

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 23 de mayo de 2012, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de abril de 2012, recaída en el expediente que se cita.*

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 10 de abril de 2012 adoptó en relación al expediente PTO 56/11, sobre Modificación Puntual núm. 3. Sector S-BA-S. Barrio Archilla 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 23.5.2012, y con el número de registro 5293 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 Catalogado 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 10 de abril de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 3. Sector S-BA-S. Barrio Archilla del municipio de VÍcar (Almería), (Anexo I), Memoria (Anexo II) y Ficha Reguladora y Ordenación Pormenorizada. Sector S-BA-S de VÍcar (Anexo III).

#### ANEXO I

#### R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2012, examinó el expediente PTO 56/11 sobre la Modificación Puntual núm. 3. Sector S-BA-2. Barrio Archilla, del término municipal de VÍcar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

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

El planeamiento general de VÍcar lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 23 de julio de 2003, al que se han realizado algunas modificaciones puntuales.

Dicho planeamiento se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según documento de Adaptación parcial aprobado por el Ayto. el 10.6.2009.

#### O B J E T O Y D E S C R I P C I Ó N

El objeto del expediente es la creación de un sector de suelo urbano no consolidado de uso residencial en el núcleo de Barrio Archilla mediante la reclasificación de suelo no urbanizable. Se modifican por tanto las determinaciones de la ordenación estructural vigente por el planeamiento general al afectar a la clasificación del suelo.

Se establece también la ordenación pormenorizada potestativa permitiendo su ejecución sin necesidad de redactar planeamiento de desarrollo.

Los parámetros establecidos para este sector son:

Superficie		4.443 m <sup>2</sup>
Uso		residencial
Edificabilidad		0,698 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s 3.100 m <sup>2</sup> c (930 m <sup>2</sup> c viv. proteg. y 2.170 m <sup>2</sup> c viv. libre)
Aprovechamiento Medio		0,677
Densidad		31,5 viv/ha (14 viv.) (10 viv. libre y 4 viv. proteg.)
Vivienda protegida		30%
Dotaciones locales	Espacios libres	695,83 m <sup>2</sup>
	Equipamiento	379, 59 m <sup>2</sup>
SG Espacio libre		195,56 m <sup>2</sup>

### 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 cohonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «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 525/2008, de 16 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, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) 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.

A los efectos de la sostenibilidad, el documento técnico se puede considerar como modificación, ya que supone un incremento de población y de suelo inferior al establecido en el art. 37 de la LOUA para conllevar una revisión.

El expediente cuenta con pronunciamiento favorable de la Consejería de Cultura, informe favorable en materia de de aguas, de incidencia territorial y sobre los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, así como informe de valoración ambiental favorable.

Se cumple con el estándar de SG de espacio libre, así como con los mínimos de cesión de suelo para dotaciones.

Se cumple la reserva del 30% para edificabilidad residencial de vivienda protegida.

En su virtud

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 56/11 atinente a la Modificación Puntual núm. 3. Sector S-BA-2. Barrio Archilla, del término municipal de VÍcar.

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 de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 10 de abril de 2012. El Vicepresidente de la CPOTU, Jose Manuel Ortiz Bono.

## ANEXO II

## M E M O R I A

## Objeto.

La Modificación puntual núm. 3 de Plan General de Ordenación Urbana adaptado de Vicar, con el objetivo de delimitar un sector de suelo urbano no consolidado de uso residencial, situado al Este del núcleo urbano del Archilla. T.M. de Vicar. Llevará el nombre de S-BA-2.

## Propiedad.

La propiedad de los terrenos afectos corresponde a:

- Promociones Archirub S.L.: Con domicilio en Ctra. del Barrio Archilla 118. Vicar. NIF: B-04404810. No constan titulares de otros derechos reales durante los cinco años anteriores a este expediente.

## Situación y superficies.

Los terrenos propuestos se sitúan limitrofes y como prolongación natural del suelo urbano y comprendidos entre este, el actual Boulevard en construcción y un camino rural hacia el núcleo de la Gangosa al Norte.

Se trata de una finca cuyo lindero Oeste es el propio suelo urbano ya consolidado y dando fachada al Boulevard y sería atravesado de Este a Oeste por la prolongación de una calle existente. Cuenta con una superficie de 4.443,03 m<sup>2</sup>, y sus linderos son los siguientes:

Al Norte el suelo no urbanizable ocupado por invernaderos.

