

EXPEDIENTE	APELLIDOS	NOMBRE	DNI/NIE
29-PO-E-00-0034/02	VÁZQUEZ CARRILLO	JOSÉ MANUEL	08920687E
29-PO-E-00-0034/02	RODRÍGUEZ CARMONA	ANA BELÉN	53157934N
29-PO-G-00-0034/02	FLORES MARTÍN	ANTONIO MARTÍN	28639085Z
29-PO-G-00-0023/98	RIVAS PÁEZ	MIGUEL ÁNGEL	25573652V

Málaga, 5 de septiembre de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por la que se anuncia la relación de solicitantes de descalificaciones de viviendas protegidas a los que no ha sido posible notificar diferentes resoluciones.

Intentadas las notificaciones, sin haber podido practicarse, de resoluciones a los interesados que se relacionan, en los domicilios que constan en los expedientes y de conformidad con lo establecido en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente anuncio, significándole que en el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente al de la publicación quedan de manifiesto los expedientes en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Málaga (Servicio de Vivienda), sita en Compositor Lehmborg Ruiz, núm. 23, pudiendo conocer el contenido íntegro de acto.

Contra las mencionadas resoluciones, que no agotan la vía administrativa, podrán interponer recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Vivienda, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Nombre y apellidos: Hormigo Antón, Susana.
DNI: 27341427-Q.
Descalificación: 29-DS-0262/11.

Málaga, 19 de septiembre de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por la que se anuncia la relación de solicitantes de transmisiones de viviendas protegidas a los que no ha sido posible notificar diferentes resoluciones.

Intentadas las notificaciones, sin haber podido practicarse, de resoluciones a los interesados que se relacionan, en los domicilios que constan en los expedientes, y de conformidad con lo establecido en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente anuncio, significándole que en el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente al de la publicación quedan de manifiesto los expedientes en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda (Servicio de Vivienda), sita en C/ Compositor Lehmborg Ruiz, núm. 23, pudiendo conocer el contenido íntegro de acto.

Contra las mencionadas resoluciones, que no agotan la vía administrativa, podrán interponer recurso de alzada ante

la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Vivienda, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI	TRANSMISIONES
PAZOS PARDOS, FERNANDO MANUEL	44575832S	29-TV-0089/11
GONZÁLEZ MORENO, FRANCISCO	24790556Y	29-TV-0205/11
PÉREZ VILLODRES, JOSÉ A.	33362986Z	29-TV-0219/11
DOLPHIN, JEAN IRENE	01062706Z	29-TV-0237/11
TEXEIRA JIMÉNEZ, RAFAEL	24854026L	29-TV-0259/11

Málaga, 19 de septiembre de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

ANUNCIO de 23 de septiembre de 2011, 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 9 de junio de 2011, 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 9 de junio de 2011, adoptó en relación al expediente PTO 59/10 sobre Modificación núm. 4 del PGOU en el Paraje «Los Llanos» del t.m. de Arboleas (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 19.9.2011, y con el número de registro 4909 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 Vivienda.

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 9 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente Modificación núm. 4 del PGOU en el Paraje «Los Llanos» del t.m. de Arboleas (Almería) (Anexo I), y Memoria Descriptiva y Justificativa (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2011, examinó el expediente PTO 59/10 sobre Modificación núm. 4 del PGOU, en el Paraje «Los Llanos», del t.m. de Arboleas (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

ANTECEDENTES

El planeamiento general de Arboleas lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 14.7.1997, así como la Modificación de fecha 27.4.2001.

Dicho planeamiento se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según documento aprobado por el Ayuntamiento el 8.6.2009.

Con fecha 17.12.2010 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Con fecha 22.12.2010 se presenta documentación complementaria.

Con fecha 7.2.2011 se presenta Anexo justificativo de cumplimiento de correcciones solicitadas.

Con fecha 29.4.2011 se aporta informe de la D.P. de Cultura. Con fecha 29.4.2011 se aporta el informe de la Delegación de Cultura. En el que se indica, por una parte que no consta que en el área existan elementos pertenecientes al patrimonio histórico conocido por esta Administración y, por otra que en cumplimiento del art. 29 de la Ley 14/2007, existe racionalmente duda para esa Administración Cultural de la posibilidad de afectar al patrimonio arqueológico, por lo que deberá realizarse una prospección arqueológica superficial, la cual determinará valorar las medidas protectoras o correctoras oportunas. Asimismo, se indica que deberá solicitarse por parte de la Consejería en materia de medio ambiente el informe vinculante según el art. 32.2 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía. De todo lo anterior se deduce que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que no es preceptivo el análisis arqueológico sobre el ámbito previsto para la innovación del PGOU de Arboleas, ya que, según la información facilitada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, no constan elementos pertenecientes al patrimonio histórico en el mismo.

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

El objeto de la modificación es reclasificar 137.554 m² de suelo no urbanizable como:

- Suelo urbanizable ordenado (sector LL-01 89.979 m²).
- Suelo urbanizable sectorizado (sector LL-02 42.875 m²).
- Sistema general viario (4.700 m²).

Se delimita un área de reparto con las siguientes determinaciones:

Superficie	137.554 m ²
Aprov. Medio	0,6656 m ² utc/m ² s

Las determinaciones propuestas para cada uno de los sectores son:

Denominación	Sector terciario LL-01	
Superficie	89.970 m ²	
Clasificación	Urbanizable	
Categoría	Ordenado	
Uso característico	Terciario	
Edificabilidad	0,60 m ² t/ms (53.918 m ² c)	
Aprov. Medio	0,6656 m ² utc/m ² s	
Aprov. Objetivo	62.006 m ² utc	
Sist. Generales adscrito	3.188 m ²	
Ejecución Sist. Gales.	67,73%	
Dotaciones locales	(10%) 8.997 m ²	
Espacio libre	(4%) 3.599 m ²	
Equipamiento	(0,5) 270 plazas	
Zonificación ordenación pormenorizada potestativa	P-1-Espacio libre	8.997 m ²
	P-2-SIPS	3.599 m ²
	P-3-Viario	16.120 m ²
	P-4-Comercial	61.239 m ²
	P-5-Infra.Eléctrica	22 m ²

Denominación	Sector terciario LL-02
Superficie	42.875 m ²
Clasificación	Urbanizable
Categoría	Sectorizado
Uso característico	Terciario
Edificabilidad	0,50 m ² t/ms (21.437 m ² c)
Aprov. Medio	0,6656 m ² utc/m ² s
Aprov. Objetivo	28.537 m ² utc
Sist. Generales adscrito	1.512 m ²
Ejecución Sist. Gales.	32,27%
Dotaciones locales	10%
Espacio libre	4%
Equipamiento	0,5
aparcamientos	

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 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

El informe de la Agencia Andaluza del Agua es favorable, con una serie de condicionantes para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte en base a la disposición adicional segunda de la Ley 1/1996, de Comercio Interior, es desfavorable al entender que existe una incidencia territorial negativa (art. 52 del POT). En cualquier caso, y según se indica en el propio informe, este es no vinculante según la legislación de aplicación, y el informe de incidencia territorial es favorable en este sentido toda vez que han solucionado los condicionantes que en el mismo se establecían.

El informe de carreteras es favorable, condicionando la aprobación del Proyecto de Urbanización y la concesión de las licencias de obras a la previa aprobación del Proyecto de paso inferior a la carretera A-334 y la vía de servicio por la Dirección General de Infraestructuras Viarias, y la concesión de las licencias de primera ocupación a la ejecución de dichas infraestructuras.

El informe de incidencia territorial es favorable condicionado a la inclusión de algunas justificaciones.

El documento de modificación consta de los siguientes documentos:

- Proyecto de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Arboleas (con diligencia de aprobación provisional de fecha 24.11.2010).

- Estudio de Impacto Ambiental (con diligencia de aprobación provisional de fecha 24.11.2010).

- Anexo cumplimiento Informe de Valoración CIVTU (con diligencia de aprobación provisional de fecha 24.11.2010).

- Anexo justificativo del informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de fecha 17.12.2010.

En el documento se aporta la justificación del carácter de modificación y no de revisión en aplicación de la legislación estatal de suelo.

El documento se ajusta a la legislación urbanística aplicable.

Respecto a la disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley de Suelo, dado que el suelo urbano existente supone un total de 3.945.062 m², la presente modificación supone un incremento de suelo respecto a aquél del 3,48%.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 59/10 sobre la Modificación núm. 4 del PGOU en el Paraje «Los Llanos» del t.m. de Arboleas (Almería), siendo requisito previo al amparo del informe de carreteras ut supra citado:

1. La aprobación del Proyecto de paso inferior a la carretera A-334 y la vía de servicio, por la Dirección General de Infraestructuras Viarias, para la aprobación del Proyecto de Urbanización y la concesión de las licencias de obras.

2. La ejecución de dichas infraestructuras para la concesión de las licencias de primera ocupación.

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, 9 de junio de 2011. El Vicepresidente de la CPOTU, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO II

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Promotor

El promotor de la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Arboleas es:

Ilmo. Ayuntamiento de Arboleas

Cif: P-0401700-J

Plaza de España, 1

04660 Arboleas (Almería)

2. Antecedentes.

El municipio de Arboleas cuenta, como figura de planeamiento general, con un Plan General de Ordenación Urbanística resultado de la adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 14 de julio de 1997. La Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se encuentra aprobada definitivamente por acuerdo del pleno de la corporación celebrado el día 2 de abril de 2009, habiéndose publicado en el BOP el día 12 de junio de 2009.

Los terrenos incluidos en el expediente de innovación se encuentran ubicados en el paraje denominado «Los Llanos» en el municipio de Arboleas, sus linderos son:

Norte: Vía Pecuaria vereda La Pina (núm. 11 ADP).

Sur: Carretera A-334 [A-92N (Baza)-A-7 (Huércal Overa)].

Este: Suelo Urbano No Consolidado «Los Llanos de Arboleas».

Oeste: Suelo No Urbanizable.

Los terrenos ocupan una superficie de 137.554,60 m². Su localización territorial se expresa en las láminas núm. 1 y núm. 2.

