	100.521,00 €
Red Telefonía	18.468,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>810.000,00 €</b>

La viabilidad económica de la operación está, pues, garantizada, ya que estos costos inducen unas repercusiones que están en el marco de la media del mercado actual, por lo que, teniendo en consideración la importante demanda de suelo urbano, con estas características, se puede deducir la viabilidad final.

- *Análisis de costes:	
- Valor de los terrenos	5.500.000,00 €
- Presupuesto de urbanización	810.000,00 €
- Costes financieros (6% s/ 6.310.000 €)	378.600,00 €
- Honorarios profesionales	57.500,00 €
Planeamiento	
Proyecto de Obras de Urbanización	
Proyecto de Compensación	
- Licencia de Obras	45.500,00 €
- Varios e imprevistos (5% s/ 6.310.000 €)	315.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.107.100,00 €</b>
- Publicidad y ventas (3% s/ 7.107.100 €)	213.213,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>7.320.313,00 €</b>

- \*Valor estimado parcelas.

PARC	USO	SUPERF	Nº VIV	S. VIV	S. LLCC	S. TOTAL
P1	Resid Libre	3.966,99	8	1.600,00		1.600,00
P2	Resid Libre	2.586,29	34	3.740,00		3.740,00
P3	Resid Libre	2.756,18	36	3.960,00		3.960,00
P4	Resid Libre	2.935,92	26	2.860,00	2.500,00	5.360,00
P5.1	Resid Libre	561,02	5	550,00	470,00	1.020,00
P5.2	Resid Proteg	1.206,71	25	2.750,00		2.750,00
P6	Resid Proteg	1.368,72	27	2.970,00		2.970,00
<b>TOTALES</b>		<b>15.381,83</b>	<b>161</b>	<b>18.430,00</b>	<b>2.970,00</b>	<b>21.400,00</b>

Estimado un valor medio de 800,00 € por m<sup>2</sup> de techo construido, resulta un valor estimado en venta de: 21.400,00 x 800,00 = 17.120.000,00 €.

Con lo que se deduce la viabilidad de la operación urbanística.

### 2.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán realizadas por los propietarios particulares, que serán los que sufragarán a su costa los gastos originados por aquellas.

Los terrenos de cesión obligatoria serán aportados por los propietarios.

Las obras de urbanización se simultanearán con las de edificación, no pudiéndose ocupar ninguna vivienda sin haberse concluido la urbanización.

### 2.2. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización serán los marcados en el Plan de Etapas.

No podrán entregarse las obras de edificación sin haber completado las de urbanización correspondiente en las que se incluirá la implantación de sus servicios urbanísticos.

Los plazos marcados en el Plan de Etapas podrán reducirse siempre que se cumplan las mencionadas en el párrafo anterior.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores durante el período de construcción de la misma, entregándose posteriormente al Ayuntamiento para su posterior mantenimiento.

### 2.3. Garantías.

Se prestará por los promotores aval bancario por importe del 7% del coste previsto:

7% s/ 810.000,00 € = 56.700,00 €

### 2.4. Medios económicos del promotor.

El valor de los terrenos, que ordenados permiten un valor en venta de los solares de unos diecisiete millones de euros, como se especifica en el estudio Económico y Financiero, permiten a los promotores acudir al crédito privado para la realización de la Ordenación Urbanística.

### 3. Plan de etapas.

Dadas las características del Plan de Ordenación y la superficie del mismo y de las obras exteriores de urbanización a realizar, se estima que no debe de programarse la actuación

en más de una etapa para su desarrollo. Por lo tanto se prevé el desarrollo global de la actuación en una única etapa a partir de la fecha de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación, siendo su duración de cuatro años.

Se entiende que dadas las pequeñas dimensiones del ámbito, no es preciso incorporar la previsión de etapas de la edificación, que en cualquier caso deberán acomodarse a las obras de urbanización y las dotaciones resultantes, y que queda detallada con la ordenación incorporada.

### 4. Estudio analítico de la ordenación.

Se han manejado distintas alternativas, estudiadas con los técnicos municipales, dadas las características del conjunto, estimándose la solución adoptada como la que más se adecua a conseguir una trama urbana consolidada, propiciando su continuidad en el crecimiento hacia el desarrollo futuro de unidades que se sitúen a Levante de la presente actuación.