Al Sur el Boulevard del Barrio Archilla.

Al Este el suelo urbano consolidado y construido en toda su longitud y calle existente.

Al Oeste camino rural de comunicación con la Gangosa.

La topografía es plana con un ligero desnivel descendente de Oeste a Este y de Norte a Sur.

## Planeamiento vigente.

La figura de planeamiento vigente en el término municipal de Vicar, es el Plan General de Ordenación Urbana de Vicar adaptado a la LOUA.

## Justificación legal.

La justificación legal de la presente Modificación Puntual está contenida en el actual PGOU, la LOUA y los Reglamentos.

La Modificación se redacta según lo establecido en el articulado de la LOUA y en los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

Aunque existen alteraciones del planeamiento y llevan consigo cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo, no se adoptan nuevos criterios con respecto a la estructura orgánica general del territorio, ni supone la elección de un modelo territorial distinto, ni existen circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en la ordenación.

## Conveniencia y oportunidad de la modificación.

La conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, viene justificada, por la demanda de suelo residencial especialmente del uso unifamiliar y compatibles que se está produciendo en este Núcleo Urbano consolidado y con todos el suelo disponible colmatado.

El área objeto de esta Modificación es la prolongación natural de este crecimiento y colindante con el suelo urbano consolidado.

La redacción y tramitación de la presente Modificación puntual, permitirá el desarrollo de las figuras de planeamiento complementarias sin interferir la gestión del planeamiento municipal.

De acuerdo al art. 36.2, la modificación planteada supone las siguientes mejoras objetivas en el bienestar de la población:

1. Obtención de equipamiento en una área necesitada de este.

Por un lado se completa una superficie para equipamientos al Norte del Barrio Archilla, haciéndose eco de las necesidades marcadas desde el propio Ayuntamiento.

2. Se fomenta con estas incorporaciones la creación del patrimonio municipal de suelo.

3. Se propone desde esta modificación una tipología de edificación demandada, ajustada a las necesidades de la población de la zona, de pequeños agricultores, y que ven a la vivienda de dos plantas con almacén en la baja, o la unifamiliar, como la más idónea obviamente.

Sistemas generales y dotaciones.

Se prevén como parte de las determinaciones de carácter estructural un sistema general de espacios libres,  $5,85 \text{ m}^2/\text{habitante}$ , que se suma a las previsiones proporcionales previstas para los sectores del PGOU.  $5,85 \text{ m}^2 \times 14 \text{ viv.} \times 2,4 \text{ hab./viv.} = 196,56 \text{ m}^2$ .

Por tanto las dotaciones justificadas quedan:

Espacios libres =  $18 \text{ m}^2 \times 31 + 196,56 = 754,56 \text{ m}^2$ : Previstos  $892,39 \text{ m}^2$ . (  $651 \text{ m}^2$ -ELy $241,39 \text{ m}^2$ -SG).

Equipamiento primario =  $12 \text{ m}^2 \times 31 = 372 \text{ m}^2$ . Previstos  $379,59 \text{ m}^2$ .

Respecto a las infraestructuras se prevén prolongaciones mejoradas de las existentes. No hay grandes infraestructuras en la zona.

Parámetros urbanísticos y áreas de reparto.

En cumplimiento del artículo 58, este Sector S-BA-2 se incorporaría a la única área de reparto definida en el PGOU de VÍCAR.

Superficie del sector:  $4.443 \text{ m}^2$ .

Edificabilidad global del Sector:  $0,677$ .

Superficie edificada máxima:  $3100 \text{ m}^2$ .

Número de viviendas previsto: 14. Población prevista: 33,6 habitantes.

Densidad:  $31,50 \text{ viv/ha}$ .

Uso residencial destinado a vivienda protegida:  $930 \text{ m}^2$ .

Plazas de aparcamiento exterior: 15 uds, de las cuales 1 para personas con discapacidad.

Coefficientes de uso y tipología:

Dado que se establece como uso y topología única para este Sector, la unifamiliar adosada con los parámetros que más adelante se detallan, y no se dan rendimientos económicos, costes, y mantenimiento de infraestructuras diferenciados se establece como coeficientes de ponderación de uso y tipología la unidad (1).

Regulación del uso residencial:

Se prevé una ordenación en base a un tipo residencial unifamiliar con los siguientes parámetros:

Ordenanza vivienda libre.

Parcela mínima  $100 \text{ m}^2$ .