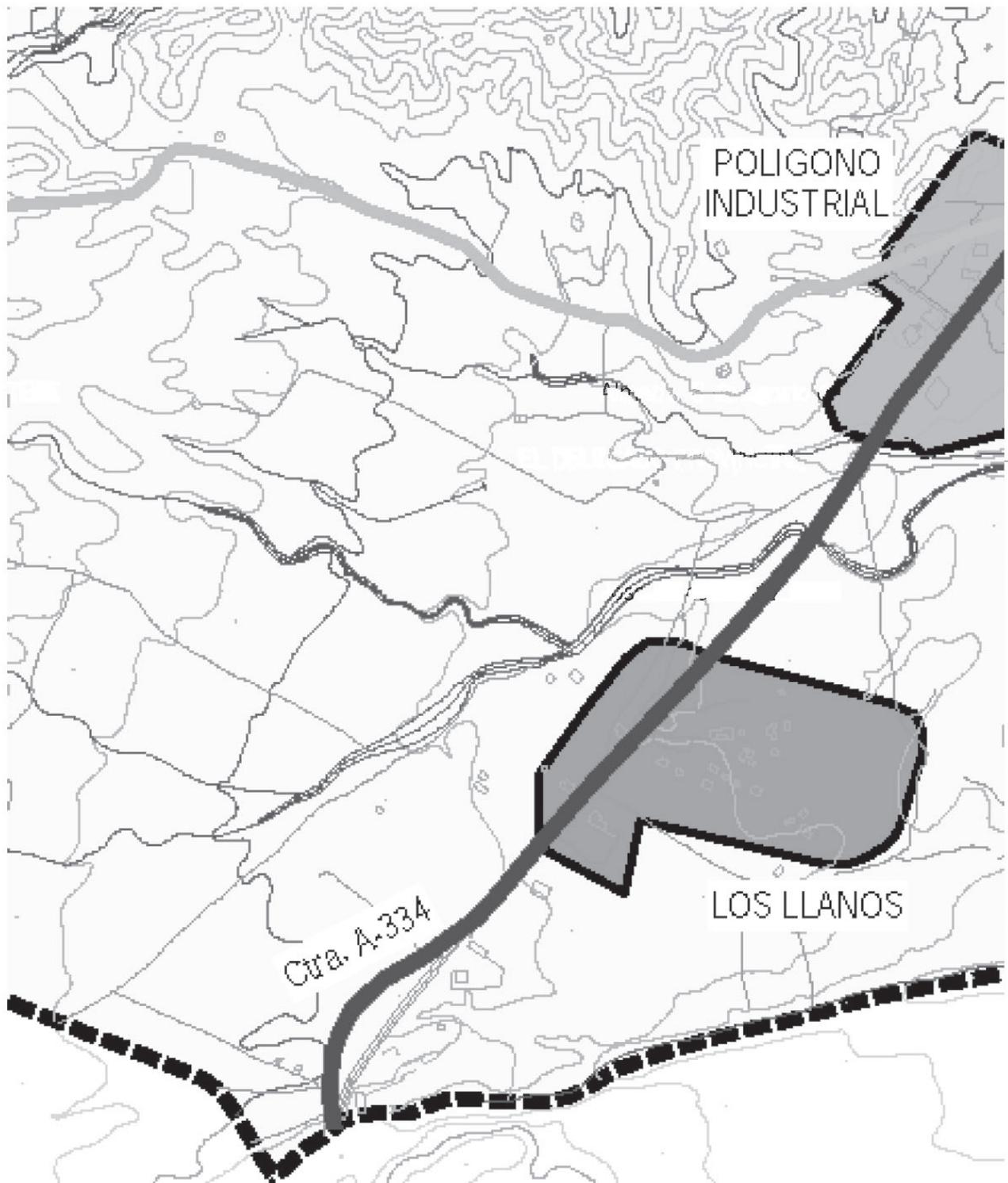


LÁMINA NÚM. 1: LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

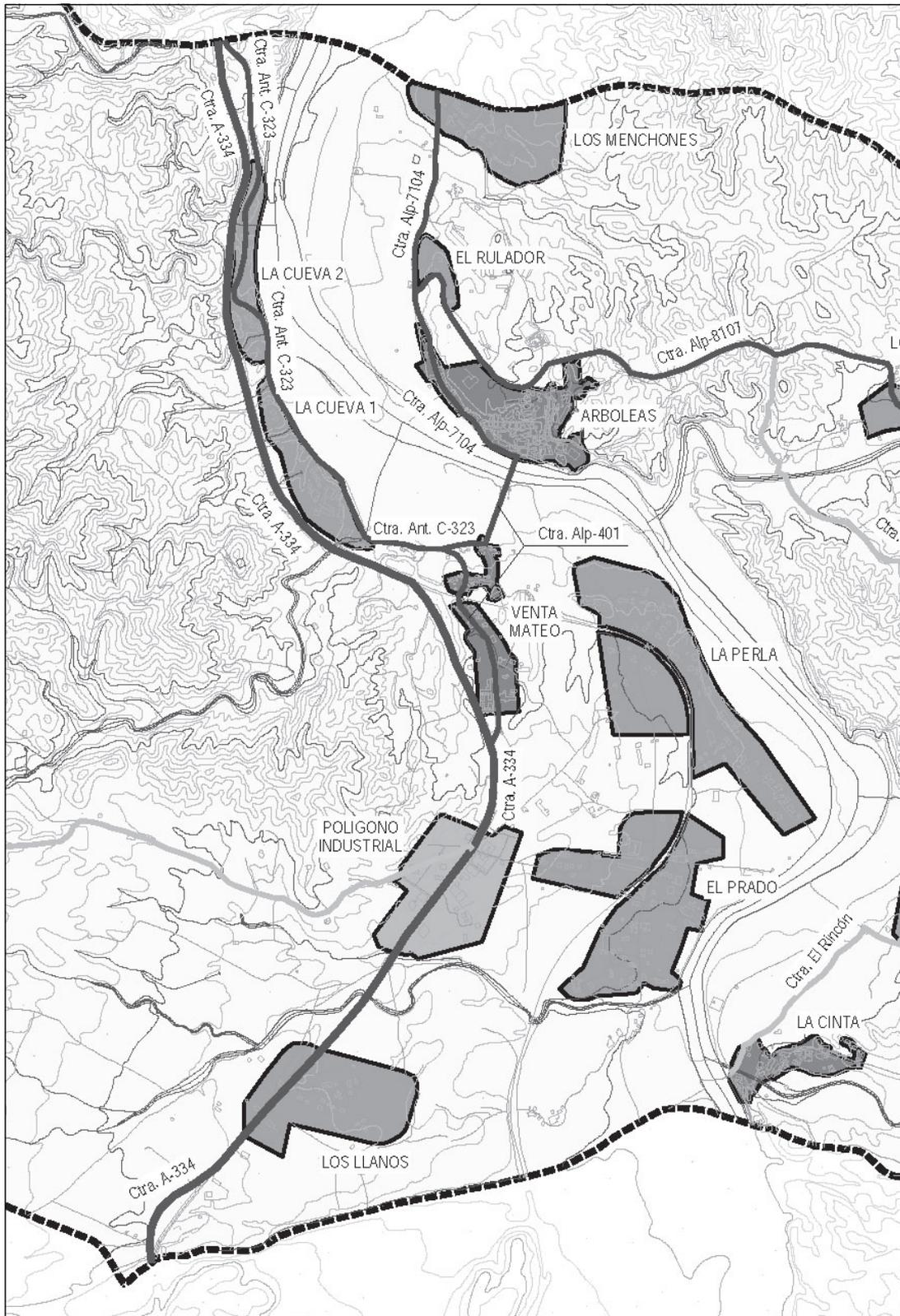


LÁMINA NÚM. 2: LOCALIZACIÓN DE DETALLE

En el planeamiento general vigente (PGOU) se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural- uso preferentemente agrícola (Lámina núm. 3).

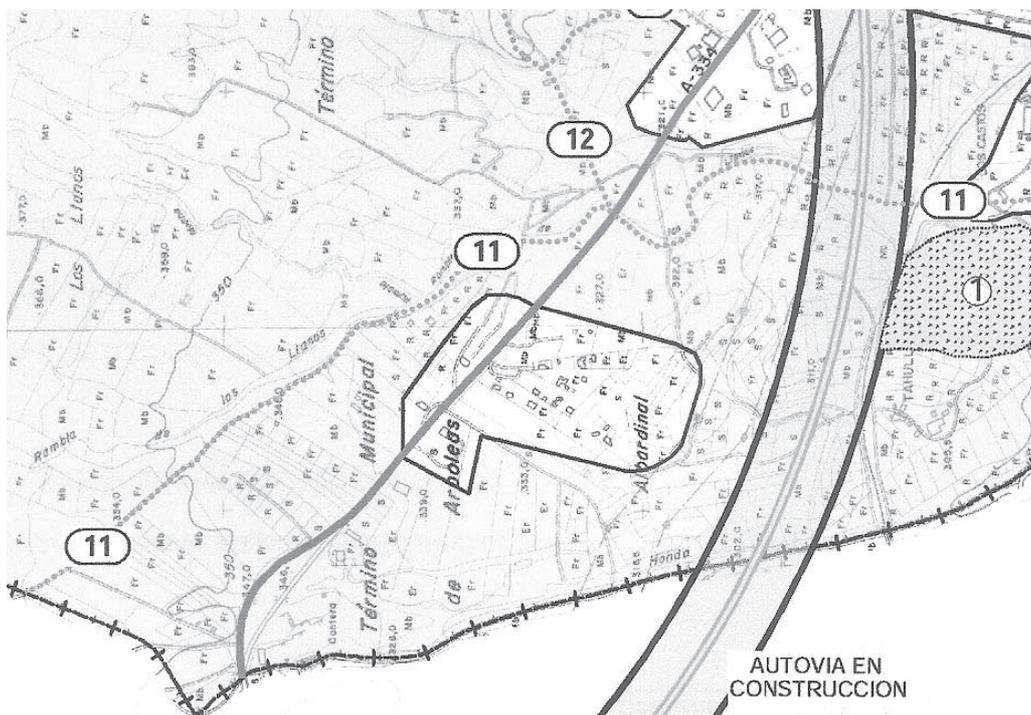


LÁMINA NÚM. 3: CLASIFICACIÓN DE SUELO

Como puede observarse en la lámina núm. 3 ya aparece la autovía en construcción, nuevo eje articulador de la movilidad en toda la comarca que mejora esencialmente la accesibilidad de la zona y proporciona nuevas oportunidades económicas.

Como hemos expuesto los terrenos objeto de la innovación lindan al Este con el Suelo Urbano No Consolidado «Los Llanos de Arboles», un núcleo de población dividido por la A-334 que carece de las dotaciones e infraestructuras necesarias para su categorización como consolidado y cuya accesibilidad desde la carretera A-334 es precaria. Se adjunta como lámina núm. 4.



LÁMINA NÚM. 4: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO LOS LLANOS DE ARBOLEAS

De la observación de ésta lámina puede comprobarse que la parte del núcleo urbano ubicado al norte de la carretera A-334. Una ortofotografía descriptiva de la zona se adjunta como Lámina núm. 5.



LÁMINA NÚM. 5: ORTOFOTOGRAFÍA

De estos antecedentes pueden concluirse, a los efectos de la presente innovación, las siguientes circunstancias:

Uno. Los terrenos objeto de la innovación carecen de protección ambiental y urbanística encontrándose clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural y rural.

Dos. El suelo urbano no consolidado «Los Llanos», en su parte ubicada al norte de la carretera A-334 carece de las reservas para dotaciones y de las infraestructuras mínimas necesarias para su población.

Tres. El municipio y la comarca carecen de infraestructuras comerciales (ver documento complementario uno).

3. Objeto y justificación de la innovación del planeamiento.

El objeto de la innovación del planeamiento es la delimitación de un área de reparto en suelo urbanizable integrada por un sector de uso terciario de 42.785 m² de superficie, un sector también de uso terciario de 89.979 m² de superficie y un sistema general viario (adscrito) de 4.700,60 m² de superficie, así como el establecimiento de los parámetros urbanísticos correspondientes a su ordenación estructural.

Esta innovación se justifica por las siguientes razones:

Uno. Aprovechar la oportunidad estratégica que representa el desarrollo de un Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio para la dinamización socioeconómica y modernización de infraestructuras comerciales y de ocio de la Comarca del Valle del Almanzora. Un estudio

específico de la viabilidad de esta propuesta se adjunta como documento complementario a esta memoria.

Dos. Delimitar un sector urbanizable terciario colindante con el suelo urbano «Los Llanos-02» al objeto de facilitar en este sector las superficies necesarias para completar las dotaciones locales y las infraestructuras que corresponderían al mencionado suelo urbano.

Tres. Corregir las deficiencias de accesibilidad de la zona mediante un sistema general viario que mediante una vía de servicio y un paso inferior a la carretera A-334. Además se reserva el suelo necesario para realizar una glorieta una vez entre en servicio la autovía y la actual carretera se transforme en un vial municipal. A este respecto haya que señalar que Ilmo. Ayuntamiento de Arboleas solicitará en el plazo de un mes desde la fecha de puesta en servicio de la autovía la cesión de la actual A-334. En todo caso ejercitará cuantas acciones sean necesarias para obtener la autorización para ejecutar la glorieta de acceso al área de reparto.

La solución propuesta integra los nuevos desarrollos urbanísticos con la estructura de núcleos de población ya consolidada, evitando una innecesaria dispersión, mejorando y completando la ordenación estructural del municipio

4. Conveniencia y oportunidad.

La presente modificación es conveniente puesto que proporcionará al municipio los terrenos con necesarios para aprovechar la oportunidad estratégica que representa el desarrollo de un Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales

de Ocio para la dinamización socioeconómica y modernización de infraestructuras comerciales y de ocio de la comarca.

Asimismo es conveniente porque facilita la regularización del núcleo urbano de Los Llanos aportando los suelos necesarios para las dotaciones públicas y los sistemas generales de infraestructuras y da accesibilidad de los que ahora carece.

La presente innovación es oportuna por dos razones, la primera de carácter operativo, puesto que es en este momento, tras la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, cuando es posible realizarla, y la segunda es de oportunidad empresarial, puesto que es ahora cuando existe la demanda necesaria y la capacidad empresarial suficiente para materializar la oferta.

5. Competencia y procedimiento.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecen:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.^a La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.^a Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3.^a Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.^a Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.^a La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.^a Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.^a En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuada a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de

sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una modificación dado que no reúne las condiciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 31.2.B de la LOUA establece lo siguiente:

Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

B) La aprobación definitiva de:

a) 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, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

La modificación puntual que se propone seguirá la tramitación establecida en el artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La modificación afecta a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que no requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Dado que la modificación puntual implica la reclasificación de suelo no urbanizable es necesario que paralelamente a la tramitación urbanística se realice la tramitación ambiental correspondiente, en este caso Evaluación de Impacto Ambiental, documento que se presenta junto con la presente innovación.

6. Justificación del cumplimiento de los estándares correspondientes a los sistemas locales de Espacios Libres Públicos y Dotaciones.

La justificación de reservas para espacios libres y dotaciones, dado que no existe ordenación previa, se remite a las exigidas en las Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que quedan recogidas en la correspondiente ficha reguladora de la ordenación, que se recoge de manera anexa en esta memoria.

7. Disponibilidad de conexión con los Sistemas Generales de infraestructuras y servicios.

La conectividad con los sistemas generales de infraestructuras se resuelve de la forma que se describe a continuación:

- Abastecimiento de agua potable.

El suministro para abastecimiento lo proporciona la conducción general de Galasa ubicada junto a la vía férrea (ver plano), que una conducción de 400 mm de diámetro a una presión de 200 m.c.a.

Desde esta conducción se realiza un ramal de acometida a los sectores que termina en un depósito, donde rompe carga, depósito ubicado en el sector terciario-comercial. Este depósito será privado y se gestionará por la entidad de conservación de dicho sector.

Previamente a la entrada del colector en el sector comercial se realizará una derivación para el sector terciario donde se ubicará otro depósito.

La dotación necesaria sería:

Sector Terciario (LL-01)

Superficie construida = 53.918,27 m²

Dotación = 20 l/m² = 1.079 m³/día

Sector Terciario (LL-02)

Superficie construida oficinas= 10.812,23 m²

Dotación = 6 l/m² = 65 m³/día

Superficie construida naves-escaparate = 4.287,50 m²

Dotación = 2,5 l/m² = 11 m³/día

Superficie construida hoteles= 2.143,75 m²

Dotación = 20 l/m² = 43 m³/día

Superficie construida locales de ocio = 4.287,50 m²

Dotación = 20 l/m² = 86 m³/día

Dotación total sector Terciario (LL-02)= 205 m³/día

La dotación total para el área de reparto será de 1.284 m³/día

- Saneamiento de aguas fecales.

Se realizarán las infraestructuras necesarias para conseguir la conexión de la red de saneamiento con la estación depuradora municipal proyectada al sur del núcleo urbano de los Llanos (ver plano).

- Energía eléctrica.

La acometida eléctrica al área de reparto se realiza desde la subestación eléctrica «La Molata», en el t.m. de Albox, a unos tres km de distancia. La red de baja tensión se distribuirá desde los necesarios centros de transformación abastecidos desde es acometida.

- Telefonía.

La conexión se realizará en el suelo urbano colindante donde se ubica la infraestructura necesaria de la compañía suministradora.

- Acceso.

El acceso se resuelve mediante un sistema general que ha previsto su ejecución en dos fases.