#### 4.1. Determinaciones de planeamiento.

##### 4.1.1. Delimitación del área de actuación de la ordenación.

La totalidad de los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual con Ordenación, quedan delimitados por los Planos de Información y los de Proyecto que completan este documento.

En documento aparte se incluyen las copias debidamente compulsadas del título de propiedad de la finca afectada.

##### 4.1.2. Asignación de usos pormenorizados.

Se incluye a continuación un cuadro de parcelas que refleja el uso y el contenido de cada una de ellas:

#### Residencial:

PARC	USO	SUPERF	Nº VIV	S. VIV	S. LLCC	S. TOTAL
P1	Resid Libre	3.966,99	8	1.600,00		1.600,00
P2	Resid Libre	2.586,29	34	3.740,00		3.740,00
P3	Resid Libre	2.756,18	36	3.960,00		3.960,00
P4	Resid Libre	2.935,92	26	2.860,00	2.500,00	5.360,00
P5.1	Resid Libre	561,02	5	550,00	470,00	1.020,00
P5.2	Resid Proteg	1.206,71	25	2.750,00		2.750,00
P6	Resid Proteg	1.368,72	27	2.970,00		2.970,00
<b>TOTALES</b>		<b>15.381,83</b>	<b>161</b>	<b>18.430,00</b>	<b>2.970,00</b>	<b>21.400,00</b>

#### Dotacional privado:

INST.	171,11	88,75	88,75
<b>TOTALES</b>	<b>15.552,94 m<sup>2</sup>S</b>		<b>21.488,75</b>
<b>TOTAL PRIVADO</b>	<b>15.552,94 m<sup>2</sup>S</b>		<b>21.488,75 m<sup>2</sup>T</b>

#### DOTACIONAL PÚBLICO:

EQ	2.211,64 (6,18%)	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
EL 1	2.576,00 (7,19%)	ESPACIO LIBRE SS. GG.
EL 2	2.984,55 (8,33%)	ESPACIO LIBRE JARDINES
EL 3	596,91 (1,67%)	ESPACIO LIBRE JUEGOS
<b>V/A</b>	<b>11.892,55 (33,20%)</b>	<b>VIARIO/APARCAMIENTO</b>
<b>TOTALES</b>	<b>20.261,65 m<sup>2</sup> S</b>	
<b>TOTAL SUELO PÚBLICO</b>	<b>20.261,65 m<sup>2</sup> S</b>	<b>(56,57%)</b>
<b>TOTAL DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>35.814,59 m<sup>2</sup> S</b>	<b>21.488,75 m<sup>2</sup>T</b>

El 30% de la edificabilidad residencial total, correspondiente a las viviendas con algún régimen de protección, se sitúa en las parcelas P5.2 y P6 con un total de 5.720,00 m<sup>2</sup> T (31,04% del total de la superficie) sobre los 18.430,00 m<sup>2</sup> T totales, teniendo para una capacidad de 52 viviendas, que es el 32,30% de las 161 viviendas que como máximo se pueden ejecutar en la Unidad.

El 10% correspondiente al Aprovechamiento municipal se fijará y resolverá en el Proyecto de Reparcelación.

Los Coeficientes de Ponderación a tener en cuenta para las diferentes Tipologías serán:

	€/m <sup>2</sup> s	ptas/m <sup>2</sup> s	COEF. PONDERAC.	m <sup>2</sup> t	UA
VIVIENDA PROTEGIDA	117,20	19.500,00	0,951221	5.720,00	5.440,99
VIVIENDA LIBRE	123,21	20.500,00	1,000000	12.710,00	12.710,00
TERCIARIO	120,20	20.000,00	0,975570	2.970,00	2.897,44
SERVICIOS	12,02	2.300,00	0,097557	88,75	8,66
				21.488,75	21.057,09

SUPERFICIE ÁMBITO	35.814,59 m <sup>2</sup> s	AM=	0,587947
-------------------	----------------------------	-----	----------

#### 4.1.3. Reserva de terrenos para Espacios Libres Públicos.

Según consta en los planos de proyecto se han previsto el señalamiento de las siguientes superficies dedicadas a Espacios Libres Públicos:

- Espacio Libre	6.157,46 m <sup>2</sup> S
- Viario/Aparcam.	11.892,55 m <sup>2</sup> S
<b>Total</b>	<b>18.050,01 m<sup>2</sup>S</b>

que representa el 50,40% del total ordenado.