Ocupación 100%.

Edificabilidad:  $1,716 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Alineaciones. A vial. Prohibidos retranqueos en planta baja.

Altura máxima 2 plantas y 7,5 m.

Usos: Solo usos compatibles con residencial unifamiliar (garage familiar, almacenes, pequeños negocios vinculados al uso característico), excluyéndose los industriales en las categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> definidos en el art. 7.35 del PGOU, así como los clasificados como molestos insalubres nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad del PGOU. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

Ordenanza vivienda protegida.

Parcela mínima  $100 \text{ m}^2$ .

Ocupación 100%.

Edificabilidad:  $1,716 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Alineaciones. A vial. Prohibidos retranqueos en planta baja.

Altura máxima 2 plantas y 7,5 m.

Usos: Vivienda protegida exclusivamente, por ser determinación estructural de carácter general.

Equipamientos:

De aplicación al suelo clasificado como tal, se permitirá el uso cultural, social, educativo y otros usos de interés social. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

De acuerdo por tanto al art. 4.7 del PGOU de VÍCAR.

Respecto a las dimensiones de las parcelas de espacios libres y equipamiento son el resultado de la geometría disponible y de acuerdo al art 17.2 LOUA, claramente son inviables dimensiones coherentes en los términos reglamentarios, situándose ambas parcelas en contiguidad y a la espera de ampliaciones hacia el norte, de acuerdo a lo solicitado por los Servicios Técnicos Municipales.

Justificación DT 4. Ley 2/2008.

Justificación disposición transitoria 4.<sup>a</sup> Ley 2/2008.

La presente modificación viene avalada por el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento y Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008 (Ley del Suelo). Aunque existe un cambio de clasificación de suelo, no se adoptan nuevos criterios con respecto a la estructura orgánica del territorio, ni existen circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en la ordenación.

En cuanto a la consideración de este documento como Modificación del Plan General respecto a los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos por el R.D.L. 2/2008 en su Disposición Transitoria Cuarta, se expone que el incremento de población y del suelo urbanizado que supone esta modificación de Plan General y las aprobadas definitivamente en los dos últimos años no supone más del 20% de los existentes a fecha de la presentación de este documento (marzo de 2009). Se expone justificación a partir de datos oficiales obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (Censo de enero de 2008), del Padrón Municipal, y a partir del documento de Adaptación Parcial del PGOU (datos sobre suelo y número de viviendas):

Población, último dato oficial obtenido del INE, enero de 2008: 21.515 habitantes.

Población según datos del Padrón del Ayuntamiento, Febrero de 2010: 23.667 habitantes.

Sectores y unidades de ejecución aprobadas por modificación del PGOU en los últimos 2 años:

Denominación	BOJA	Expediente	Superficie (m <sup>2</sup> ) (*)	Núm. habitantes (*)
S-105	28/12/2007	PTO 89/04	35.050	286
S-2 'LAS CABAÑUELAS BAJAS'	20/02/2008	PTO 08/07	0 (**)	614 (**)
S-I-COSARIO	01/06/2007	PTO 06/06	138.844	0
S-BA-1	13/02/2008	PTO 151/06	35.815	386
S-BA-2			4.443	34
TOTAL			214.152	1.320

(\*) Datos obtenidos del documento de Adaptación Parcial del PGOU de Vicar.

(\*\*) La modificación del PGOU que actúa sobre el sector S-2, únicamente incrementa el número de viviendas del sector existente, no aumenta su superficie bruta.

Suelo urbanizado (obtenido del documento de Adaptación Parcial del PGOU): 3.617.693 m<sup>2</sup>.

De lo cual obtenemos que el incremento de población sería del 6,14% respecto a los datos de población del Instituto Nacional de Estadística y del 5,58% respecto a los datos del padrón municipal y que el incremento de suelo sería del 5,92%.

Así pues, procede la redacción de la presente Modificación Puntual.

Justificación de la dotación de infraestructuras.

La viabilidad del nuevo desarrollo urbanístico en cuanto a las infraestructuras es evidente y sencilla al tratarse de suelos estables, planos y encontrarse los servicios en las inmediaciones.

Energía eléctrica:

La finca se encuentra dentro del área de cobertura de la CSE existiendo en la actualidad una línea de Media Tensión de capacidad suficiente dentro de la finca incluso un centro de transformación con capacidad suficiente y líneas de baja en las calles contiguas.