En una primera fase se ejecutará un paso inferior a la carretera A-334 y una vía de servicio que discurre desde el enlace propuesto de la futura autovía, ubicado al noreste de los terrenos objeto de la innovación, y que pasando por el núcleo de Los Llanos llega hasta los nuevos sectores. Esta vía de servicio no se encuentra asfaltada desde el p.k. 74+300 hasta el 74+700, por lo que también se incluyen en esta primera fase todas las obras necesarias para el correcto acondicionamiento de la calzada en este tramo (se adjunta en los planos una sección tipo del firme).

En una segunda fase, una vez concluida la autovía y cedida la A-334 al Ayuntamiento, se procederá a la realización de una glorieta que resolverá definitivamente la accesibilidad a los sectores y al núcleo urbano Los Llanos-Norte.

Todos los accesos a los distintos sectores cuya ejecución se ha previsto en la presente innovación se realizarán conforme indica la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, la construcción de vías de servicios y las instalaciones de servicios.

8. Justificación de la viabilidad técnica y económica.

La futura urbanización de estos terrenos es viable técnicamente mediante la realización de las infraestructuras técnicas descritas.

Económicamente la solución adoptada es viable. A continuación haremos un estudio de rentabilidad económica de la unidad de actuación con precios estimados de compra de suelo bruto (40 €/m²), precio estimado de venta de suelo bruto (100 €/m²) y costes de urbanización por suelo bruto 40 €/m².

- Precio estimado de adquisición de suelo bruto:

137.554,60 m² x 40 €/m²= 5.502.184 €

- Coste de urbanización:

137.554,60 m² x 40 €/m²= 5.502.184 €

- Precio estimado de venta de suelo bruto:

137.554,60 m² x 100 €/m²= 13.755.460 €

El beneficio (antes de impuestos) que se obtendría sería de 2.751.092 €

Del resultado entendemos que la modificación puntual es viable desde el punto de vista económico.

9. Cumplimiento de las condiciones medio ambientales.

La ejecución de la actuación propuesta en la presente memoria se verá condicionada a lo expuesto en las Medidas

Correctoras y Plan de Vigilancia Medio Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, así mismo se deberán cumplir las siguientes de terminaciones medioambientales:

A. La actuación propuesta deberá constar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección (Rambla de Cerrillo y Autovía A-92).

B. Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación propuesta.

C. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en las Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

D. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en Real Decreto-Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

E. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezcan en las mismas.

Así cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación o durante el período de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.

- Orden de 280 de febrero de 1989, por el que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la CAA.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

F. En los proyectos de urbanización y construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que las circunvalen y en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

G. El proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

1. Instalaciones auxiliares.

2. Vertederos o escombreras de nueva creación.

3. Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

4. Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

5. Accesos y vías abiertas para la obra.

6. Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

1. Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

2. Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.

3. Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.

4. Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

H. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

I. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

J. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del proyecto de obras, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la DIA.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local relazará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria de obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen en los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos...).

10. Conclusiones.

A la vista de lo expuesto entendemos que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

ANEXO I

CUADRO RESUMEN. ÁREA DE REPARTO LOS LLANOS.
USO CARACTERÍSTICO: TERC

SECTOR TERCIARIO «LLANOS-01»		
Superficie bruta	89.970,00	m ² suelo
Índice de edificabilidad	0,6	m ² const./m ²
Uso característico	Comercial	
Sistema Gral adscrito	3,188,08	m ² suelo
Edificabilidad	53.918,27	m ² const.
Coefficiente de homogeneización	1,15	
Aprovechamiento	62.006,02	u.a.h.
Índice de aprovechamiento	0,6656	u.a.h.

SECTOR TERCIARIO «LLANOS-02»		
Superficie bruta	42.875,00	m ² suelo
Índice de edificabilidad	0,5	m ² /m ²
Uso característico	Oficinas	
Sistema Gral. adscrito	1.512,52	m ² suelo
Edificabilidad	21.530,96	m ² const.
Oficinas (50% edif.)	10.812,23	m ² const.
Naves Escaparate (20% edif.)	4.287,50	m ² const.
Hotelero (10 % edif.)	2.143,75	m ² const.
Locales de ocio y restauración (20% edif)	4.287,50	m ² const.

Coefficiente de homogeneización		
Oficinas	1,45	
Naves escaparte	1,2	
Hotelero	1,3	
Locales de ocio y restauración	1,4	
Aprovechamiento	29.544,34	u.a.h.
Oficinas	15.609,96	u.a.h.
Naves escaparte	5.145,00	u.a.h.
Hotelero	2.786,88	u.a.h.
Locales de ocio y restauración	6.002,50	u.a.h.
Índice de aprovechamiento	0,6656	u.a.h.

ÁREA DE REPARTO		
Superficie bruta	137.554,60	m ² suelo
Sector Terciario «Llanos-01»	89.979,00	m ² suelo
Sector Terciario «Llanos-02»	42.875,00	m ² suelo
Sistema General Viario	4.700,60	m ² suelo
Aprovechamiento materializable	91.550,36	u.a.h.
Sector Terciario «Llanos-01»	62.006,02	u.a.h.
Sector Terciario «Llanos-02»	29.544,34	u.a.h.
Sistema General Viario	0,00	u.a.h.
Índice de aprovechamiento	0,6656	u.a.h./m ²
Edificabilidad	75.449,23	m ² const.
Sector Terciario «Llanos-01»	53.918,27	m ² const.
Sector Terciario «Llanos-02»	21.530,96	m ² const.

ANEXO II

FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES

FICHA REGULADORA DEL SECTOR TERCIARIO LLANOS-01

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E.)

SECTOR:	Llanos-01	Matricula	SECTOR LL-01
Clase de suelo:	Suelo Urbanizable	Categoría:	Ordenado
Superficie (m ² suelo):	89.970,00	Área de Reparto	Los Llanos

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E)

USO CARACTERÍSTICO E INTENSIDAD	
Uso característico:	COMERCIAL; Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Índice de Aprovechamiento Medio:	0,6656	u.a.h./m ² suelo
Aprovechamiento Medio (A.M):	62.006,01	u.a.h.
Índice de edificabilidad:	0,60	m ² construido/m ² suelo
Edificabilidad máxima:	53.918,27	m ² construido
Aprovechamiento Subjetivo:	90%	Aprovechamiento Medio
Sistema General Viario adscrito:	3.188,08	m ²

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Condiciones	% Máx. s/Aprov.
DOTACIONAL	Cualquiera	En todas sus categorías en cualquier tipología.	Sin limitación.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

USO	COEFICIENTE
Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio	1,15
Dotacional	1,00

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres	10%	Superficie del sector	Aparcamientos públicos	0,5	plaza/100 m ² construidos
Equipamientos	4%	Superficie del sector	Aparcamientos en parcela privada	1	plaza/100 m ² construidos
Total dotaciones	14%	Superficie del sector			

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PLAZOS

DESARROLLO

Sistema de Actuación	Compensación
Instrumento de Planeamiento	No es necesario-Ordenación según Innovación.
Instrumento Complementario	Proyecto de Urbanización.

PLAZOS

Inicio de la tramitación de la delimitación de la UE	2 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	48 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES
Las señaladas en la ordenación estructural y pormenorizada establecida en la innovación del PGOU.
Observaciones
Debe contribuir a la ejecución y financiación del sistema general viario y de las infraestructuras comunes a los sectores del área de reparto en una proporción del 67,73%.

FICHA REGULADORA DEL SECTOR TERCIARIO LLANOS-02

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)

SECTOR:	Llanos-02	Matrícula	SECTOR LL-02
Clase de suelo:	Suelo Urbanizable	Categoría:	Sectorizado
Superficie (m ² suelo):	42.875,00	Área de Reparto	Los Llanos

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E)

USO CARACTERÍSTICO E INTENSIDAD
Uso característico: OFICINAS; Oficinas e Industria escaparate.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Índice de Aprovechamiento Medio:	0,6656	u.a.h./m ² suelo
Aprovechamiento Medio (A.M):	29.544,34	u.a.h.
Índice de edificabilidad:	0,50	m ² construido/m ² suelo
Edificabilidad máxima:	21.530,96	m ² construido
Aprovechamiento Subjetivo:	90%	Aprovechamiento Medio
Sistema General Viario adscrito:	1.512,52	m ²

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Condiciones	%. s/Edificab.
DOTACIONAL	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología.	Sin limitación.
OFICINAS	Cualquiera	En edificio exclusivo	50
INDUSTRIAL	Escaparate	En edificación adosada.	20
HOTELERO	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología	10
LOCALES DE OCIO Y RESTAURACION	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología	20

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

USO	COEFICIENTE
Oficinas	1,45
Industria escaparate	1,20
Hotelero	1,30
Locales de ocio y restauración	1,40
Dotacional	1,00

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres	10%	Superficie del sector	Aparcamientos públicos	0,5	plaza/100 m ² construidos
Equipamientos	4%	Superficie del sector	Aparcamientos en parcela privada	1	plaza/100 m ² construidos
Total dotaciones	14%	Superficie del sector			

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PLAZOS

DESARROLLO

Sistema de Actuación	Compensación
Instrumento de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación
Instrumento Complementario	Proyecto de Urbanización.

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	5 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	12 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	24 meses
Finalización de las obras de Urbanización	48 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Desarrollar las previsiones del planeamiento general. Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES
Ubicará las reservas para dotaciones junto al núcleo urbano de Los Llanos.
Observaciones
Debe contribuir a la ejecución y financiación del sistema general viario y de las infraestructuras comunes a los sectores del área de reparto en una proporción del 32,27%.

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y LAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO

La innovación de la que es objeto la presente memoria pretende modificar la clasificación de suelo, reclasificando suelo no urbanizable a suelo urbanizable ordenado (sector ter-

ciario-comercial), suelo urbanizable sectorizado (sector terciario) y sistema general viario.

Se aporta plano de clasificación de suelo en el que aparece la delimitación de los nuevos sectores, así como la clasificación del resto del suelo del municipio, que no se modifica.

SISTEMAS GENERALES

En los terrenos del sector que se pretende crear se delimita un sistema general viario.

Las reservas para dotaciones previstas (espacios libres públicos y equipamientos) cumplen los estándares establecidos en la Ley 7/2002, art. 17, así como los establecidos en el anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Los usos previstos son el terciario y sistema general viario. En las fichas reguladoras aportadas constan las determinaciones estructurales correspondientes a los usos, densidades, edificabilidades y aprovechamientos medios.

Igualmente aparece incorporado en la memoria el cuadro resumen de las edificabilidades máximas y aprovechamiento tipo de los sectores y de las determinaciones de su área de reparto.

USOS INCOMPATIBLES

En la ficha reguladora del sector se incorpora un cuadro con los usos compatibles de los sectores, considerándose el resto incompatibles.

DEFINICIÓN DE UNA RED COHERENTE DE TRÁFICO MOTORIZADO

Para el desarrollo del área de reparto se ha previsto el sistema general viario necesario. Se aporta planimetría del área de reparto definitiva de sus condiciones de accesibilidad.

PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Se ha previsto el sistema general viario necesario para resolver el acceso a los sectores, sistema general compuesto por los terrenos necesarios para proporcionarle continuidad a la vía de servicio de la A-334 y una reserva de suelo para una glorieta que regulará el acceso una vez entre el servicio la autovía.

DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES

En las fichas reguladoras de los sectores se detallan criterios para la ordenación pormenorizada.

Para el sector terciario-comercial se aporta su ordenación detallada.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL DÉFICIT COMERCIAL DE LA COMARCA

Objetivo:

Mostrar la oportunidad estratégica que representa el desarrollo de un Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio junto a la vía A-334, entre los núcleos de Albox y Arboleas, para la dinamización socioeconómica y modernización de infraestructuras comerciales y de ocio de la Comarca del Valle del Almanzora.

Aspectos Estudiados:

Viabilidad Comercial, Técnica, Urbanística y Medioambiental de la Actuación.

Beneficios Socioeconómicos para la Comarca del Valle del Almanzora.

Compromisos Expresos con las Comunidades Locales.

Capacitación Empresarial y Técnica del Grupo Promotor.

1. Análisis del Plan Andaluz de Orientación Comercial.
2. Justificación del Déficit Comercial.

El Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010 (PAOC) de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte establece para el análisis de los proyectos de Grandes Establecimientos Comerciales (en adelante GEC), dos zonificaciones distintas en función del formato de establecimiento comercial propuesto.

Formato Comercial	Balance	Ámbito de Análisis
CC Detallista	Galería Comercial	Zona Agregada Almería
Hipermercado	GEC con predominio de Alimentación	UT Sureste Árido Almanzora

Dado que el Proyecto contempla una Galería Comercial asociada a Hipermercado, deben valorarse los dos ámbitos definidos en el PAOC:

Oferta de Grandes Establecimientos Comerciales en la zona (actuales y previstos)

Municipio	Establecimiento	Formato	Enseña	Abierto SUEV (1)	
Albox	Mercadona	Supermercado	Mercadona	Sí	1.673,00
Arboleas	Jardines Yuca	Jardinería	Jardines Yuca	Sí	3.700,00
Olula del Río	Caprabo	Hipermercado	Caprabo	Sí	2.501,00
	Centro Comercial	Galería Comercial	Mix	No	4.967,00
		Supermercado	Mercadona	No	2.025,00
TOTAL					14.866,00

Elaboración Propia. Fuentes Primarias: Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte y Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (www.juntadeandalucia.es), Censo de Distribución Comercial Alimarket, septiembre 2007 (www.alimarket.es), Asociación Española de Centros Comerciales (www.aedecc.com) y Páginas webs corporativas.

(1) Superficie Útil de Exposición y Venta al público estimada (m²)

Justificación del Déficit Existente.

