

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 24 de septiembre de 2024, por la que se dispone la publicación de la Orden de 1 de diciembre de 2023, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la «Modificación Puntual núm. 72 del PGOU de Almería en el ámbito de la parcela situada en Camino de La Goleta».

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso, mediante Orden de 1 de diciembre de 2023, aprobar definitivamente la modificación denominada «Modificación Puntual núm. 72 del PGOU de Almería en el ámbito de la parcela situada en Camino de La Goleta», según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Almería en sesión de 5 de septiembre de 2022, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 17 de noviembre de 2023.

2. El Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 13 de mayo de 2024, acordó quedar enterado del «Anexo a la modificación puntual núm. 72 del PGOU 98 de Almería en contestación al informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía de fecha 17.11.2023», acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería para su verificación.

3. Dicha Dirección General, mediante Resolución de 4 de julio de 2024, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 13 de mayo de 2024 y ha resuelto tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de dicha Dirección General, de 27 de junio de 2024, las deficiencias señaladas en la Orden de 1 de diciembre de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 22 de julio de 2024 la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10138 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Almería de la Unidad Registral de Almería.

Igualmente, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 23 de

julio de 2024 el Ayuntamiento de Almería ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro AIP202400004 en la Sección de Planeamiento, Subsección de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 13 de septiembre de 2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 1 de diciembre de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la «Modificación Puntual núm. 72 del PGOU de Almería en el ámbito de la parcela situada en Camino de La Goleta» como Anexo I y la normativa urbanística aprobada por la Orden de 1 de diciembre de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la Resolución de 4 de julio de 2024, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Almería y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería.

Contra esta orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Sevilla, 24 de septiembre de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO I

ORDEN DE 1 DE DICIEMBRE DE 2023 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA «MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 72 DEL PGOU DE ALMERÍA EN LA PARCELA SITUADA EN EL CAMINO DE LA GOLETA»

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Almería es la Revisión Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 1998), aprobada definitivamente de manera parcial mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 24 de junio de 1998, a reserva de subsanación y con suspensiones de algunas de sus determinaciones. Dando cumplimiento a la anterior Resolución, el Texto Refundido fue aprobado definitivamente por Resolución de la citada Consejería de 17 de mayo de 1999.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA, en adelante Adaptación Parcial, ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Almería con fecha de 28 de diciembre de 2018, de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. Con fecha de 8 de febrero de 2022, tuvo entrada en el registro general de esta Consejería, oficio del Ayuntamiento de Almería mediante el que se adjuntaba documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Almería denominada «Modificación Puntual núm. 72 del PGOU de Almería en el ámbito de la parcela situada en Camino de La Goleta», solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, mediante oficios de 18 de febrero de 2022 y 18 de abril de 2023 se requirió al Ayuntamiento la subsanación del expediente. Con fechas de 24 de marzo y 5 de julio de 2023 tuvo entrada la documentación complementaria requerida, por lo que con la citada fecha de 5 de julio de 2023 se considera el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la innovación es el cambio de uso de industrial a residencial de una serie de parcelas situadas entre el camino de La Goleta y las calles Alcalde Santiago Martínez Cabrejas y Árbol del Caucho de Almería. Con este objetivo, según el propio texto técnico municipal, la innovación propone: cambiar el uso de las fincas de industrial a residencial; dividir el ámbito de actuación en dos Unidades de Ejecución: ATU-ACA-01 y ATU-ACA-02; implementación para mejora de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población; y dotar a las áreas propuestas de las correspondientes ordenanzas de edificación.

Quinto. Con fecha de 17 de noviembre de 2023, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la citada Dirección General ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando, no obstante, una serie de subsanaciones técnicas a realizar en el documento.

00308133

Sexto. En base a dicho informe, con fecha de 20 de noviembre de 2023, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana propuso la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al haberse aprobado inicialmente por el Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Almería en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2021.

Segundo. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Almería denominada «Modificación Puntual núm. 72 del PGOU de Almería en el ámbito de la parcela situada en Camino de La Goleta», según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Almería en sesión de 5 de septiembre de 2022, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 17 de noviembre de 2023.

Segundo. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que consten exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento,

de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Fdo. Rocío Díaz Jiménez.
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

ANEXO II

4. Normas urbanísticas. Disposición transitoria.

Previo a la gestión del ámbito ATU-ACA-02 podrán autorizarse en las edificaciones existentes la implantación de nuevas actividades, incluyendo las obras de adaptación necesarias, siempre que sean conformes a las condiciones particulares de edificación establecidas por la ordenanza industrial, subzona b (Ib) y a las condiciones de uso establecidas en el Título V del vigente PGOU 98.