Alcantarillado y abastecimiento.

Ambas infraestructuras están presentes en los viales colindantes, con obra sencilla para su interconexión y capacidad suficiente para este nuevo crecimiento.

En general todas las dotaciones de infraestructuras se ejecutarían como prolongación y ampliación de las existentes contiguas.

Se acompañan informes de las empresas suministradoras sobre la viabilidad de estas infraestructuras.

Contenido de la modificación del PGOU.

La Modificación Puntual delimita un Sector de Suelo Urbano no consolidado (Sector S-BA-2). Los parámetros de desarrollo y reservas mínimas obligatorias se establecen de modo análogo a los fijados para otros sectores por el vigente PGOU.

Condiciones para el planeamiento de desarrollo.  
 A continuación se adjunta ficha concreta para el planeamiento de desarrollo de este Sector.

ANEXO III

FICHA REGULADORA Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECTOR S-BA-2 DE VÍCAR

B.ARCHILLA		S-BA-2			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Clase y categoría de suelo		URBANO NO CONSOLIDADO			
Área de reparto:	S-BA-2	Aprovechamiento medio:	0,677		
Uso característico:	Residencial	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	4.443,03		
Densidad máxima (viv/ha.):	31,5	Edificabilidad máxima:	0,698		
		S. edif (m <sup>2</sup> t):	3.100		
Coefficiente de viv protegida	0,9	S. Edif viv protegidas( m <sup>2</sup> t)	930		
S. Edif. viv. protegidas (m <sup>2</sup> t):	30% de la edificabilidad residencial				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Sistema de actuación:		Compensación			
Planeamiento de desarrollo:		p. urbanización			
Ordenanza de aplicación:					
DOTACIONES:					
	Espacios libres	Educativo	Equipamiento Deportivo	SIPS	TOTAL Eq
Suelo (m <sup>2</sup> )	Total 892,39				379,59
	695,83+195,56*				
OBSERVACIONES:					
Crecimiento del Barrio Archilla					
Las dotaciones deben cumplir los estándares del art. 17 LOUA					
El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a Vivienda Protegida					
OTRAS CESIONES:					
		10% Aprov. Patrimonio Municipal			
*195,56 m <sup>2</sup> del S.G. Espacios libres					

CAPÍTULO 1

Antecedentes

- Objeto del documento.

La redacción de la documentación necesaria para la Ordenación del Sector de suelo urbano no consolidado S-BA-2 del Plan General de Ordenación Urbana adaptado de Vícar, situado en la zona Nor-Este del núcleo urbano del Barrio Archilla.

- Promotor.

La promoción corresponde a la mercantil:

Promociones Archirub, S.L., con domicilio social en Ctra. Barrio Archilla, 108, de Barrio Archilla. T.m. de Vícar y NIF: B-04404810.

- Situación urbanística en el PGOU.

La ficha urbanística de la intervención de este Sector S-BA-2, según las determinaciones de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vícar, es la adjuntada en páginas precedentes.

## CAPÍTULO 2

## Información urbanística

- Características naturales.

Los terrenos se sitúan limítrofes con el suelo urbano y en la zona Norte y Este del núcleo urbano del Barrio Archilla.

Se trata de una finca delimitada perfectamente por:

Al Sur: El boulevard del Barrio Archilla ahora en construcción.

Al Norte: El suelo no urbanizable en un lindero perfectamente delimitado.

Al Oeste: El suelo urbano consolidado y calle existente que atraviesa la finca de Este a Oeste.

Al Este: Camino Rural que comunica este núcleo urbano con el de la Gangosa y centro de transformación en servicio.

En total supone 4.443,03 m<sup>2</sup> de suelo, con un topografía en ligera pendiente descendente hacia el Este y hacia el Sur tal como se aprecia en la documentación topográfica.

Geológicamente los terrenos de esta zona, en sus estratos superficiales, presentan una capa inicial de tierra vegetal y posteriormente un estrato de suelo consolidado con lastra superficial de espesor variable que deberá ser objeto de un estudio y a mayor profundidad, previo a la edificación.

En las inmediaciones, dada su proximidad al suelo urbano consolidado, se encuentran los servicios urbanísticos para sus distintas conexiones.

- Situación actual.

En la actualidad los terrenos se encuentran libres.

- Estructura de la propiedad.

El terreno pertenece al único propietario referido.