El resultado del balance para las dos tipologías comerciales contempladas por el PAOC y contenidas en el Proyecto, según la dispersión entre la Oferta y la Demanda devuelve los siguientes resultados:

Hipermercado, ámbito de análisis:
UT Sureste Árido Almanzora

$$\text{Balance Comercial} = \frac{\text{Oferta} - \text{Demanda}}{\text{Demanda}} \times 100 = -33\%$$

Galería Comercial, ámbito de análisis:
Zona Agregada Almería

$$\text{Balance Comercial} = \frac{\text{Oferta} - \text{Demanda}}{\text{Demanda}} \times 100 = -14\%$$

Conclusiones.

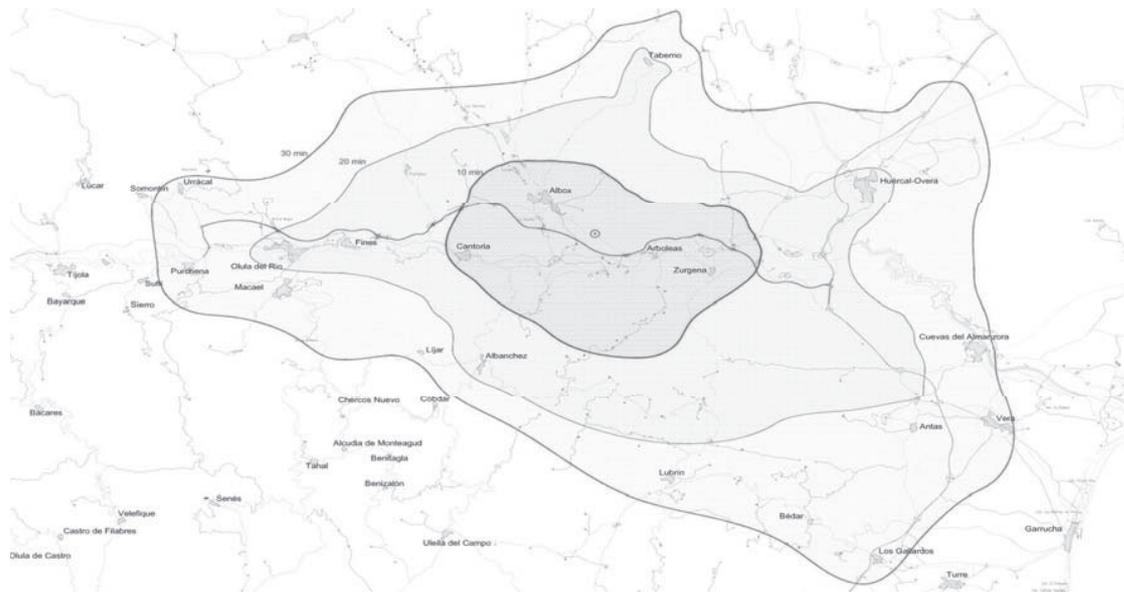
Formato Hipermercado (Sureste Árido Almanzora): se obtiene un apreciable déficit comercial de 33 puntos porcentuales; la oferta actual y en proyecto solo logra satisfacer dos terceras partes de la demanda.

Galería Comercial (Zona Agregada Almería): se obtiene un déficit comercial de 14 puntos porcentuales. No obstante, la mayoría oferta se encuentra muy concentrada en los municipios de Almería, Roquetas, Vicar y El Ejido, en claro detrimento de las zonas de interior.

En la zona de influencia del Proyecto (Comarca del Almanzora), no existe en la actualidad una oferta de ocio y servicios comerciales adecuada a la demanda existente.

ÁREA DE INFLUENCIA DE LA ACTUACIÓN

1. Emplazamiento, Accesos, Isócronas.
2. Influencia y Población.



IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

1. Incidencia Social. Creación de empleo.
2. Incidencia Económica.
3. Compromisos y conclusiones.

La incidencia social de proyectos de esta índole se mide básicamente por:

- El empleo que generan en la zona.
- La cohesión territorial que pueden crear.
- Aspectos intangibles como la mejora en la calidad de vida.

CREACIÓN DE EMPLEO DURANTE LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Puestos de trabajo	Directos	Indirectos	TOTAL
Urbanización	250	23	273
Edificación Centro Comercial	450	41	491
Equipamiento Hipermercado y Locales	550	52	602
TOTAL	1.250	116	1.366

CREACIÓN DE EMPLEO ESTABLE DURANTE LA EXPLOTACIÓN

Puestos de trabajo	Directos	Indirectos	TOTAL
Gerencia, Gestión y Mantenimiento	52	4	56
Servicios a Comercio	125	9	134
Actividad Comercial	640	48	688
TOTAL	817	61	878

Los beneficios socio-económicos del Proyecto se pueden valorar en función de los flujos económicos (inversión y gasto) asociados a las distintas fases del mismo:

- Urbanización y Construcción del Centro Comercial.
- Inversión inicial requerida Operadores Comerciales.
- Por las actividades comerciales.

Compromisos:

Para potenciar esta incidencia y asegurar que estas inversiones revierten en el entorno cercano a la actuación, nos comprometemos a fomentar medidas de relación con la sociedad del municipio. A modo de ejemplo, proponemos:

Colaboración con administraciones y agentes sociales para generación de empleo cualificado y estable, mediante la firma de convenios de colaboración.

Acuerdos con empresas locales para el suministro de materiales y servicios durante las fases de urbanización, construcción y gestión del Centro.

Acuerdos con artesanos y productores locales para la distribución de productos autóctonos.

Incorporación de oferta no comercial complementaria para la dinamización económica de la zona.

Conclusiones:

Como se aprecia en las cifras presentadas el impacto socio-económico de esta actuación, es muy positivo por:

Considerable creación de empleo estable y cualificado (878 puestos de trabajo).

Inversión superior a 50 millones de euros.

Flujos económicos de más de 17 millones de euros anuales

Son indudables los efectos beneficiosos de la actuación sobre el entorno social y económico.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR TERCIARIO «LOS LLANOS-1» ARBOLEAS, ALMERÍA

Almería, enero 2011

MEMORIA DE ORDENACION DEL SECTOR TERCIARIO «LOS LLANOS-1, ARBOLEAS, ALMERÍA

INDICE DEL DOCUMENTO:

MEMORIA

ANEXO NÚM. 1. Síntesis de la ordenación.

ANEXO NÚM. 2. Datos del artículo 56 del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO NÚM. 3. Ordenanzas reguladoras.

ANEXO NÚM. 4. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

ANEXO NÚM. 5. Plan de etapas.

ANEXO NÚM. 6. Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009, y de la Orden VIV/561/2010.

MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR TERCIARIO «LOS LLANOS-01; ARBOLEAS, ALMERÍA

MEMORIA

1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta en función de las determinaciones del planeamiento superior y de la información urbanística.

1.1. Condicionantes de la información.

1.2. Condicionantes de las PGOU de Planeamiento Municipal.

1.3. Condicionantes de la promoción.

1.4. Criterios.

2. Análisis de la estructura del sistema urbano.

3. Análisis y selección de alternativas.

3.1. Consideraciones Generales.

3.2. Zonificación.

3.3. Distribución del aprovechamiento lucrativo.

4. Estudio de la adecuación de las determinaciones del plan parcial en relación con el planeamiento superior que desarrollan.

4.1. Usos permitidos.

4.2. Condiciones de aprovechamiento.

4.3. Sistemas generales que le afectan.

4.4. Especificación de las condiciones de uso y dominio de cada zona.

5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de los artículos 13 y 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

5.1. Determinaciones.

5.2. Justificación documental.

6. Adecuación de las propuestas a los estándares fijados en el PGOU.

7. Justificación del cumplimiento de la limitación establecida en el artículo 17.1.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. Cargas exteriores al sector.

9. Propuesta de delimitación de unidades de ejecución. Justificación del cumplimiento del artículo 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

10. Estudios de población con relación al ámbito de planeamiento.

- 11. Infraestructuras técnicas.
 - 11.1. Red viaria.
 - 11.2. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
 - 11.3. Saneamiento.
 - 11.4. Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
 - 11.5. Urbanización de espacios libres públicos.
- 12. Sistema de actuación.
- 13. Cálculo del aprovechamiento medio.

1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta en función de las determinaciones del Planeamiento Superior y de la información urbanística.

1.1. Condicionantes de la información.
Quedan suficientemente detalladas en la memoria del documento de innovación del PGOU.

1.2. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbanística.

Quedan suficientemente detalladas en la memoria del documento de innovación del PGOU, fijándose la delimitación del Sector y sus determinaciones estructurales.

Los usos del suelo son los señalados en el presente documento de innovación del PGOU.

La ubicación de los equipamientos y espacios libres se adaptan a la programación y planeamiento propuesto por las PGOU.

1.3. Condicionantes de la promoción.

La necesidad de desarrollo de suelo en esta zona, está justificada plenamente en documento de innovación del PGOU.

El objetivo fundamental de este plan es realizar el planeamiento de desarrollo necesario para el sector estableciendo su ordenación pormenorizada potestativa (art. 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

1.4. Criterios.

Los criterios rectores de la ordenación serán los siguientes:

- Dotar al municipio y al comarca de un suelo para uso comercial del que carece, satisfaciendo una demanda que hasta la fecha carece de oferta.
- Respetar la distribución de usos establecida en el documento de innovación del PGOU.
- Dotar de servicios e infraestructuras al sector.

2. Análisis de la estructura del sistema urbano.

El proceso de planificación se rige por la matriz que sugiere Donald Foley para sistematizar el análisis de los aspectos descriptivos de la estructura urbana:

1. Aspectos normativos o culturales.

No Espaciales.

Valores sociales.

Modelos culturales.

Normas.

Establecimiento Institucional.

Tecnología.

Espaciales

Distribución espacial de la cultura y sus normas.

Valores y normas directamente relacionados con las cualidades y condiciones del modelo espacial de actividades.

2. Aspectos de la organización funcional.

No Espaciales.

División y reparto de funciones.

Interdependencia funcional.

Sistemas y Subsistemas de actividades.

Espaciales.

Distribución espacial de las funciones y actividades.

Conexiones (relaciones funcionales concebidas espacialmente).

Modelo espacial de los establecimientos por tipos funcionales.

3. Aspectos Físicos

No Espaciales

Objetos físicos.

Entorno geofísico.

La gente como cuerpos físicos.

Cualidades de estos objetos.

Espaciales.

Distribución espacial de los objetos físicos.

Modelo resultante formado por esta distribución del suelo, edificios, calles y gente.

Distribución espacial de las cualidades y sus grados, de los objetos físicos.

3. Análisis y selección de alternativas.

Consideraciones generales.

Descendiendo a la concreción espacial de las soluciones posibles, sus dos aspectos fundamentales son el sistema viario y la localización de actividades y dotaciones públicas.

Entre los diversos esquemas teóricos de sistema viario hemos considerado más adecuado la solución de adaptarnos a la estructura viaria prevista por el nuevo enlace proyectado en el documento de innovación del PGOU y denominado Sistema General Viario.

En cuanto a la distribución de usos, nos vemos condicionados por las determinaciones del PGOU y las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras. A estos efectos se han ubicado los Espacios Libres Públicos en la zona colindante con la A-334, compatibilizando este uso con el nuevo enlace previsto y sus servidumbres. Los SIPS se han previsto en una única parcela con fachada al vial principal.

Dadas las peculiaridades del uso característico y exclusivo del sector, Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio, se proyecta una única parcela de 61.239,19 m².

Como conclusión, hemos de afirmar que la solución adoptada y desarrollada en los planos de proyecto armoniza perfectamente con las determinaciones del PGOU, con la estructura del asentamiento en el que se imbrica, con las condiciones naturales del entorno y sus condiciones de accesibilidad.

Zonificación.

Por lo que respecta a zonificación y usos de las parcelas se resumen en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE SECTOR (m ²) =		89.979,00	
USO	Parcela núm.	Superficie (m ²)	Porcentaje
ESPACIOS LIBRES	1	8.997,90	10,00%
EQUIPAMIENTO	2	3.599,16	4,00%
VIARIO	3	16.120,00	17,92%
CENTRO COMERCIAL	4	61.239,19	68,06%
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	5	22,75	0,03%
		89.979,00	100,00%
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	270		

Distribución del aprovechamiento lucrativo.

La superficie edificable se ubica en las parcela número 4 en la que se concentra todo el aprovechamiento del sector:

Parcela núm. 4.

Superficie: 61.239,19 m².

Edificabilidad: 53.918,27 m²construidos.

Aprovechamiento: 62.006,02 u.a.h.

4. Estudio de la adecuación de las determinaciones del Plan Parcial en relación con el planeamiento superior que desarrollan.

El planeamiento superior que desarrolla esta memoria es el PGOU de Arboleas.

Las determinaciones que este planeamiento fija para este sector las agrupamos a efectos de justificar su cumplimiento en tres apartados.

4.1. Usos permitidos.

El uso característico y exclusivo es el Terciario-Comercial en la categoría de Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio, todo ello según se establece en la ficha reguladora contenida en la innovación del PGOU.

Los usos que figuran en las ordenanzas particulares, son acordes con los fijados en la innovación del PGOU.

El único uso que se considera compatible es el de equipamiento con el coeficiente de homogeneización igual a uno.

Para homogeneizar el uso en el área de reparto el PGOU establece para el uso Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio un coeficiente de homogeneización igual a 1,15.

4.2. Condiciones de aprovechamiento.

Para la parcela edificable las condiciones de aprovechamiento son las correspondientes a la ordenanza definida en el anexo de Ordenanzas, del presente documento. Las condiciones de aprovechamiento coinciden con las señaladas en la ficha reguladora.

Como se justifica en los cuadros y cálculos que figuran en el anexo a esta memoria, se cumplen todas las previsiones del planeamiento superior.

4.3. Sistemas generales que le afectan.

Se encuentra adscrito al sector parte del sistema general viario incluido en el área de reparto, en concreto una superficie de 3.188,08 m² que se concretará en la delimitación de la unidad de ejecución que debe delimitarse previamente a la redacción del proyecto de reparcelación.