#### 4.1.4. Reserva de terrenos para Equipamientos Primarios.

La reserva de terreno, recogida en la documentación gráfica del Proyecto, asigna una sola parcela, a petición municipal, ya que debido a que no se diferencia ningún Equipamiento entre las necesidades del PGOU, se deja sin uso específico para que el Ayuntamiento acomode este Equipamiento Público según las demandas oportunas del momento:

- Equipamiento Primario	2.211,64 m <sup>2</sup> S
-------------------------	---------------------------

que representa el 6,17% del total ordenado.

Queda pues como suelo público, una vez que se realicen las cesiones ya ejecutada la urbanización, la cantidad de 20.261,65 m<sup>2</sup>S, que representan el 56,57% del total ordenado.

Por otra parte reiterar que dentro de la superficie de viario se incluye la red de aparcamientos anejos al mismo con un número total de plazas de 136, superior al número mínimo de aparcamientos públicos obligatorios que determina la LOUA, 93 plazas (146,24% de más), de todas ellas el 8% se dedican para personas con movilidad reducida.

### 5. Ordenanzas reguladoras.

#### 5.1. Generalidades.

##### 5.1.1. Ámbito de aplicación.

Art. 1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la totalidad de los terrenos incluidos en la Modificación Puntual con Ordenación de la S-BA-1 del PGOU del t.m. de VÍcar. Todas las actividades que se realicen en orden al desarrollo práctico del Plan quedarán ajustadas a lo dispuesto en ellas.

##### 5.1.2. Objeto.

Art. 2. El objeto de las presentes Ordenanzas es determinar el Régimen Urbanístico del suelo, fijando la Normativa aplicable a la edificación en general y a cada zona en particular mediante los parámetros que habrán de regular las alineaciones, alturas edificables, superficies edificables, aprovechamiento de parcelas, suelos, retranqueos y todas aquellas circunstancias que contribuyan a la definición de las edificaciones y servicios.

##### 5.1.3 Competencia.

Art. 3 Es competencia del Ayuntamiento de VÍcar el desempeño de las funciones que, reguladas en las leyes, permiten otorgar licencias de construcción quedando de su responsabilidad el control de los proyectos, inspecciones, aplicación de sanciones a los infractores y en general todos los actos que contempla la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

##### 5.1.4. Terminología de conceptos.

Art. 4. Los códigos de los sistemas que definen su uso son los siguientes:

- Elementos de la Red Viaria.  
VA Viario y Aparcamientos.
- Elementos del Sistema Espacios Libres y Zonas Verdes.  
EL Espacios libres.
- Equipamiento Primario.  
EP Equipamiento primario.

##### 5.1.5. Interpretación.

Art. 5. La interpretación de las presentes Normas corresponde al Ayuntamiento de VÍcar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades legales inherentes a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en Almería, así como de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

#### 5.2. Régimen urbanístico del suelo.

##### 5.2.1. Clasificación del suelo.

Art. 6. El conjunto de los terrenos incluidos en la presente Modificación Puntual con Ordenación, mediante la tramitación y urbanización del mismo, se considerarán urbanos y por tanto edificables con las restricciones impuestas por esta Normativa.

##### 5.2.2. Aprovechamiento.

Art. 7. El aprovechamiento aplicado al conjunto de los terrenos sobre los que se ubica este Plan Parcial es de 21.488,75 m<sup>2</sup>T. Al final del articulado se incluye un cuadro de superficies de todas y cada una de las parcelas con la expresión de la edificación permitida en cada una de ellas.

##### 5.2.3. Zonificación y Usos del Suelo.

Art. 8. La zonificación establecida es la siguiente:

- R Residencial
- E Equipamiento Primario
- EL Espacios Libre
- VA Viario y Aparcamientos

Cada una de estas zonas tendrá el uso preferente citado.

##### 5.2.4. Cambio de uso.

Art. 9. Se permitirá el cambio de uso en todas las parcelas con la condición de que sea compatible y permitido por el PGOU.

##### 5.2.5. Estudios de Detalle.

Art. 10.1 Para la debida aplicación del Plan podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos (art. 15 de la LOUA):

- Establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.
- Cuando en una manzana no se actúe con un proyecto único, y siempre que no quede claro el desarrollo posterior de la misma, deberá redactarse el preceptivo Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, fijar retranqueos, etc., desarrollándose las parcelas mediante las unidades de proyecto correspondiente.
- Transferir edificabilidades entre distintas manzanas.
- Reordenar las parcelas dotacionales para redefinir la ubicación del Equipamiento Primario elegido y el Espacio Libre.