4.1. Normas particulares de edificación (ordenanza OAM).

En las parcelas resultantes en la presente Innovación, ATU ACA-01 y ATU ACA-02 se establecerá una nueva ordenanza denominada OAM. A continuación, se recogen las condiciones urbanísticas de la misma:

Ordenanza «OAM».

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas resultantes para la edificación de los ATU ACA-01 y ATU ACA-02 destinadas a uso residencial.

Usos: Residencial.

En las plantas bajas podrá compatibilizarse el uso de locales comerciales, talleres artesanales, talleres de mantenimiento del automóvil y en las plantas altas de terciario.

Parcela mínima: 1.000 m².

Ocupación sobre rasante: 60%.

La edificación podrá disponerse libremente sobre la parcela, en coherencia con los parámetros establecidos de separación a linderos y entre edificaciones.

Círculo inscrito mínimo: 20 m.

Edificabilidad:

La edificabilidad en cada una de las parcelas edificables viene determinada en la correspondiente ficha de cada ATU.

Altura máxima: Planta baja + 8 plantas (30 metros).

Por encima de esta altura se permitirán las construcciones reguladas en el PGOU de Almería.

Podrán redactarse estudios de detalle con el objetivo de adaptar o reajustar las cotas de referencia señaladas en el presente plan de innovación.

Áticos.

Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima, retranqueado un mínimo de 3 metros de las líneas de fachada.

Retranqueos mínimos:

- Linderos frontales a vial: H/2 (medido al eje del vial).
- Linderos laterales: H/3 con un mínimo de 3 m.
- Linderos zona verde: 0,00 m.

Separación entre edificios:

- Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a 2H/3.

- Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos, estos se separarán la mitad de la semisuma de las alturas, en los paramentos con huecos de piezas vivideras.

- Cuando la ordenanza de zona no obligue al retranqueo bajo rasante, pero sí lo haga sobre rasante, la planta sótano no podrá superar la cota de referencia de una franja de 3 metros desde la alineación exterior.

Vuelos: Las condiciones de los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en el título VI de las Normas Urbanísticas.

Ocupación máxima bajo rasante: 90%, dejando un espacio libre de edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, del 10%, sin que deba existir correspondencia entre la edificación sobre y bajo rasante. La ocupación bajo rasante podrá alinearse a viales y zonas verdes y respetando un mínimo de 3 metros a linderos. En cualquier caso, la planta sótano no podrá superar la cota de referencia de una franja de 3 metros desde la alineación exterior.

Espacios libres de parcela: Todo proyecto de edificación incluirá el diseño de la superficie de parcela libre, definiendo los usos, especies arbóreas, ajardinamientos, pavimentación, etc.

Aparcamiento interior de parcela: 1 plaza por cada 100 m² (podrán situarse en superficie o en el interior de la edificación, siempre y cuando se cumplan los parámetros establecidos por la ordenanza).

Observaciones: Además de lo establecido será de aplicación el Título VI de las Normas Urbanísticas vigentes del PGOU de Almería.

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU -1998 DE ALMERÍA-

NOMBRE : CAMINO DE LA GOLETA		CÓDIGO : ATU ACA-01			
Clase y Categoría de Suelo		Urbano no Consolidado	Hoja Plano		
Área de Intervención		Camino de La Goleta	Área de Reparto 210		
ORDENACIÓN		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN			
Superficie bruta m ² s	8.498,60	Aprovechamiento Objetivo	11.594,21		
Superficie Edificable Total m ² F	10.835,74	Aprovechamiento Subjetivo	10.434,41		
DOTACIONES		Esp. Libres	Educativo	Deportivo	Sips
Suelo		1.965,74			2.181,08
USO E INTENSIDAD					
Usos	Tipología	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b	Subzona c
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE		8.343,50			
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE PROTEGIDA		3.250,71			
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA					
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE		1,10			
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE PROTEGIDA		1,00			
OBJETIVOS					
Cambio de uso de industrial a residencial para recuperar espacio degradado e integración con edificaciones del entorno. Creación de espacios libres y reserva de suelo para dotaciones.					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES					
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes :					
1.- Los sistemas de comunicaciones , viales , en el perímetro del ámbito de actuación.					
2.- Los e quipamientos colindantes con los existentes o previstos .					