4.4. Especificación de las condiciones de uso y dominio de cada zona.

ZONIFICACIÓN-USO	DOMINIO	USO
TERCIARIO-COMERCIAL	PRIVADO	PRIVADO
EQUIPAMIENTO-SIPS	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL INFRAEST. ELÉCTRICA	PRIVADO	PRIVADO
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	PÚBLICO	PÚBLICO
VIARIO	PÚBLICO	PÚBLICO

5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de los artículos 13 y 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

5.1. Determinaciones.

En la documentación gráfica se detalla con precisión la asignación de usos, así como la reserva de terrenos para dotaciones correspondientes en función de la finalidad perseguida, características de las operaciones previstas y usos que se asignan al suelo.

En cuanto a las infraestructuras técnicas, se incluye la descripción completa de sus características, así como la justificación de la adecuación a la zona a servir, y del coste económico de su implantación.

Como sistema de actuación se ha previsto el de Compensación.

5.2. Justificación documental.

Se incluye en este plan toda la documentación exigida en el artículo en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, con las características señaladas en los mismos.

Cuánta y usos de los equipamientos y zonas verdes.

El artículo 10.A.C.1 de la LOUA establece que las dotaciones de parques, jardines y espacios libres públicos «... deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m² por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio».

No especifica la LOUA si ello es aplicable a usos industriales y terciarios en los que, salvo que se permitan viviendas (que no es el presente caso), sus habitantes están considerados en el uso residencial.

Por otra parte el artículo 17 de la LOUA, en relación con las estándares de ordenación, establece:

«En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines...»

Reserva el Plan Parcial 8.997,90 m² (10% de la superficie del sector) como Espacios Libres Públicos.

Para equipamientos (SIPS) se reservan 3.599,16 m², equivalentes al 4% de la superficie del sector.

Dado que la LOUA no cuenta aún con desarrollo reglamentario, es de aplicación el Reglamento de Planeamiento (año 1978) que establece, para el uso del presente sector:

- Espacios libres: 10% del suelo.
- Sistemas de interés público y social: 4% del suelo
- Total: 14% del suelo.

Se proponen los siguientes usos para las parcelas de equipamientos:

- Cultural.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Comercial.
- Social.
- Asistencial.
- Aparcamientos.

En el artículo 17 de la LOUA, indica, que para uso característico industrial o terciario deben disponerse «... entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público para cada 100 m² de techo edificable».

En tanto no tenga la LOUA desarrollo reglamentario, es de aplicación el Reglamento de Planeamiento (junio 1978) y concretamente sus artículos 7 y 11 que dicen textualmente:

«Artículo 7.

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros. (Realmente, con la Normativa vigente estas dimensiones han de substituirse por 3,60 m x 5,00 m.)

Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.»

«Artículo 11. Punto 3. Aparcamientos.

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.»

Con base en lo anterior, y tal como se expresa en los Planos de Proyecto, se han dispuesto los siguientes aparcamientos:

En red viaria:

6 plazas para minusválidos, de dimensiones 3,70 x 5,00 m² (Batería) o 6,50 x 2.20 m² (línea).

264 plazas de 2,20 x 4,50 m².

En parcelas privadas 540 plazas.

Con ello, la distribución de plazas queda así:

En red viaria:	270 plazas	33,33%
En parcela:	540 plazas	66,67%
	810 plazas	100,00%

El techo total edificable es 53.918,27 m².

Las 270 plazas en red viaria, satisfacen las exigidas en el artículo 17.1 de la LOUA donde se determina que en suelo industrial o terciario se deben reservar en vía pública entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

$$\frac{53.987,40 \times 0,5}{100} = 270$$

Las 540 plazas en parcelas privadas, se corresponden con lo determinado en el artículo 17.3 donde establece que se completaran las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos privados y en particular de aparcamientos de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

$$\frac{53.987,40 \times 1}{100} = 540$$

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía				
DATOS DEL SECTOR				Superficie del sector: 89.979,00 m ² suelo Índice de Edificabilidad: 0,60 m ² construido/ m ² suelo Índice de Aprovechamiento medio: 0,69 u.a.h/ m ² suelo Edificabilidad objetiva: 112.486,15 m ² construidos Aprovechamiento: 62.085 u.a.h.
Parcela Número	Zonificación	Superficie (m ² parcela)	% sup. sector	
1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.997,90	10,00%	10% Sup. sector = 0.10 *89.979,00 = 8.997,90 m ² suelo Asignamos la parcela núm. 1 con una superficie total de 8.997,90 m ² de superficie ⇒ CUMPLE
2	EQUIPAMIENTO (SIPS)	3.599,16	4,00%	4% Sup. sector = 0.04 89.979,00 = 3.599,16 m ² suelo Asignamos la parcela núm. 2 con una superficie total de 3.599,16 m ² de superficie ⇒ CUMPLE
3	VIARIO	16.120,00	17,92%	
	APARCAMIENTOS PÚBLICOS	0,50 plaza/100 m ² construidos = 0,50 *539,18 = 270 plazas Se proyectan 270 aparcamientos anexos a la vía pública >270 ⇒ CUMPLE		

Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento				
Parcela Número	Zonificación	Superficie (m ² parcela)	% sup. sector	Usos Industriales
1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.997,90	10,00%	10% Sup. sector = 0.10 *89.979,00 = 8.997,90 m ² suelo Asignamos la parcela núm. 1 con una superficie total de 8.997,90 m ² de superficie ⇒ CUMPLE Reúnen las condiciones de los artículos 4.a) y 4.c) del Anexo al R.P.
2	EQUIPAMIENTO (SIPS)	3.599,16	4,00%	4% Sup. sector = 0.04 89.979,00 = 3.599,16 m ² suelo Asignamos la parcela núm. 2 con una superficie total de 3.599,16 m ² de superficie ⇒ CUMPLE
3	APARCAMIENTOS	Totales: 1 plaza / 100 m ² construidos = 540 plazas Públicas: 50% de 540 = 270 plazas En parcelas privadas: Anexos a la vía pública: = 540 plazas = 264 plazas = 6 plazas minusválidos (2% de las plazas públicas) TOTAL = 810 plazas Anexos a la vía pública = 270 plazas > 270 [50% total (540 plazas)] ⇒ CUMPLE		

6. Adecuación de las propuestas a los estándares fijados en el PGOU.

Se adjunta cuadro justificativo del cumplimiento de los estándares fijados en la reglamentación urbanística vigente.

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			
ZONAS	SUPERFICIES SUELO		
	FICHA REGULADORA m ² suelo	LOUA/R.P. m ² suelo	MEMORIA DE ORDENACION m ² suelo
Sist. Local de ELP	8.997,90	8.997,90	8.997,90
Equipamientos	3.599,16	3.599,16	3.599,16
Aparcamientos en parcela	1 plaza/100 m ²	1 plaza/100 m ²	1 plaza/100 m ²
Aparcamientos públicos	0,5 plaza/100 m ²	0,5 plaza/100 m ²	0,50 plaza/100 m ²

7. Justificación del cumplimiento de la limitación establecida en el artículo 17.1.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dado que el uso del sector es Industrial no procede analizar el cumplimiento de la densidad de viviendas por hectárea.

Respecto de la edificabilidad objetiva del sector la ficha reguladora establece 53.918,27 m², (0,6 m²/m²) muy inferior al límite máximo (1 m²/m²) que establece el artículo 17.1.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. Cargas exteriores al sector.

Se encuentra adscrita a este sector una superficie de 3.188,08 m² del sistema general viario.

Son cargas exteriores al sector las infraestructuras comunes al área de reparto (las acometidas generales de los diferentes servicios y las obras correspondientes al enlace), cargas cuya ejecución y financiación le corresponden en un porcentaje del 67,73%, equivalente a su participación en el aprovechamiento medio del área de reparto.

9. Propuesta de delimitación de unidades de ejecución. justificación del cumplimiento de los artículos 13, 105, 106 y disposición transitoria novena de la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

El Plan Parcial establece una única unidad de ejecución para su desarrollo por lo que cumple con las precitadas normas legales.

10. Estudios de población con relación al ámbito de planeamiento.

A efectos de la determinación de la población correspondiente al sector podemos establecer las siguientes estimaciones:

Según establece la innovación de las NN.SS. por la que se clasifica el sector: 1 habitante-equivalente/100 m²techo.

Superficie construida = 53.918,27 m².

Población = (53.918,27/100) * 1 habitantes = 540 habitantes.

11. Infraestructuras técnicas.

11.1. Red Viaria.

En el diseño de la red viaria y de los accesos han primado los condicionamientos de compatibilidad con la estructura viaria prevista cuando se realice el acceso mediante glorieta previsto en la A-334. Provisionalmente se realizará un paso subterráneo desde la vía de servicio que en nada altera la previsión realizada.

Las condiciones de diseño del sistema viario se contemplan en el art. 7.2.1 de las PGOU de Arboleas.

Las secciones tipo correspondientes a los viales proyectados son las siguientes:

Sección 1: Ancho medio = 26,20 m.

Calzada = 14 m (dos carriles de 7 m. por sentido).

Aceras = 2,55 m (m.i.) y variable >3,30 m (m.d.).

Mediana = 1,50 m.

Aparcamiento bilateral en línea.

Sección 2: Ancho = 26,20 m.

Calzada = 14 m (dos carriles de 7 m. por sentido).

Aceras = 3,15 m (m.i.) y 2,55 m (m.d.).

Mediana = 1,50 m.

Aparcamiento bilateral en línea.

Sección 3: Ancho = 17,00 m.

Calzada = 14 m (dos carriles de 7 m. por sentido).

Aceras = 2,80 m (m.i.) y variable >1,80 m (m.d.).

Aparcamiento en línea (m.i.) y en batería (m.d.).

En los Planos se detallan las características esenciales, la planta, los perfiles longitudinales, así como las secciones tipo.

Las secciones tipo de las glorietas son las siguientes:

Sección Glorietas 1 y 3.

Radio islote central = 8,00 m.

Calzada anular = 9,85 m (dos carriles).

Aceras = 2,15 m.

Sección Glorieta 2.

Radio islote central = 11,00 m.

Calzada anular = 9,85 m (dos carriles)

Aceras = 2,15 m.

En los Planos de Información se realiza un análisis de las circulaciones, acorde con la jerarquización del sistema viario. También se refleja en él la accesibilidad peatonal del sistema de espacios libres.

Características del trazado en planta.

Consecuencia directa de los criterios ya expuestos resultan las características esenciales del trazado de la red viaria:

El viario proyectado se estructura en coherencia con el enlace previsto en la A-334.

Los accesos al sector garantizan la accesibilidad al área comercial mediante una calzada de doble carril y la regulación mediante glorieta del acceso a su aparcamiento, elemento esencial del esquema funcional proyectado.

El resto de las glorietas funcionalmente son cambios de sentido.

El trazado no solo en cuanto a sus características físicas, sino en cuanto a su concepción como elemento jerarquizador de tráficos también ha sido diseñado con el criterio de integración ya expuesto.

Justificación de las secciones transversales de los anchos de calzada y aceras.

Los preceptos del planeamiento superior, las Plan General de Planeamiento Municipal de Arboleas.

En cualquier caso se respetan las dimensiones de los viales considerados como estructurantes en las PGOU.

Las secciones tipo se recogen en el correspondiente plano de proyecto comprobándose el cumplimiento de lo establecido en el planeamiento superior.

Rasantes adoptadas.

Las rasantes son las mínimas necesarias para garantizar la seguridad del tráfico y compatibilizar los siguientes objetivos:

Integración de los viales en la topografía natural del terreno.

Minimizar los movimientos de tierras.

Mantener la estructura de drenaje natural de la zona.

La pendiente mínima es del 0,50% y la máxima del 4,00%.

Aparcamientos anexos a la red viaria.

Los aparcamientos en suelo público se distribuyen por todo el sector en función del ancho de los viales.

Los aparcamientos para minusválidos (6 plazas) se ubican según señala el plano descriptivo del viario.

11.2. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Las condiciones de diseño del sistema de abastecimiento se contemplan en el art. 7.3.2 de las PGOU de Arboleas.

Dotaciones.

La dotación necesaria sería:

Sector Terciario-Comercial.

Superficie construida = 53.918,27 m².

Dotación = 20 l/m² = 1.079 m³/día.

El caudal medio sería por lo tanto de 12,48 l/s y el caudal punta (coeficiente de mayoración = 2,40) ascendería a 29,97 l/s.

Características del trazado en planta.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada en las conducciones de mayor jerarquía y seguirá el trazado de las vías o espacios libres públicos.

El origen de la red es el depósito regulador previsto en la parcela de aparcamiento desde donde se presurizará al centro comercial y al resto de parcelas.

En los planos se ha previsto un esquema de la red de distribución. La solución propuesta consiste en una malla, de forma que el suministro de agua se encuentre garantizado en las condiciones más adversas.

Materiales y timbrajes de las redes.

La red ha sido proyectada en Polietileno de Alta Densidad y uso alimentario y de 10 atmósferas de timbraje mínimo.

La red ha sido dimensionada en las condiciones más desfavorables de consumo, incendio y avería, con diferentes hipótesis de simultaneidad combinando las mencionadas circunstancias. El rango de presiones exigidas al diseño oscila entre una y cinco atmósferas.

Instalaciones complementarias.

Se disponen válvulas de control en todas las derivaciones. Estas serán de compuerta con junta y cierre elástico, según el modelo que tiene normalizado el Ayuntamiento de Arboleas. También se disponen ventosas en los puntos de concentración de aire y elementos de desagüe en los puntos bajos.

Las acometidas domiciliarias serán del tipo establecido por el ayuntamiento de Arboleas, se ubicarán en la vía pública y contarán con una llave de corte accesible por los servicios municipales.