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA para este tipo de figura de Planeamiento de Desarrollo.

##### 5.2.6. Parcelación urbanística.

Art. 11.1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo urbano definido en esta Modificación Puntual con Ordenación.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobada definitivamente la Modificación Puntual con Ordenación que ahora se presenta.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la LOUA y demás disposiciones legales aplicables así como las que fijan estas Normas.

#### 5.2.7. Proyectos de urbanización.

Art. 12.1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por esta Modificación Puntual con Ordenación o los Estudios de Detalle que lo complementen.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace entre los servicios urbanísticos del terreno con los generales del municipio verificándose que tienen suficiente capacidad o dotación.

3. En su redacción se tendrá en cuenta el Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía sobre supresión de barreras urbanísticas.

#### 5.2.8. Proyectos de edificación.

Art. 13. A los efectos de su definición en proyectos las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas sin alterar el volumen de la edificación. Podrán ser de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración.

b) Obras de demolición. Podrán ser de demolición total o parcial según supongan o no, la total desaparición de lo edificado.

c) Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes tipos:

- De nueva planta sobre solares vacantes.
- De ampliación incrementando el volumen construido.
- De sustitución.
- De reconstrucción.

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo que dispongan los Reglamentos Técnicos que les sean de aplicación.

### 5.3. Normas de edificación.

#### 5.3.1. Condiciones generales de la edificación.

Art. 14. Son edificables las parcelas que cumplan las condiciones de solar y además satisfagan las condiciones que determinan las normas particulares de la zona a la que pertenezcan, en cuanto a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de aprovechamiento.
- c) Condiciones higiénico-sanitarias.
- d) Condiciones de seguridad.
- e) Condiciones estéticas.

##### 5.3.1.1. Condiciones de parcela.

Art. 15.1. Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad registrable independiente.

2. La edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la que se construye.

3. Toda segregación de fincas llevará aparejada la parte de edificabilidad que le corresponda de acuerdo con el planeamiento.

4. Los retranqueos a linderos serán los especificados en las condiciones particulares de cada zona.

5. La posición de la edificación respecto a la alineación de calle podrá ser en línea cuando el cerramiento coincida con la alineación o retranqueada cuando la línea de edificación sea interior a la alineación.

No se permitirá ninguna construcción fuera de línea, es decir, cuando la línea de edificación o el cerramiento sea exterior a la alineación.

6. El coeficiente de ocupación, entendiéndose como tal la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela edificable será el determinado en cada zona en particular.

Dicho coeficiente se establece como ocupación máxima en la parcela.

#### 5.3.1.2. Condiciones de aprovechamiento.

Art. 16.1. Las condiciones de aprovechamiento son aquellas que definen las dimensiones de la edificación que puede construirse en una parcela y como consecuencia establecen la extensión del derecho de propiedad.

2. La superficie edificada por planta, es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores abiertos y aquellos otros que estando cubiertos con materiales livianos o traslúcidos liberen su perímetro, de manera que la solución constructiva garantice la ventilación permanente con un área superior al 25% de su superficie medida en planta, y las plantas bajas porticadas, excepto las superficies cerradas que tuvieran.

Las terrazas y cuerpos volados contarán el 50% de la superficie si estuvieran cerrados y cubiertos en dos de sus lados, al 100% si estuvieran cerrados y cubiertos en tres de sus lados, y no contabilizarán como superficie construida si estuvieran cubiertos y con cerramiento en tres de sus lados.

4. El aprovechamiento neto de cada parcela será el indicado para cada zona en las condiciones particulares.

5. Asimismo, la altura máxima permitida será la indicada para cada zona en las condiciones particulares.

6. Cuando la parte superior del forjado de planta baja se sitúe a más de 1,70 m de la rasante de la acera de acceso a la vivienda, el semisótano computará como edificabilidad.

#### 5.3.1.3. Condiciones higiénico-sanitarias.

Art. 17.1. Las condiciones mínimas higiénico-sanitarias de la edificación para todo el ámbito de aplicación del Plan serán las oficialmente fijadas para las viviendas de protección oficial (VPO) y las que son vigentes para el Ayuntamiento de V.icar.