## CAPÍTULO 3

## Objetivos de la Ordenación Pormenorizada

Se pretende a través de este instrumento de planeamiento, dar cumplimiento a las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de VÍcar y su modificación, dentro de los plazos previstos en el mismo.

Una vez realizada la distribución de cargas y beneficios y completada las obras de urbanización, se obtendrá suelo apto para la edificación, que es el objetivo final del presente proceso.

De acuerdo al art. 36.2, la modificación planteada supone las siguientes mejoras objetivas en el bienestar de la población:

1. Obtención de equipamiento en una área necesitada de este.

Se completa un área de equipamiento al Norte unificando los equipamientos en una única parcela en una zona necesitada de ellos.

2. Se fomenta con estas incorporaciones la creación del patrimonio municipal de suelo.

3. Se propone desde esta modificación una tipología de edificación demandada, ajustada a las necesidades de la población de la zona, de pequeños agricultores, y que ven a la vivienda unifamiliar con sus posibles Anexos vinculados como la más idónea obviamente.

Se ha regido en general por los criterios de sencillez e idoneidad en base a dar prolongación a ese tejido urbano conforme a las directrices de la vigente normativa urbanística.

## CAPÍTULO 4

## Criterios de la ordenación

- Tipologías urbanísticas.

Se contempla el desarrollo de este suelo en base a la tipología residencial unifamiliar además de las cesiones previstas para el equipamiento primario y espacios libres de dominio público.

- Reservas dotacionales.

La superficie de suelo para equipamiento primario y espacios libres se dispone en una única parcela perfectamente delimitada de acuerdo a los criterios municipales.

- Uso residencial.

Las parcelas de uso residencial, presentan una configuración homogénea y de formato aptas para el desarrollo de la tipología prevista tanto en la vivienda libre como para la protegida previstas.

Se adjuntan cuadros de superficies pormenorizadas y de aprovechamientos resultantes en este Sector: S-BA-2.

Características de las obras de infraestructura.

- Viario:

Justificado el trazado del viario y con unas pendientes entorno al 1% Este-Oeste y 0,2% Norte-Sur, dichas rasantes permiten la evacuación de las aguas pluviales conforme a la morfología intrínseca del terreno y hacia los cauces naturales de evacuación de estas.

En su diseño se ha tenido en cuenta el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueban las normas técnicas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Para un tráfico previsto T3 (media baja), y estimando una explanada E1, las calzadas viales se pretenden con una sub-base de zahorra artificial riego de imprimación de emulsión asfáltica y de adherencia, y firme formado por mezcla bituminosa según las ordenanzas municipales al efecto.

Los Acerados se realizarán conforme al modelo municipal a base de baldosa de terrazo para VÍCAR, con bordillo prefabricados.

- Abastecimiento de agua.

Los puntos de conexión para el abastecimiento se realizará desde la red municipal constituyéndose en una prolongación de la misma, con posibilidad de independencia parcial mediante sus correspondientes pozos de registro.

1. La red principal de agua potable se dispondrá con tuberías de polietileno alta densidad diámetro 200 con sus respectivas llaves de corte y pozos según las indicaciones técnicas municipales.

Desde esta se realizarán las diferentes acometidas a las edificaciones y puntos de toma de acuerdo a las normas municipales.

- Alcantarillado.

Se red de saneamiento se proyecta en sistema separativo, pluviales y aguas fecales de acuerdo a la normativa del municipio. Se construirá en tubería de PVC serie teja, sobre lecho de arena del río, con la conexión indicada a la general existente, y siempre de acuerdo a las Normas municipales al respecto.

El trazado será por el eje de los viales con una ligera separación de este y dispondrá de pozos de registro en los cruzamientos y tramos inferiores a 50 m.

Las acometidas a las parcelas serán del tipo municipal con pozo sinfónico registrable en la acera.

- Red de baja tensión.

Se ejecutará de acuerdo al Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias así como las normas de la compañía suministradora.

Partirá desde el Centro de Transformación existente, y alimentado en media tensión. El trazado será en canalización enterrada bajo tubo de PVC hormigonado, con conductores con un nivel de aislamiento de 06/1Kv, en polietileno reticulado.

La canalización se realizará bajo las aceras a una profundidad tal que la distancia desde el firme hasta la parte superior del tubo sea de 60 cm. En los cruces de calzada esta distancia se aumentará a 80 cm. Se dispondrá la reglamentaria cinta de señalización con aviso de la existencia de una línea eléctrica.