VIVIENDA	
Protegida	
Libres	
NOMBRE : CAMINO DE LA GOLETA	CÓDIGO :

Sistema de Actuación	Compensación	Programación
Figura de Planeamiento	No precisa planeamiento de desarrollo	Cuatrenio 1
Iniciativa de Planeamiento	Privada	Año 1

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN
--

Presentación de Documentos	Meses
Planeamiento de Desarrollo	
Proyecto de Reparcelación	24 meses
Proyecto de Urbanización	12 meses
Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	6 meses
Solicitud Licencias de Edificación	36 meses
Edificación	36 meses

OBSERVACIONES
Los plazos comienzan a contar desde el cumplimiento , dentro del tiempo previsto de la fase anterior
Los plazos para el inicio de las viviendas de protección oficial serán de 12 meses a partir de la Licencia de obras de urbanización y 36 meses mas para su construcción . El inicio y terminación de las mismas se referencian, así mismo, con las fechas de solicitud de Calificación Provisional y Definitiva respectivamente .



ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU -1998 DE ALMERÍA-

NOMBRE : CAMINO DE LA GOLETA		CÓDIGO : ATU ACA-02	
Clase y Categoría de Suelo	Urbano no Consolidado	Hoja Plano	
Área de Intervención	Camino de La Goleta	Área de Reparto	210

ORDENACIÓN		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Superficie bruta m ² s	11.107,46	Aprovechamiento Objetivo	15.153,35
Superficie Edificable Total m ² F	14.162,01	Aprovechamiento Subjetivo	13.637,52

DOTACIONES	Esp. Libres	Educativo	Deportivo	Sips
Suelo	2.563,18			2.850,81

USO E INTENSIDAD					
Usos	Tipología	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b	Subzona c
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE		10.904,75			
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE PROTEGIDA		4.248,60			

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE	1,10
PLURIFAMILIAR EN BLOQUE PROTEGIDA	1,00

OBJETIVOS
Cambio de uso de industrial a residencial para recuperar espacio degradado e integración con edificaciones del entorno. Creación de espacios libres y reserva de suelo para dotaciones.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes :
1.- Los sistemas de comunicaciones , viales, en el perímetro del ámbito de actuación.
2.- Los e equipamientos colindantes con los existentes o previstos .

VIVIENDA	
Protegida	
Libres	
NOMBRE : CAMINO DE LA GOLETA	CÓDIGO :

Sistema de Actuación	Compensación	Programación
Figura de Planeamiento	No precisa planeamiento de desarrollo	Cuatrenio 1
Iniciativa de Planeamiento	Privada	Año 1

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN
--

<u>Presentación de Documentos</u>	<u>Meses</u>
Planeamiento de Desarrollo	
Proyecto de Parcelación	24 meses
Proyecto de Urbanización	12 meses
Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	6 meses
Solicitud Licencias de Edificación	36 meses
Edificación	36 meses

OBSERVACIONES
Los plazos comienzan a contar desde el cumplimiento , dentro del tiempo previsto de la fase anterior
DISPOSICION TRANSITORIA
Previo a la gestión del ámbito ARI -ACA-02 podrán autorizarse en las edificaciones existentes la implantación de nuevas actividades, incluyendo las obras de adaptación necesarias , siempre que sean conformes a las condiciones particulares de edificación establecidas por la ordenanza industrial, subzona b (Ib) y a las condiciones de uso establecidas en el Título V del vigente PGOU 98.
Los plazos para el inicio de las viviendas de protección oficial serán de 12 meses a partir de la Licencia de obras de urbanización y 36 meses mas para su construcción . El inicio y terminación de las mismas se referencian, así mismo, con las fechas de solicitud de Calificación Provisional y Definitiva respectivamente .



NOMBRE	ATU CAMINO DE LA GOLETA	CODIGO: AR - 210
---------------	--------------------------------	-------------------------

DATOS BASICOS		Aprovechamiento medio:	1,3462
Aprovechamiento Objetivo(UA)	26.747,56	Aprov. Tipo del Area:	1,275
Casiones asistemáticas		Clase de suelo:	URBANO
Suelo (M2):	19.606,06	Uso Característico:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Casiones asistemáticas	Coefficientes homogeneizables				Coefficientes de Area			
	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP

EDIFICACION ABIERTA	1,10	1,00						
----------------------------	-------------	-------------	--	--	--	--	--	--

AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO	
ATU ACA - 01 4.260,85 M2
ATU ACA - 02 5.564,95 M2

SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO	
ATU ACA - 01	
ATU ACA - 02	

00308133