#### 5.3.1.4. Condiciones de seguridad.

Art. 18. Serán de aplicación las normas oficiales de Seguridad e Incendios en todas las edificaciones que desarrollen el presente Plan.

#### 5.3.1.5. Condiciones estéticas.

Art. 19.1. El Ayuntamiento, facultado por la Ley y en defensa de la imagen urbana, podrá rechazar los proyectos que se sometan a su aprobación cuando la actuación que se pretenda resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana.

2. El acuerdo municipal de denegación de licencia deberá motivarse y en el mismo se establecerán las modificaciones pertinentes para poder otorgarse la licencia solicitada.

#### 5.3.2. Condiciones particulares de los distintos Usos.

Art. 20.1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes Usos:

- Residencial y Terciario lucrativos.
- Almacenaje lucrativo.
- Dotacional Social.
- Dotacional Educativo.
- Dotacional Deportivo.

2. Los espacios no edificables se utilizarán para los siguiente Uso:

- Dotación para aparcamiento, transporte y comunicaciones.
- Dotación para Espacios Libres Públicos.

5.3.2.1. Residencial.

Art. 21. Entendiendo por uso Residencial la modalidad de uso definida para la utilización de las construcciones e instalaciones como habitación permanente o estacional de personas (excluido el uso Hotelero), vinculadas o no familiarmente.

5.3.2.2. Dotación Social.

Art. 22.1. Entendiendo por este uso el servicio que se presta a las personas en orden al bienestar público y social tales como sanitario, asistencial, religioso y administrativo.

2. Este uso se establecerá en la parcela destinada a este efecto.

3. La altura mínima de estos locales no podrá ser inferior a tres (3) metros medidos como la distancia libre entre el suelo y el techo.

4. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

5.3.2.3. Dotacional Educativo.

Art. 23.1. Los edificios destinados a usos educativos no superarán las dos alturas salvo que la planta baja quede libre, en cuyo caso podrá construirse una tercera altura.

2. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

5.3.2.4. Dotacional Deportivo.

Art. 24.1. Si la parcela se destina a equipamiento deportivo deberá disponer como mínimo de un 20% de su superficie destinado a ajardinamiento y arbolado con especies autóctonas.

2. Las canchas deportivas descubiertas ocuparán como máximo el 80% de la superficie total.

3. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

5.3.2.5. Dotacional para el Transporte y Comunicaciones.

Art. 25.1. Se entienden comprendidos en este uso los espacios sobre los que se desarrollan los desplazamientos de vehículos de transporte, los destinados al aparcamiento de los mismos, así como los de las personas a pie.

2. La anchura pavimentada de aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros como mínimo.

3. La anchura del viario no será, en ningún caso inferior a doce metros medidos entre alineaciones opuestas.

4. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones del decreto 72/92 de la Junta de Andalucía sobre supresión de barreras urbanísticas a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

5.3.2.6. Dotacional para Parques y Jardines Públicos.

Art. 26.1. Comprende todos los terrenos destinados a plantaciones de jardinería y arbolado cuyo objeto es mejorar las condiciones ambientales del espacio urbano y permitir el desarrollo de los juegos infantiles y el reposo y esparcimiento de todos los ciudadanos.

2. No podrá disponerse edificación en ellos, salvo las necesarias para su mantenimiento y los quioscos; y su arbolado deberá ordenarse preferentemente en hileras.

3. Contarán con los elementos propios para el desarrollo de los juegos infantiles en áreas acotadas para ello.

5.3.3. Condiciones particulares de cada zona.

Art. 27. Son las condiciones que junto con las generales ya establecidas deberán cumplir los edificios en función de la zona sobre la que se pretenden construir.

Residencial	R
Equipamiento Primario	EQ
Espacios Libres	EL
Viario y Aparcamientos	VA

5.3.3.1. Condiciones particulares de la zona R/Residencial.

Art. 28. 1. Uso dominante residencial unifamiliar.

El definido como Residencial Unifamiliar en el PGOU, con la inclusión de todas las subcategorías de dicho uso en el citado documento.

En la parcela P1 se permite el uso pormenorizado de Unifamiliar Aislado y no se permite el uso Comercial.