Con el objetivo de la registrabilidad de la instalación se colocarán arquetas normalizadas en todos los cambios de dirección, en un mínimo de una cada 40 metros en alineaciones o cuando haya de existir derivación o acometidas.

- Red de alumbrado público.

Se proyectará conforme a la Normativa vigente y con los modelos municipales. y siguiendo las prescripciones del PGOU municipal en cuanto a los valores de iluminación y tipo de luminaria a disponer.

Por lo general todas las instalaciones de alumbrado vial se realizarán con columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado de 2,5 mm de espesor mínimo con una altura mínima según la Ordenanza municipal.

La distribución de la red eléctrica será en líneas abiertas, con canalización bajo tubo de PVC rígido en zanja de 50 cm de profundidad con cinta de señalización y los conductores serán de cobre con aislamiento de polietileno reticulado, cubierta de PVC y nivel mínimo de aislamiento de 1Kv. Se colocará un cuadro de maniobra y de control de la red de alumbrado donde irán ubicados los aparatos de medida, mando y protección.

- Red de telefonía.

Para su diseño y trazado se seguirán las directrices de la compañía telefónica.

La canalización de la acometida se realiza a base de dos tubos de PVC enterrados, así como la red de distribución general, en general bajo las aceras y con arquetas de registro según los tipos «D», «H» y «M», para las acometidas a las parcelas más próximas.

## Gestión.

- Justificación de la necesidad y conveniencia.

Se justifica la necesidad de la redacción de este, en el cumplimiento de los objetivos contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana así como en la necesidad de dar respuesta al crecimiento en continuidad y desarrollo del tejido urbano de la Gangosa en esta esquina singular de su tejido urbano.

El área objeto de esta Modificación es la prolongación natural de este crecimiento y colindante con los ya desarrollados y con los espacios de cesión al Ayuntamiento.

La modificación planteada supone las siguientes mejoras objetivas en el bienestar de la población:

1. Obtención de equipamiento en una área necesitada de este.

Se sitúan las áreas de equipamiento de Espacios Libres y Primario en una zona necesitada de estos por el crecimiento urbanístico de la zona en estos últimos años, en emplazamientos privilegiados y a completar con los futuros desarrollos.

2. Se fomenta con estas incorporaciones la creación del patrimonio municipal de suelo.

3. Se propone una tipología de edificación demandada y en especial de vivienda protegida en un emplazamiento excelente para esta.

Se ha regido en general por los criterios de sencillez e idoneidad en base a dar prolongación a ese tejido urbano conforme a las directrices de la vigente normativa urbanística.

- Ejecución de las obras. Sistema de actuación.

Sistema actuación: Compensación:

La tramitación del Proyecto de Reparcelación se realizará una vez aprobado este documento y en el cual se definirán las áreas concretas de cesiones.

El promotor asume el compromiso de ejecutar las obras de urbanización dentro del plazo previsto en el Plan de Etapas.

- Compromisos del promotor con el Ayuntamiento.

Al estar prevista la cesión del viario y espacios libres al Ayuntamiento, será por cuenta de este la conservación de las obras de urbanización una vez finalizada esta etapa, y se recepcionen.

- Garantías:

El promotor, prestarán como garantía el 7% de las costas de Urbanización en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente.

- Medios económicos.

El promotor cuenta con medios económicos suficientes para la ejecución de las obras de urbanización que le corresponde.

Las obras de urbanización del conjunto son en si mismas viables ya que el valor de los terrenos es muy superior a los costes previstos.

En una estimación conservadora del valor de mercado del suelo, se situaría en el entorno de las 100 €/m<sup>2</sup> de suelo neto lo que supone un total de unos 444,303 € aproximadamente. Estos valores independientemente de las posibilidades y patrimonio de la promotora, se entienden suficientes para asegurar su financiación a través de las entidades de crédito.

Por último la propia venta de una pequeña parte de los terrenos aseguraría, los medios económicos para la ejecución de las obras de urbanización.

## Plan de etapas.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización en una única etapa y con un Presupuesto de Ejecución Material de 128.000 €.

El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

El plazo de presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización será de seis meses máximo a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, las obras comenzarán en un plazo de 12 meses y tendrán una duración de doce meses máximo.

El plazo de ejecución de las obras de edificación será de cuatro años como máximo a partir de la terminación de las obras de urbanización.