Se han dispuesto, para el servicio contra incendios, hidrantes tipo Barcelona con tres salidas, dos de 75 mm y una de 100 mm. La separación máxima entre hidrantes será de 150 m y el diámetro mínimo de la conducción de alimentación será de 110 mm. Cada hidrante será apto para un caudal de

500 l/minuto, dimensionándose la red para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes próximos.

Fuente de abastecimiento.

El suministro para abastecimiento lo proporciona la conducción general de GALASA ubicada junto a la vía férrea (ver plano), que una conducción de 400 mm de diámetro a una presión de 200 m.c.a.

Desde esta conducción se realiza un ramal de acometida a los sectores que termina en un depósito, donde rompe carga, depósito ubicado en el sector terciario-comercial. Este depósito será privado y se gestionará por la entidad de conservación de dicho sector.

Previamente a la entrada del colector en el sector comercial se realizará una derivación para el sector terciario-turístico donde se ubicará otro depósito.

Justificación de la capacidad del depósito.

Añadiendo a los consumos diarios, la reserva de incendios se obtiene la capacidad mínima estricta del depósito.

Para incendios, la red debe suministrar 1.000 l/minuto en dos hidrantes contiguos durante dos horas minimizada en función de la proximidad al parque de bomberos, estimando una capacidad de 128 m³.

La capacidad mínima estricta del depósito, igual al consumo diario es:

$$1.079 + 128 = 1.207 \text{ m}^3$$

Adoptamos una capacidad de regulación de 1.300 m³.

11.3. Saneamiento.

Los PGOU de Arboleas, en su artículo 7.4.1 establece los criterios de diseño.

La red de saneamiento es del tipo separativo, como establece el PGOU.

Caudal.

Se ha estimado el 80 % del caudal previsto para el abastecimiento, correspondiendo la minoración a los usos no recuperables (riego de jardines privados, pérdidas en red, etc.).

El caudal previsto es por lo tanto:

$$12,48 \text{ l/s} * 0,80 = 9,98 \text{ l/s} = 862.618 \text{ l/día.}$$

Aplicando un coeficiente punta de 2,40 el caudal instantáneo resultante es de 23,96 l/s.

Para las aguas pluviales es caudal previsto es el siguiente:

Intensidad Media Máxima para un periodo de retorno de 10 años y una tormenta de 20 minutos de duración: 181,35 l/s-ha.

Coefficiente de escorrentía:

$$\text{Zona comercial} = 1,00.$$

$$\text{Viales} = 1,00.$$

$$\text{Equipamientos} = 0,35.$$

$$\text{Espacios libres públicos} = 0,25.$$

Aplicando los anteriores coeficientes obtenemos un caudal total a evacuar de 11,46 m³/s.

Características del trazado en planta.

La disposición y trazado de la red de saneamiento se realiza según el trazado de las vías o espacios libres públicos.

Se realizarán las infraestructuras necesarias para conseguir la conexión de la red de saneamiento con la estación depuradora municipal proyectada al sur del núcleo urbano de los Llanos. En los planos se ha previsto un esquema de la red.

La red de pluviales se evacua hacia un cauce próximo. En los planos se ha previsto un esquema de la red.

En cada cambio en alineación, tanto en planta como en alzado, se han dispuesto pozos de registro para facilitar el mantenimiento y limpieza de la red.

La velocidad máxima del fluido en la tubería es de 3 m/s para evitar problemas de abrasión por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/s a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.

Materiales.

La red ha sido proyectada con conducciones de PVC tipo teja corrugado en diámetros nunca inferiores a 315 mm para la red de saneamiento y 400 mm para la red de pluviales.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,20 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción, todo ello sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan en casos especiales.

Los imbornales serán de función dúctil y rejilla de cuadrado según modelo municipal.

Instalaciones complementarias.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán, para facilitar el mantenimiento y limpieza de la red, en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.

Las acometidas domiciliarias serán del tipo establecido por el ayuntamiento de Arboleas, se ubicarán en la vía pública y contarán con una arqueta sinfónica previa a su incorporación a la red de saneamiento.

Sistema de depuración previsto.

Las aguas se conducen a la estación depuradora municipal prevista por la administración, por lo que su correcto tratamiento se encuentra garantizado. En el caso de que por la administración no se encontrara ejecutada la estación depuradora a la fecha de urbanización del sector el promotor deberá asumir la ejecución a su costa de la instalación de depuración necesaria para el servicio del mismo, en las condiciones que le establezca la Agencia Andaluza del Agua.

11.4. Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Energía eléctrica.

Según condiciones de la Compañía Suministradora de Electricidad (Endesa), dada la elevada demanda de energía y la superficie del sector, se realizará el entronque en la subestación La Molata, a unos tres km de distancia.

El aislamiento de toda la instalación de Media Tensión será de 24 kV.

Asimismo, se procederá a la construcción de varios centros de distribución, de tipo prefabricado.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, partiendo de los diferentes centros de transformación. Previendo en los edificios destinados a concentración de Industrias, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la ITC-BT-10, en el acuerdo establecido entre EPSA y Endesa Distribución y en la Instrucción 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad de áreas comercial.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red se canalizará subterránea dentro del sector, bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

La red de media tensión se realizará subterránea, según puede apreciarse en los planos.

La red de media tensión subterránea se ejecuta mediante cables bajo tubo de PE corrugado de doble pared de 200 mm. de diámetro ubicados en zanja de 0.50 m de ancho y 1,20 m de profundidad mínima y recubiertos de hormigón. Para facilitar el tendido y el mantenimiento se instalarán arquetas en pozos de registro de 600 mm de diámetro. con el conjunto tapa/marco de fundición según norma ONSE 01.01-14-A.

El cable elegido es aluminio aislado de 18/30 kV y de 150 mm² de sección de campo radial y aislamiento de etilopropileno.

La red de baja tensión se realiza también con cables bajo tubo de PE corrugado de doble pared de 160 mm de diámetro. Para facilitar el tendido y el mantenimiento se instalarán arque-

tas de registro de 720x620 mm con el conjunto tapa/marco de fundición según norma ONSE 01.01-14-A.

Los conductores serán de aluminio aislado, del tipo RV 0.6/1 kV, es decir, de una tensión de prueba 4.000 V, y de secciones 3x240/150 mm² y 3x150/95 mm².

La tensión será trifásica con neutro y tensión de servicio 400 V entre fase y fase y 230 V. entre fase y neutro. La caída de tensión máxima permitida será del 5%. En los casos de anillos cerrados se han dispuesto las cargas repartidas con un desequilibrio máximo del 15%.

El cálculo de las necesidades atenderá a la siguiente relación de potencias:

Uso Comercial: 100 W/m².

Uso Equipamiento: 30 W/m².

Alumbrado Público: 1,5 W/m².

Estableciendo los coeficientes de simultaneidad habituales obtenemos las siguientes demandas:

Comercial: $53.918,27 \text{ m}^2 \text{ construidos} * 100 \text{ w/m}^2 = 5.399 \text{ kw}$.

Equipamientos: $3.599 \text{ m}^2 \text{ construidos} * 30 \text{ w/m}^2 = 108 \text{ kW}$.

Alumbrado público: $16.120 \text{ m}^2 * 1,50 \text{ W/m}^2 = 25 \text{ kW}$.

Demanda total prevista = 5.532 kW.

Alumbrado público.

Las condiciones de diseño del sistema de alumbrado público se contemplan en el art. 7.6.1. del PGOU de Arboleas.

Características de las redes.

Las líneas de distribución se proyectan subterráneas, en canalizaciones de PE corrugado de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 0.60 m en aceras y 1 m en calzadas. Se ubicarán arquetas de registro en cruces de calles. Las arquetas llevaran un conjunto tapa-marco en fundición, modelo RA-5, de 500 x 500 mm.

Los conductores a emplear serán del tipo RV 0,6/1 kV.

Dado que la tensión disponible será 400/230 V las conexiones de los puntos de luz se harán entre fase y neutro. Todas las farolas dispondrán de puesta a tierra.

Los diferentes circuitos se abastecen y gobiernan desde tres cuadros de mando y control ubicados junto a los transformadores desde los que se suministran.

Las lámparas a utilizar son de vapor de sodio a alta presión, que reúnen las condiciones de emisión de luz de mínima incidencia desde el punto de vista ambiental.

Todas las luminarias se corresponderán con sistemas que dispongan de mecanismos de orientación del flujo luminoso de tal forma que para cada una de las farolas se permita un tratamiento individualizado en aras a minimizar su impacto ambiental.

Se instalarán siempre reductores de potencia.

Telefonía.

Para las canalizaciones de la red telefónica e instalaciones anexas, es de cumplimiento la Normativa Técnica de la Compañía Telefónica, particularmente el método de Construcción núm. 434.012 (Canalizaciones Subterráneas) y la Norma Técnica NT.1.003 (Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales).

Para la instalación eléctrica complementaria y de servicio de la anterior, habrá que remitirse a la Normativa específica de la Compañía Sevillana-Endesa así como al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La red general esta formada por 6 y 4 tubos de 63 mm de diámetro, en PVC incluidos dentro de un cuerpo de hormigón, globalizando una sección rectangular de base y altura variable. Todo el conjunto va enterrado en zanja de fondo variable respecto de la cota de acera acabada, enrasando hormigón a 0,60 m bajo la misma rasante.

En base a dicha sección tipo, se establecerán las variantes de zanjas para los distintos agrupamientos de tubos, que se realizarán con iguales secciones, método constructivo, cuerpo de hormigón y enrasas.

En el plano correspondiente se definen, asimismo, los diferentes tipos de arquetas, de las que va dotada esta red, para las acometidas a parcelas.

Asimismo, según normativa de Compañía Telefónica, se disponen cámaras de registro BR, así como tres tipos de arquetas, denominadas D, H y M, dependiendo de las características del cruce o enlace en el que se sitúa. Asimismo, se ubican distintos armarios para interconexión. Las cámaras y arquetas se ejecutarán en hormigón armado; previamente se realizará un cajado superior en 0.10 m a la profundidad de arranque de la arqueta. Dicha caja será rellena con material granular grueso seleccionado. Interiormente irán dotadas de soportes de enganche de polea y tapa normalizada con sus asas, logotipo y cierre normalizados de la Compañía Telefónica.

Debe preverse una arqueta tipo M para cada acometida, con unión de 1 tubo de PVC diám. 63 mm cada 8 líneas.

La conexión a la red general se hace en el núcleo urbano de Los Llanos.

11.5. Urbanización de espacios libres públicos.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones:

Se mantienen sin alteraciones substanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

Los materiales a utilizar se adecuarán al aspecto y características del paisaje. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

El arbolado se plantará en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería se ha proyectado un sistema de riego por goteo.

En el proyecto de urbanización se diseñara la urbanización de los mismos de acuerdo a los criterios expuestos y los señalados en el Plan General.

12. Sistema de actuación

El art. 85.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

Art. 85.3.

«No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.»

Por otra parte el artículo 108.1 de la misma ley prescribe.

Art. 85.3.

«Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.»

El PGOU de Arboleas establece como sistema de ejecución el de Compensación.

13. Cálculo del aprovechamiento medio.

El sector se incluye en el área de reparto «Los Llanos». La ficha reguladora del sector le asigna un techo edificable

de 53.918,27 m² y un aprovechamiento medio de 62.006,02 u.a.h. con el uso global Terciario comercial.

Esta superficie edificable se distribuye entre las parcelas edificables en la proporción siguiente:

Parcela núm. 4.

Superficie construida: 53.918,27 m².

Aplicando los coeficientes de homogeneización correspondientes: 1,15 obtenemos el siguiente aprovechamiento medio: 53.918,27 * 1,15 = 62.006,02 u.a.h.

Comprobamos que cumple con el aprovechamiento medio máximo autorizado en la ficha reguladora (62.006,02 u.a.h.)

ANEXO NÚM. 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

Promotor: Ilmo. Ayuntamiento de Arboleas

Cif: P-0401700-J

Plaza de España, 1.

04660 Arboleas (Almería).

Planeamiento superior que desarrolla: PGOU de Arboleas.

Área de planeamiento: Sector Los Llanos-1 (Sector LL-01).

Condiciones de aprovechamiento:

Área de reparto: Los Llanos.

Aprovechamiento medio del Área de reparto: 0,6656 u.a.h./m².

Índice de aprovechamiento del sector: 0,6656 u.a.h./m²

Índice de edificabilidad del sector: 0,60 m²construidos/m²suelo

Edificabilidad objetiva máxima 53.918,27 m²construidos.

Aprovechamiento del sector: 62.006,02 u.a.h.

Aprovechamiento patrimonializable: 48.526,62 u.a.h.

Uso global: Terciario

Tipología: Edificación aislada.

Superficie bruta: 89.979,00 m²

Superficies netas de las parcelas: 61.239,19 m²

Equipamientos: 3.599,16 m²

Espacios Libres: 8.997,90 m²

Viario: 16.120,00 m²

S.G. Adscritos: 3.188,08 m²

Desarrollo: Delimitación poligonal de la UE, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de aplicación:

Ordenanza Especifica Zona I: Sistema Viario.

Ordenanza Especifica Zona II: Equipamiento-SIPS.

Ordenanza Especifica Zona III: Espacios Libres Públicos

Ordenanza Especifica Zona IV: Servicios.

Ordenanza Especifica Zona V: Terciario-comercial.

Cesiones:

Espacios libres: 8.997,90 m² (Sistema Local)

Equipamiento-SIPS: 3.599,16 m²

Sistema viario: 16.120,00 m²

Aparcamientos:

Totales: 1 plaza/100 m² construidos = 540 plazas

Publicas: 50% de 540 = 270 plazas

En parcelas privadas : = 540 plazas

Anexos a la vía pública: = 264 plazas

= 6 plazas minusválidos (2% de las plazas públicas)

Total = 810 plazas

Características de las obras de urbanización:

Se prevén las siguientes obras e instalaciones.