2. Uso compatible.

Almacenaje, garaje-aparcamiento en planta baja y sótano; comercial (el señalado en la ficha resumen deberá entenderse como máximo de este Uso sobre parcela), despachos profesionales, Dotacional privado y los que el PGOU admita como compatibles. En las parcelas P5.2 y P6 se permite el Residencial Plurifamiliar Protegido.

3. Localización.

PARCELA		
P1	3.966,99 m <sup>2</sup> S	8 viviendas
P2	2.586,29 m <sup>2</sup> S	34 viviendas
P3	2.756,18 m <sup>2</sup> S	36 viviendas
P4	2.935,92 m <sup>2</sup> S	26 viviendas
P5.1	561,02 m <sup>2</sup> S	5 viviendas
P5.2	1.206,71 m <sup>2</sup> S	25 viviendas
P6	1.368,72 m <sup>2</sup> S	27 viviendas
TOTAL	15.381,83 m <sup>2</sup> S	161 viviendas

4. Aprovechamiento.

PARCELA:		
P1	1.600,00 m <sup>2</sup> Trl	
P2	3.740,00 m <sup>2</sup> Trl	
P3	3.960,00 m <sup>2</sup> Trl	
P4	2.860,00 m <sup>2</sup> Trl + 2.500,00 m <sup>2</sup> Tc	
P5.1	550,00 m <sup>2</sup> Trl + 470,00 m <sup>2</sup> Tc	
P5.2	2.750,00 m <sup>2</sup> Trp	
P6	2.970,00 m <sup>2</sup> Trp	
TOTAL	18.430,00 m <sup>2</sup> Tr + 2.970,00 m <sup>2</sup> Tc	

5. Parcelación.

Se fija, con carácter general, una parcela mínima de 75 m<sup>2</sup>S para esta Tipología, el Uso Comercial estará ligado indivisiblemente e individualizado para cada parcela, teniendo que cumplir, toda la edificación, con las condiciones de ocupación, retranqueos, etc., que se le señalan en este apartado. Las parcelas mínimas en caso del uso de viviendas unifamiliares aisladas serán de 400 m<sup>2</sup>S.

En las parcelas P5.2 y P6, al ejecutarse Residencial Plurifamiliar, la parcela mínima será la parcela completa.

6. Alturas.

La altura máxima prevista para el Uso Unifamiliar en Hileras, será de tres plantas (PB+2P). En la parcela dedicada al Uso Unifamiliar Aislado sólo se permitirán dos plantas (PB+1P). Admitiéndose una superficie de 25 m<sup>2</sup>T, construida sobre la última planta, retranqueada tres (3) metros de las fachadas.

En las parcelas P5.2 y P6, para el Uso Residencial Plurifamiliar, la altura máxima podrá ser de tres plantas (PB+2P).

7. Ocupación.

La ocupación máxima prevista para las plantas será del 100% de la parcela sobre la que se actúe. En la parcela dedicada al Uso Unifamiliar Aislado se le permitirá solamente el 35% de ocupación.

En las parcelas P5.2 y P6, para el Uso Residencial Plurifamiliar, la ocupación máxima será del 100%

8. Retranqueos.

Los retranqueos no existirán en el caso de la Tipología Unifamiliar en Hilera ni en la Plurifamiliar (con excepción de la parcela P5.2 que se retranqueará tres (3) metros del Suelo no Urbanizable a partir de la primera planta, quedando la planta baja con tratamiento de fachada en todo su perímetro), teniendo que guardar obligatoriamente la alineación oficial en todos los casos.

Las medianerías entre las parcelas P5.1 y P5.2 deberán resolverse con los mismos materiales que las fachadas, sin que haya solución de continuidad entre medianería y fachada.

En el Uso Residencial Aislado, los retranqueos mínimos serán de cuatro metros (4,00 m) en todos sus linderos, salvo en la carretera de Las Losas, en donde el retranqueo será de cinco (5,00 m).

9. Aparcamientos.

Se dejará, en las parcelas Plurifamiliares, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>T edificados residenciales o fracción.

En las viviendas aisladas habrá que reservar una plaza en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup>T edificados residenciales o fracción.

5.3.3.2. Condiciones particulares de la zona EQ/Equipamiento Primario.

Art. 29.1. Uso dominante.

Todos aquellos que el PGOU contemple como tal tipo de Equipamiento Público.

2. Usos compatibles.

Aparcamientos y los anejos a cada uso específico.