## Estudio económico financiero.

Presupuesto previsto ejecución material ..... 128.000,00 €

22% gastos generales y beneficio industrial ..... 28.160,00 €

Total presupuesto general ..... 156.160,00 €

7% P.E.M. .... 8.960,00 €

Financiación.

Independientemente del Patrimonio personal de la promotora y socios, la financiación queda asegurada con el propio valor de los terrenos por ser muy superior a los costos previstos, por lo que no se considera ninguna garantía complementaria.

Resumen de la ordenación:

Parámetros urbanísticos y áreas de reparto.

En cumplimiento del artículo 58, este Sector S-BA-2, se incorpora a una única área de reparto de acuerdo al cuadro aportado.

Clase y categoría de suelo		URBANIZABLE ORDENADO	
Área de reparto:	S-BA-2	Aprovechamiento medio:	0,677
Uso característico:	Residencial	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	4.443,03
Densidad máxima (viv/ha.):	31,5	Edificabilidad máxima:	0,698
		S. edif (m <sup>2</sup> t):	3.100
Coefficiente de viv protegida	0,9	S. Edif viv protegidas (m <sup>2</sup> t)	930
S. Edif viv protegidas (m <sup>2</sup> t):		30% de la edificabilidad residencial	

Número máximo de viviendas 14. Número de plazas de aparcamiento exterior 15 uds.

USO RESIDENCIAL: CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Designación	Superficie	Tipología	Aprovechamiento
PARCELA R1	1.280,00 m <sup>2</sup>	UNIFAMILIAR	2170,00 m <sup>2</sup> t
PARCELA R2*	526,00 m <sup>2</sup>	UNIFAMILIAR	930,00 m <sup>2</sup> t*
	1.806,00 m <sup>2</sup>		3.100,00 m <sup>2</sup> t

\* Se destinan a viviendas protegidas.

Cuadro de equipamientos. Superficies y usos.

Designación	Superficie	Uso
PARCELA E.P	379,59 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
PARCELA E.L	892,39 m <sup>2</sup>	ESPACIOS LIBRES
TOTAL EQUIPAMIENTO	1.271,98 m <sup>2</sup>	
TOTAL VIARIO	1.365,05 m <sup>2</sup>	VIARIO

- Parcelaciones.

Las parcelas resultantes de un proyecto de parcelaciones no podrán ser inferiores a los mínimos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

- Coeficientes de uso y tipología:

Dado que se establece como uso y tipología única para este Sector, la unifamiliar adosada con los parámetros que más adelante se detallan, y no se dan rendimientos económicos, costes, y mantenimiento de infraestructuras diferenciados se establece como coeficientes de ponderación de uso y tipología la unidad (1).

Normas de edificación:

Para parcela R1.

TIPOLOGÍA; Unifamiliar (residencial adosada)	VIVIENDA LIBRE
Parcela mínima.	100 m <sup>2</sup> segun PGOU
Número maximo de plantas	2 plantas
Altura máxima	7,5 m
Ocupación	100%
Retranqueos	Prohibidos en P. Baja, salvo actuación y ordenación completa de la manzana que no genere medianeras vistas.
Edificabilidad	Según cuadro aprovechamientos.

Plazas de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada vivienda, y a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Condiciones de uso: Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial, excluyéndose los usos industriales en sus categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> definidas en el art. 7.35 así como los clasificados como molestos ,insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad señalados en el PGOU de VÍcar y reglamentos de aplicación.

En todo lo no especificado y concretado en el presente Plan Parcial se atenderá a las Normas Urbanísticas vigentes para esta tipología en el Plan General de Ordenación Urbana de VÍcar.

Para parcela R2.

TIPOLOGÍA; Unifamiliar (residencial adosada)	VIVIENDA PROTEGIDA
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup> segun PGOU
Numero maximo de plantas	2 plantas
Altura máxima	7,5 m
Ocupación	100%
Retranqueos	Prohibidos en P. Baja, salvo actuación y ordenación completa de la manzana que no genere medianeras vistas.
Edificabilidad	Según cuadro aprovechamientos.

Plazas de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada vivienda, y a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Condiciones de uso: Suelo destinado exclusivamente a vivienda protegida.

En todo lo no especificado y concretado en el presente Plan Parcial se atenderá a las Normas Urbanísticas vigentes para esta tipología en el Plan General de Ordenación Urbana de VÍcar.

Almería, 23 de mayo de 2012.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.