Explicación.

Pavimentación.

Distribución de agua, riego e hidrantes.

Saneamiento, pluviales y depuración.

Distribución de energía eléctrica.

Alumbrado público y telefonía.

Jardinería.

Unidades de ejecución: Se prevé una sola unidad de ejecución.

Plan de etapas: Se ha previsto una sola etapa.

CUADRO RESUMEN

Parcela núm.	Uso	Ordenanza	Superficie	Porcentaje	Edificabilidad	Porcentaje
			m ²	S.parcela/S. Total	m ² techo	Edif.parca/Edif Total
1	ELP	ZONA III	8.997,90	10,00%	0	0,00%
2	EQUIPAMIENTO	ZONA II	3.599,16	4,00%	3.599,16 (*)	0,00%
3	VIARIO	ZONA I	16.120,00	17,92%	0	0,00%
4	TER-COMERCIAL	ZONA V	61.239,19	68,06%	53.918,27	100,00%
5	SERVICIOS	ZONA IV	22,75	0,03%	22,75 (*)	0,00%
			89.970,00	100,00%	53.918,27	100,00%

(*) No computa como edificabilidad lucrativa.

ANEXO NÚM. 2. DATOS DEL ARTÍCULO 56 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Relación de propietarios afectados.

Determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Régimen legal de la Propiedad del Suelo y la Reparcelación.

Medios Económicos-Financieros con los que cuenta el promotor.

Fases de ejecución de las obras de urbanización.

Cesiones al Ayuntamiento.

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La necesidad de desarrollo de este Sector se encuentra plenamente justificado por el PGOU de Arboleas.

B) Relación de propietarios afectados.

La superficie total del sector es de 89.979,00 m² a los que habría que añadir 3.188,08 m² correspondientes a la parte proporcional del sistema general viario.

La estructura de la propiedad se expone en el epígrafe correspondiente del documento de innovación.

C) Determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

El artículo 46 del Reglamento de Planeamiento prescribe lo siguiente:

C.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución del Plan Parcial de Ordenación se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 96 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para la equidistribución, cesiones y ejecución de la urbanización, se seguirá el sistema de Compensación.

Se ha previsto una única unidad de ejecución que incluye la totalidad del sector.

C.2. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

C.2.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

Se ha previsto una etapa de 12 meses de plazo de ejecución como se indica en el Anexo correspondiente.

C.2.2. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán ejecutadas y sufragadas por la Junta de Compensación del sector LL-01.

C.2.3. Ejecución de obras exteriores al sector y cesión del porcentaje legal del aprovechamiento medio.

Las obras e infraestructuras exteriores de conexión serán y se ejecutarán según el Proyecto de Urbanización.

La inversión en dichas infraestructuras, incluyendo el valor de los terrenos precisos para ellas, y todos los demás gastos derivados del planeamiento y gestión del sector se tendrán en cuenta en el proyecto de reparcelación para el reparto de cargas y beneficios entre las parcelas.

Deberán cederse al Ayuntamiento las parcelas correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio del sector.

El Ayuntamiento de Arboleas se encuentra exento de contribuir a los costes de urbanización o de cualquier tipo derivados del desarrollo del sector.

C.2.4. Conservación y entrega al Ayuntamiento de Arboleas de las obras y servicios de la urbanización.

La entrega de las obras al Ayuntamiento de Arboleas, salvo aquellas que se encomienden a la entidad de conservación, se reflejará en la correspondiente acta de recepción provisional de las obras de urbanización.

Dicha acta de recepción provisional de las obras irá suscrita por el Director de Obra designado por el Promotor, un facultativo designado por el Ayuntamiento de Arboleas, el Promotor y el Contratista.

El plazo de garantía de las obras e instalaciones de la urbanización será de un año a partir de la recepción provisional.

Durante este tiempo responderá el contratista de todos los defectos de ejecución que surjan en las mismas.

Transcurrido un año desde la firma del acta de recepción provisional de las obras de urbanización, se procederá a la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento de Arboleas, y se reflejará en la correspondiente acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.

Dicha acta de recepción definitiva de las obras irá suscrita por el Director de Obra designado por el Promotor, un facultativo designado por el Ayuntamiento de Arboleas, el Promotor y el Contratista.

C.2.5. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos.

La garantía de que el promotor del presente plan o quienes de él traigan causa cumplirán estrictamente los compromisos que se asumen en virtud de lo establecido en el epígrafe precedente, viene por un doble camino que discurre, uno de ellos, a través de la Normativa vigente en la materia mientras que el segundo lo hace por las propias limitaciones y condicionantes que se establecen en el presente Plan.

Así resulta que procediéndose a la ejecución del presente Plan mediante el sistema de compensación es responsabilidad directa de la Junta de Compensación correspondiente la realización de las obras de urbanización.

Así lo establece el art. 129.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para el cumplimiento de estos compromisos, la misma Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, otorga determinadas facultades a la Junta de compensación en su art. 134.1.c.

En caso de que no llegaran a ejecutarse estas obras de urbanización para incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta sus obligaciones, cabe utilizar el remedio establecido en el apartado 2 del mismo art. 135.

El propio ordenamiento jurídico arbitra los medios necesarios para que la Junta de Compensación pueda llevar a cabo las obras de urbanización necesarias ejerciendo a tal efecto las compulsiones necesarias sobre sus miembros encaminadas, bien al cobro de las cuotas que adeuden, o a la expropiación de sus derechos a favor de la Junta de compensación.

La Corporación Local tiene, en definitiva, la facultad de proceder a la expropiación de la unidad de ejecución en el caso de que no se cumplieran las obligaciones o cargas establecidas, pese a los compromisos adquiridos por los promotores del presente Plan y a las facultades que a estos les otorga el ordenamiento jurídico.

Con esto sólo quedaría suficientemente garantizado ante la Administración Local el cumplimiento de los compromisos asumidos en el presente documento.

Por otra parte el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará vinculado a la terminación de dichas obras de urbanización, lo que constituye otro mecanismo de control del cumplimiento de las obligaciones que le corresponden a la Junta de Compensación.

En cualquier caso y de acuerdo con el artículo 130 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios en los terrenos se comprometen a efectuar un aval bancario por importe del 7% del valor de las obras de urbanización de cada una de las Etapas, según la evaluación económica descrita en el documento V del presente Plan Parcial.

Dicho aval será devuelto al Promotor cuando haya cumplido el plazo de garantía fijado para las obras e instalaciones de la urbanización.

D) Régimen legal de la propiedad del suelo y la reparcelación.

Será el contenido en los artículos 49, 54, 85 y 164.^a 170 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

E) Medios económicos financieros con los que cuenta el promotor.

La Junta de Compensación y sus miembros cuentan individualmente con medios patrimoniales propios para desarrollar el presente Plan Parcial.

No obstante, siendo la titularidad de los terrenos en pleno dominio y sin gravamen de ninguna clase, dicha propiedad es una prueba evidente de la solvencia y capacidad financiera de los promotores para acometer las obras correspondientes, así como la posibilidad de acudir a la obtención de créditos que permitan financiar estas actuaciones, con garantía hipotecaria, si fuera necesario, de dichos inmuebles.

En cualquier caso las fincas incluidas en el sector responden con su valor de los gastos de gestión, reparcelación y urbanización que les correspondan.

Siendo el valor de los terrenos muy superior al importe de los precitados gastos se encuentra totalmente justificada la disponibilidad de medios económicos y financieros para el desarrollo del sector.

F) Fases de ejecución de las obras de urbanización.

Se ha previsto una única fase de ejecución de un año (12 meses).

G) Cesiones al Ayuntamiento.

El promotor se compromete a entregar al Ayuntamiento de Arboleas todas las parcelas especificadas en el zonificación como de cesión obligatoria así como el porcentaje del aprovechamiento medio que corresponde a la administración:

Viarío.

Espacios Libres Públicos.

Equipamientos municipales.

10% del aprovechamiento medio, libre de cargas de urbanización.

Sistemas Generales adscritos.

ANEXO NÚM. 3. ORDENANZAS REGULADORAS

- Art. 1. Generalidades
 Art. 2. Régimen urbanístico del suelo.
 Art. 2.1. Calificación del suelo.
 Art. 2.2. Parcelaciones.
 Art. 3. Características de las obras de urbanización.
 Art. 3.1. Proyectos de urbanización.
 Art. 4. Normas de edificación.
 Art. 4.1. Condiciones de aplicación general.
 Art. 4.2. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 Art. 4.2.1. Cimentación.
 Art. 4.2.2. Desperfectos en Servicios Públicos.
 Art. 4.2.3. Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.
 Art. 4.3. Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y tipología constructiva.
 Art. 4.3.1. Condiciones de aplicación general.
 Art. 4.3.2. Condiciones comunes de la edificación.
 Art. 5. Ordenanza Específica Zona I: Sistema Viario.
 Art. 6. Ordenanza Específica Zona II: Equipamientos-SIPS.
 Art. 7. Ordenanza Específica Zona III: Espacios Libres Públicos.
 Art. 8. Ordenanza Específica Zona IV: Servicios.
 Art.9. Ordenanza Específica Zona V: Terciario Comercial.

- Art. 1. Generalidades.
 Objeto y ámbito de aplicación.

La presente memoria de ordenación, como parte integrante del documento de innovación del PGOU, constituye el instrumento de ordenación pormenorizado para el desarrollo del suelo urbanizable Sector Terciario Los Llanos-1, LL-01, cuyo ámbito está determinado en el plano correspondiente de las PGOU de Planeamiento Municipal de Arboleas.

Mediante el mismo se define la ordenación concreta del ámbito territorial afectado, se establecen las condiciones en que puede llevarse a cabo la edificación y se configura el procedimiento de gestión a seguir para la ejecución del desarrollo urbano previsto.

Vigencia de la memoria de ordenación.

La ordenación propuesta será inmediatamente ejecutiva desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

Revisión de la ordenación.

Será necesario proceder a la revisión de la presente ordenación cuando el desarrollo que contiene exigiese un replanteamiento en profundidad de los principales parámetros urbanísticos del presente documento: actividades y usos, estructura y edificabilidad.

Regulación complementaria

Para todo aquello que no figure en estas ordenanzas se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señale el PGOU de Arboleas y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Las modificaciones de las normas urbanísticas del citado PGOU de Arboleas serán de aplicación a estas ordenanzas en todo aquello que les afecte.

Terminología de conceptos.

La terminología utilizada es la contenida en el PGOU de Arboleas.

- Art. 2. Régimen Urbanístico del Suelo.
 Art. 2.1. Calificación del suelo.
 En el presente proyecto se formula la siguiente zonificación:
 Zona I: Sistema Viario.
 Zona II: Equipamiento-SIPS.
 Zona III: Espacios Libres Públicos.
 Zona IV: Servicios.
 Zona V: Terciario-Comercial.

Art. 2.2. Parcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Cualquier división posterior al Proyecto de Reparcelación estará sujeta a licencia de segregación.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, concordante con el art. 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio).

Art. 3. Características de las obras de urbanización.

En el proyecto o proyectos de urbanización se resolverán las infraestructuras de abastecimiento, riego, contraincendios, red viaria, alumbrado público, telefonía y suministro de energía, de acuerdo con lo establecido en el Título VII del PGOU de Arboleas.

Art. 3.1. Proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el PGOU de Arboleas.

Objeto.

Para llevar a la práctica las determinaciones de las PGOU de Arboleas en Suelo Urbano y en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar.

Los proyectos de Urbanización, tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento, en cuenta a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otras análogas, sin que en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y de la edificación.

Ámbito.

Los proyectos de urbanización, habrán de referirse, como mínimo, al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Ejecución delimitado en el PGOU de Arboleas o, con arreglo a los criterios establecidos en la misma, y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cada proyecto de urbanización podrá abarcar varios polígonos completos. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho plan, o en las áreas de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento, y niveles de dotaciones y servicios que determinan el Proyecto.

Contenido y Documentación.

El contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización, deberán ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en el PGOU de Arboleas.

Normas de tramitación.

Será de aplicación lo establecido al efecto en el PGOU de Arboleas, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Reglamento de Planeamiento.

Art. 4. Normas de edificación.

Art. 4.1. Condiciones de aplicación general
 Condiciones de los usos previstos.

Serán de aplicación a todos los usos contenidos en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del Título VIII, Capítulo 7, del PGOU de Arboleas.

Condiciones de edificación.

Serán de aplicación a todas las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del Título VIII del PGOU de Arboleas.

Art. 4.2. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Art. 4.2.1. Cimentación.

El cimientado de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientados podrá sobresalir del plano de fachada (o línea de retranqueo) definidos oficialmente.

Art. 4.2.2. Desperfectos en Servicios Públicos.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de mala calidad de la construcción, se produjeran defectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de la obra.

Art. 4.2.3. Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

No se autoriza ningún tipo de publicidad en los espacios públicos.

Art. 4.3. Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y tipología constructiva.

Art. 4.3.1. Condiciones de aplicación general.

Será de aplicación todo lo establecido en el Título VIII del PGOU de Arboleas.

Art. 4.3.2. Condiciones Comunes de la Edificación.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas.

Art. 5. Ordenanza Específica Zona I: Sistema Viario.

Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las zonas señaladas en el plano de «Zonificación» como «Viales Públicos».

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0,06 m²/m² y una altura máxima de cuatro metros.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Viario siendo complementario el uso de aparcamiento.

Art. 6. Ordenanza Específica Zona II: Equipamiento-SIPS.

Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número dos del Plano «Zonificación».

Desarrollo.

Mediante proyecto de edificación que proceda a concretar la localización de cada uno de los distintos usos de entre aquellos asignados a la parcela.

Usos.

Los usos predominantes son los siguientes:

Parque Deportivo.

Social.

Comercial.