3. Localización.

PARCELA

EQ	2.211,64 m <sup>2</sup> S
<b>TOTAL EQ</b>	<b>2.211,64 m<sup>2</sup>S</b>

4. Aprovechamiento.

Al ser una parcela de uso público carece de aprovechamiento lucrativo.

5. Parcelación.

La parcela mínima objeto de un proyecto será la que estime el Ayuntamiento, según el uso al que la destine.

6. Alturas.

La altura máxima prevista para este uso será de planta baja más otra alta, aunque podrá llegar a una planta más cuando el Ayuntamiento así lo estime, el uso así lo exija o la baja sea diáfana.

7. Ocupación.

La ocupación máxima será la estimada por el PGOU para esta Tipología.

8. Aparcamientos.

Los aparcamientos de este Equipamiento se resuelven en el interior de la parcela y estarán de acuerdo con su uso según indique el PGOU, si bien se ha dispuesto un aparcamiento público próximo, compartido con el Espacio Libre público, para apoyo puntual en determinados momentos.

5.3.3.3. Condiciones particulares de la zona EL/Espacios Libres.

Art. 30.1. Uso dominante.

Zonas verdes, juegos y de esparcimiento, así como zonas peatonales y de recreo.

2. Usos compatibles.

Auxiliares de este tipo de zonas, como pueden ser pequeños kioscos (bebidas, prensa, etc.) en zonas estratégicamente situadas y que no entorpezcan ni restrinjan el uso principal.

3. Localización.

PARCELA

EL 1	2.576,00 m <sup>2</sup> S
EL 2	2.984,55 m <sup>2</sup> S
EL 3	596,91 m <sup>2</sup> S
<b>TOTAL EL</b>	<b>6.157,46 m<sup>2</sup> S</b>

4. Aprovechamiento.

Carece de aprovechamiento. Exclusivamente se podrán autorizar los kioscos y similares, anteriormente citados, a criterio del Ayuntamiento.

5.3.3.4. Condiciones particulares de la zona VA/Viario Público Aparcamientos.

Art. 31. Como ya se ha expuesto en otra parte del documento se ha tratado de terminar de configurar el viario existente grafando la alineación que realmente le hace falta para su desarrollo, compaginando y complementando el uso peatonal con el rodado de vehículos.

La superficie de esta área es de 11.892,55 m<sup>2</sup>S y conforma la estructura del Plan Anejo al viario público y en amplias y específicas áreas se han previsto 136 plazas de aparcamiento.

5.4. Cuadro de superficies.

A continuación se exponen pormenorizadamente las superficies de suelo y aprovechamiento lucrativo por parcelas y tipologías:

RESIDENCIAL:

PARC	USO	SUPERF	Nº VIV	S. VIV	S. LLCC	S. TOTAL
P1	Resid Libre	3.966,99	8	1.600,00		1.600,00
P2	Resid Libre	2.586,29	34	3.740,00		3.740,00
P3	Resid Libre	2.756,18	36	3.960,00		3.960,00
P4	Resid Libre	2.935,92	26	2.860,00	2.500,00	5.360,00
P5.1	Resid Libre	561,02	5	550,00	470,00	1.020,00
P5.2	Resid Proteg	1.206,71	25	2.750,00		2.750,00
P6	Resid Proteg	1.368,72	27	2.970,00		2.970,00
<b>TOTALES</b>		<b>15.381,83</b>	<b>161</b>	<b>18.430,00</b>	<b>2.970,00</b>	<b>21.400,00</b>

DOTACIONAL PRIVADO:

INST.	171,11	88,75	88,75
<b>TOTALES</b>	<b>15.552,94</b>		<b>21.488,75</b>

TOTAL PRIVADO 15.552,94 m<sup>2</sup>S 21.488,75 m<sup>2</sup>T

DOTACIONAL PÚBLICO:

EQ	2.211,64	(6,18%)	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
EL 1	2.576,00	(7,19%)	ESPACIO LIBRE SS. GG.
EL 2	2.984,55	(8,33%)	ESPACIO LIBRE JARDINES
EL 3	596,91	(1,67%)	ESPACIO LIBRE JUEGOS
V/A	11.892,55	(33,20%)	VIARIO/APARCAMIENTO