Serán compatibles sin limitación los usos cultural, social y asistencial.

Parámetros de ordenación.

Según lo establecido en el artículo 9.5 del PGOU de Arboleas:

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: 12 m³ plantas (B+II).

La ocupación y altura se determinará en el proyecto de edificación.

Parcela mínima: Libre.

Para el uso Parque Deportivo no se contabiliza la superficie cubierta de pistas deportivas, gradas, etc.

Art. 7. Ordenanza Específica Zona III: espacios libres públicos.

Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 1.

Pertenecen a esta zona la parcela señalada en el Plano «Zonificación» como «Espacios Libres Públicos».

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados, e integrantes del sistema local de espacios libres, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal y las actuaciones de urbanización, ornamentación, jardinería y tratamientos paisajísticos.

También se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos.

Parámetros de ordenación.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0,06 m²/m² y una altura máxima de cuatro metros.

Art. 8. Ordenanza Específica IV: Servicios.

Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 5.

Pertenecen a esta zona la parcela señalada en el Plano «Zonificación» como «Sistema Local de Infraestructura Eléctrica».

Uso.

El uso exclusivo es para la ubicación de los centros de distribución de energía eléctrica, siendo compatibles otras instalaciones y servicios similares a los mencionados.

Parámetros de ordenación.

La superficie construible en cada parcela será la necesaria para la disposición de las instalaciones.

No tendrán más condicionamiento urbanístico que el derivado de la ordenación contenida en el proyecto de urbanización.

Art. 9. Ordenanza Específica V: Terciario comercial.

Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 4.

Pertenecen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano de «Zonificación» como «Terciario-Comercial».

Usos.

El uso característico es: Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio.

Centro comercial se define como un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria.

Se incluye en la anterior definición el uso comercial de cualquier tipo, los locales de ocio, restaurantes, cafeterías y bares, centros de reunión, locales para espectáculos y oficinas (vinculadas a los usos principales).

Se considera compatible el uso de aparcamientos y las instalaciones de comercialización de combustibles.

En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Tipología.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Altura máxima.

El número máximo de plantas, será de tres (3).

La altura máxima en unidades métricas para tres plantas se fija en: Dos mil quinientos cincuenta centímetros. 2.550 cm.

La altura máxima de primera planta se fija en seiscientos centímetros (600 cm).

En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cincuenta (150) ciento cincuenta centímetros respecto de la cota de referencia. De ejecutarse semisótano la altura máxima de 150 centímetros no computará en la medición de altura máxima en unidades métricas anteriormente estipulada.

Por encima de la altura máxima señalada se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

Elementos singulares.

Casetones de acceso a la cubierta.

Rótulos y carteles.

Otros elementos con fines publicitarios.

Cuartos de instalaciones.

Cualquier instalación que por sus condiciones técnicas así lo requiera.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior, sin que computen a efectos de la edificabilidad asignada por el presente documento.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en cuatrocientos treinta (430) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 53.918,27 m².

Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 85% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

Para facilitar la inserción de la reserva de aparcamientos en el ámbito de la parcela, la ocupación bajo rasante podrá exceder de la edificabilidad sobre rasante, pudiendo alcanzar el 100%.

En el caso de que la planta baja tuviese una ocupación inferior a la planta de semisótano se tratará la zona visible correspondiente a la ocupación del semisótano como urbanización interior de la parcela.

Las pérgolas y marquesinas no computan a efectos del computo de la ocupación.

Condiciones de posición.

Alineaciones y separación a linderos: No se establece la obligatoriedad de ajustarse a las alineaciones y linderos de la parcela definidas en los planos de la documentación gráfica del presente documento, pudiéndose disponer las construcciones libremente en el interior de la misma y permitiéndose cualquier tipo de retranqueo y de ordenación interior de la edificación. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.

Separación entre edificios: las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a

la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos comunes de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se les eximirá del cumplimiento de la anterior condición, si bien el espacio de separación entre los diversos volúmenes enfrentados al menos tendrá las dimensiones exigidas a los patios de luces.

La separación a otros linderos será de seis (6) metros.

Mediante Estudio de Detalle se podrá formular una Ordenación de Volúmenes diferente a la establecida en las presentes ordenanzas.

No podrán generarse medianerías vistas.

Patios.

Se admite cualquier tipología de patio.

Las dimensiones mínimas de los patios serán las establecidas en el artículo 8.3.7 del PGOU de Arboles.

Condiciones de parcelación.

La parcela mínima e efectos de segregación se establece en 30.000 m² con un círculo inscribible de 50 metros de diámetro.

Condición de aparcamiento.

Deberá disponerse una dotación mínima en la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones e integrada en el entorno.

La parcela correspondiente a esta ordenanza, configura el centro representativo de la ordenación, debiendo reunir las edificaciones que en ella se proyectan, las condiciones arquitectónicas de singularidad y calidad necesarias para ello.

El espacio libre entre edificios que esta ordenanza configura en el interior de la manzana deberá urbanizarse de forma unitaria y con la utilización de materiales de primera calidad.

Otras condiciones.

Se establece a través de los parámetros contenidos en las presentes ordenanzas la suficiente concreción de la ordenación detallada propuesta para la parcela con la presente calificación, de forma que puede ser directamente desarrollada mediante la redacción de los pertinentes proyectos de edificación.

ANEXO NÚM. 4: EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Análisis de la inversión en función del Plan de etapas.

1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

La estimación económica del coste de ejecución de las obras de urbanización y dotación de servicios se recoge en el cuadro que se adjunta al presente documento.

2. Análisis de la inversión en función del Plan de etapas.

Se ha previsto una sola etapa de un año de duración para la ejecución de las obras de urbanización de cada una de las unidades de ejecución, siendo la inversión proporcional en ese periodo.

Dado que solo se ha previsto una etapa para la ejecución de la obra la inversión se realizará en una única etapa de un año de duración.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN						
UNIDAD DE OBRA	PRECIO	MEDICIÓN	PRESUPUESTO			
SISTEMA VIARIO						
Movimiento de tierras	2,80	€/m ³	134.969	m ³	377.913	€
Firme de calzadas y aparcamientos	9,25	€/m ²	14.811	m ²	137.002	€

UNIDAD DE OBRA	PRECIO		MEDICIÓN		PRESUPUESTO	
Señalización viaria	6.500,00	€/ud.	3	Ud.	19.500	€
Pavimentación de aceras	20,43	€/m ²	1.309	m ²	26.743	€
Encintado de aceras	10,08	€/m	3.821	m	38.516	€
Acceso y enlace	1.200.000,00	€/Ud.	1		813.960	€ (*)
Arbolado en línea	150,25	€/Ud.	168	Ud.	25.242	€
					1.438.876	€
SANEAMIENTO						
Red de saneamiento: conducciones, elementos complementarios y acometidas	70,00	€/m	595	m	41.650	€
Conexión red municipal	80,00	€/m	2.480	m	134.574	€ (*)
Pluviales	75,00	€/m	700	m	52.500	€
					228.724	€
ABASTECIMIENTO						
Red de abastecimiento: conducciones y acometidas	52,75	€/m	650	m	34.288	€
Arquetas, válvulas, hidrantes y elementos accesorios	300,50	Ud.	21	Ud.	6.311	€
Conexión red municipal	60,00	€/m	1.200	m	49.483	€ (*)
Deposito regulador	100,00	€/m ³	1.300	m ³	130.000	€
					220.081	€
RECOGIDA DE RESIDUOS						
Contenedores	390,65	€/Ud.	80	Ud.	31.252	€
ENERGIA ELECTRICA						
Acometida eléctrica a la subestación.	400,00	€/m	3.000	m	813.840	€ (*)
Red subterránea MT	141,50	€/m	890	m	125.935	€
Centros de transformación	36.391,00	€/ud	6	Ud.	218.346	€
Red de Baja Tensión: conducciones, cableado, arquetas y elementos complementarios.	85,00	€/m	595	m	50.575	€
					394.856	€
TELEFONÍA						
Red de telefonía: conducciones, cableado, arquetas y elementos complementarios.	27,50	€/m	595	m	16.363	€
ALUMBRADO PUBLICO						
Red de Alumbrado Público: conducciones cableado, cuadros de control, arquetas y elementos accesorios	25,24	€/m	1.200	m	30.288	€
Farolas: báculos, luminarias, lámparas y elementos complementarios.	553,00	€/ud	65	ud	35.945	€
					66.233	€
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS						
Urbanización parcelas	40,00	€/m ²	8.998	m ²	359.920	€
					2.756.304	€

	G.G.	13%	358.320
	B.I.	6%	165.378
HONORARIOS Y GASTOS DE GESTIÓN		10%	275.630
	SUMA		3.555.632
	IVA	16%	568.901

PRESUPUESTO EJECUCION	4.124.533	€
-----------------------	-----------	---

(*) 67,83% del total por ser obras comunes al área de reparto

Las obras de urbanización interior de la parcela se evalúan en 1.377.651 €

ANEXO NÚM. 5: PLAN DE ETAPAS

Se prevé una única unidad de ejecución que se ejecutará por el sistema de cooperación.

Se prevé una sola etapa para la única unidad de ejecución.

Las obras e instalaciones de urbanización se terminarán antes de que transcurran doce (12) meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Los plazos de ejecución, a computar desde la fecha de publicación en el BOJA de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU por la que clasifica el sector, son los siguientes:

Inicio de la tramitación de la delimitación de la UE	2 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Parcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	48 meses

Justificación expresa de la creación de dotaciones proporcionalmente a la creación y utilización del urbanizado.

Se admite la urbanización y edificación simultánea de las parcelas condicionando la licencia de primera ocupación a la finalización de todas las obras de urbanización del sector con lo que se garantiza la necesaria dotación de todos los servicios a la fecha de utilización de las edificaciones.

Determinación de los niveles de infraestructura adecuados para posibilitar la utilización de los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

Las parcelas no podrán ser objeto de licencias de ocupación hasta que no dispongan de absolutamente todos los servicios, dotaciones e infraestructuras previstas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

Almería, 23 de septiembre de 2011.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.

ANUNCIO de 26 de septiembre de 2011, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se publica Notificación de Resolución de Archivo.

A los efectos previstos en el art. 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, intentada sin efecto la notificación de los actos que se indican, esta Delegación Provincial ha acordado la publicación del presente anuncio para que sirva de notificación a los interesados, a cuyo fin se comunica que el expediente se encuentra a su disposición en el Servicio de Rehabilitación y Arquitectura de esta Delegación Provincial, sita en Plaza Asdrúbal, s/n, donde podrán comparecer para conocimiento del texto íntegro de aquellos:

Expediente núm.: 11-RC-0033/09.

Solicitante: Comunidad de Propietarios C/ Carabela La Pinta, núm. 6.

Último domicilio: Calle Carabela La Pinta núm. 6 (El Puerto de Santa María).

Acto que se notifica: Resolución de Archivo .

Hechos: Con fecha 11 de noviembre de 2009 se notificó oficio de requerimiento de documentación para la subsanación de la solicitud, no recibida la documentación requerida se procede al archivo de la solicitud de Calificación de Rehabilitación de edificio.

Cádiz, 26 de septiembre de 2011.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2011, de la Delegación Provincial de Córdoba, por la que se señala fecha para el levantamiento de actas previas a la ocupación en expediente de expropiación forzosa.

Con fecha 16 de septiembre de 2011, la Dirección General de Carreteras ha resuelto la iniciación del Expediente de Expropiación Forzosa para la ejecución de la obra de clave: 1-CO-1549-0.0-0.0-GI. «Centro de conservación de carreteras. Bujalance (Córdoba). Servicios de diversas operaciones de conservación en las carreteras de la zona centro de la provincia de Córdoba».

A tenor de lo dispuesto en el art. 38.3 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la declaración de urgente ocupación está implícita en la aprobación del proyecto de urgencia con fecha 7 de septiembre de 2011.

En consecuencia, conforme a lo establecido en el art. 52.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, esta Delegación ha resuelto convocar a los titulares de derechos que figuran en la relación que se une como Anexo a esta Resolución, para que comparezcan en el Ayuntamiento respectivo en el día y hora que se indica, al objeto de proceder al levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación de las fincas afectadas y trasladarse posteriormente al terreno si fuese necesario.

A dicho acto deberán acudir los afectados personalmente o a través de su representante legal y aportando DNI, las escrituras de Propiedad y el último recibo de la Contribución, pudiendo hacerse acompañar, si lo estima oportuno y a su costa, de su Perito o de un Notario.

Según el art. 56.2 del Reglamento de 26 de abril de 1957, los interesados así como las personas que con derechos e intereses económicos directos sobre los bienes afectados se hayan podido omitir en la relación adjunta, podrán formular por escrito ante esta Delegación hasta el día señalado para el levantamiento del acta previa, alegaciones a los efectos solo de subsanar posibles errores u omisiones, pudiendo examinar el plano parcelario y demás documentación en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Asimismo, se hace constar que a tenor de lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/92, y en el apartado 2.º del artículo 52 de la LEF, el presente anuncio servirá como notificación a los posibles interesados no identificados, a los titulares de bienes y derechos afectados que sean desconocidos y aquellos respecto de quienes sea ignorado su paradero.

Córdoba, 20 de septiembre 2011.- El Delegado, Francisco García Delgado.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Expediente: 1-CO-1549-0.0-0.0-GI. «Centro de conservación de carreteras. Bujalance (Córdoba). Servicios de diversas operaciones de conservación en las carreteras de la zona centro de la provincia de Córdoba».

Término municipal: Bujalance.

Día 25 de octubre de 2011 a las 11,00 horas

Núm.: 1.

Titulares: Doña M.ª Concepción Molina Morales, C/ Ronda Roca Blanca, núm. 25, 08303, Mataró (Barcelona).

Polígono: 9

Parcela: 125.

Cultivo: Olivar.

Superficie expropiar ha: 1,1808.