TOTALES 20.261,65

TOTAL SUELO PÚBLICO	20.261,65 m <sup>2</sup> S	(56,57%)
TOTAL DE LA ORDENACIÓN	35.814,59 m <sup>2</sup> S	21.488,75 m <sup>2</sup> T

FICHA RESÚMEN DE INTERVENCIONES PROGRAMADAS

UNIDAD DE EJECUCIÓN S-BA-1

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Modificación Puntual con Ordenación
ÁREA DE REPARTO:	AR-BA-1
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>ORDENACIÓN:</b>	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>
Superficie bruta: 35.814,59 m²S	Residencial
Edificabilidad bruta: 0,60 m²T/m²S	<b>ORDENANZA DOMINANTE:</b>
Superficie Edificable: 21.488,75 m²T	Unifamiliar

<b>DOTACIONES:</b>	
Espacios Libres:	6.157,46 m²S - 2.576,00 m²S SS.GG. - 2.984,55 m²S Jardines - 596,91 m²S Juegos
Equipamiento Primario:	2.211,64 m²S EQ. Prim.
Total de suelo dotacional	8.369,10 m²S

**OBSERVACIONES:**  
 La densidad de viviendas no superará las 45 viv./ha, por lo tanto el número máximo de viviendas no rebasará las 161 unidades.  
 Las viviendas sometidas a algún régimen de protección deberán tener su calificación definitiva dentro del primer cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.  
 El Uso Comercial no se podrá establecer ocupando una manzana completa como un solo elemento, debiendo ligarse, indivisiblemente, al Uso Residencial Unifamiliar en cada parcela, entendiéndose siempre su superficie como un máximo.  
**OTRAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO:**  
 10% del Aprovechamiento de la Unidad, del Suelo Urbanizado.

**1. LOCALIZACIÓN**

ÁREA DE REPARTO:	AR-BA-1
CLAVE:	S-BA-1
NÚCLEO:	BARRIO ARCHILLA
DENOMINACIÓN:	ACTUACIÓN EN Bº ARCHILLA
CLASES DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO

**2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

OBTENCIÓN DE SUELO Y URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES LOCAL Y GENERAL Y VIARIO  
 OBTENCIÓN DE SUELO E INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTOS LOCAL Y GENERAL Y SERVICIOS  
 DOTACIÓN DE INFRESTRUCTURA BÁSICA  
 EDIFICACIÓN DE USOS DE CARÁCTER LUCRATIVO RESIDENCIAL  
 NIVEL DE SISTEMA: LOCAL  
 SECTORES DE INVERSIÓN:  
 URBANIZACIÓN SECUND. SISTEMAS LOCAL Y GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. ACTUACIONES TERCARIAS

**3. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO**

PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL CON ORDENACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
PREFERENTE:	COMPENSACIÓN
URBANIZACIÓN:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS
EDIFICACIÓN:	LICENCIA

**4. AGENTES INVERSORES**

AYUNTAMIENTO:	NO
OTRAS ADMINISTRACIONES:	NO
INICIATIVA PRIVADA:	SÍ

**5. OCUPACIÓN ACTUAL**

**6. INSTALACIONES PROPUESTAS**

INFRESTRUCTURAS BÁSICAS Y EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y TERCIARIA

**7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

USO:	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA:	UNIFAMILIAR

USO	SUP. SUELO	EDIF	SUP. CONST.	COEF.	APRV. LUCR.
RESIDENCIAL	15.346	1,40	21.489	1,00	21.489
INDUSTRIAL					
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO					
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	2.212	0,50		0,00	
ESPACIOS LIBRES	6.157			0,00	
VIARIO	11.928			0,00	
TOTALES	35.815	0,60	21.489	1,00	21.489

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	161
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,60
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	21.489
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (A):	2.149
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B):	0
TOTAL (A + B)	2.149

**8. PROGRAMACIÓN**

CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN:	RIMERO	2006
AÑO DE INICIO DE LAS DISTINTAS FASES Y ETAPAS:		
- PLANEAMIENTO:		2006
- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS		2006
- URBANIZACIÓN		2007
- EDIFICACIÓN		2007

Almería, 29 de enero de 2008.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

*ANUNCIO de 21 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 15 de febrero de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se acuerda rectificar la Resolución de fecha 21 de julio de 2005 por la que se acordaba aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la manzana delimitada por las calles San Sebastián, Numancia, Bailén y San José (Fábrica de conservas Piñero y Díaz), de Tarifa, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los