quiere para que en el plazo de veinte días, contados desde su recepción, presente hoja de aprecio en esta Delegación Provincial, en la que concrete el valor en que se estima el objeto que se expropia, pudiendo hacer las alegaciones que estime oportunas.

La valoración, que se presentará por triplicado ejemplar, habrá de estar forzosamente motivada y podrá estar forzosamente motivada y podrá estar avalada por Perito, cuyos gastos de honorarios corren de su cuenta».

Huelva, 5 de febrero de 2009.- El Representante de la Administración, Juan Pedro Barea Jiménez.

A N E X O

Finca	Pol.	Parc.	Propietario
6'	45	61	Desconocido
6''	45	61	Desconocido

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 6 de febrero de 2009, 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 26 de febrero de 2008, recaída en el expediente PTO 70/07 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 3, Sector 3 del municipio de Garrucha (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 26 de febrero de 2008 adoptó en relación al expediente PTO 70/07 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 3, Sector 3 del municipio de Garrucha (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 6.2.2009, y con el número de registro 3336 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 26 de febrero de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 3, Sector 3 del municipio de Garrucha (Almería) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2008, ha examinado el expediente núm. PTO-70/07 relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias núm. 3, Sector 3 del municipio de Garrucha (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento a instancia de Gestunor, S.L., resultan del mismo los siguientes

H E C H O S

Objeto y descripción

El objeto del expediente es:

- Recategorizar 27.908 m^2 de suelo urbanizable no sectorizado como sectorizado, redelimitando el sector S-3 que pasa de 290.000 m^2 a 317.908 m^2.
- Modificación del sistema General viario (carreteras AL-153 y C-3327 así como conexiones con el núcleo de Garrucha y acceso a sectores urbanizables y vías de servicio de los mismos y camino de Bascuñana) adjudicando los costes de ejecución los mismos, tanto nuevos trazados como ampliaciones a los sectores de suelo urbanizable 2, 3 y 4.
- Adjudicación de los costes de ejecución del Sistema General de Infraestructuras Drenaje de la llanura de inundación de la Jara al río Antas.
- Modificar los usos del sector para permitir la topología de vivienda plurifamiliar.
- Aumentar la densidad, pasando de 400 viviendas (13,79 Viv./Ha.) a 650 viviendas (20,44 Viv./Ha.)
- Aumento de número de plantas para el uso residencial, comercial y oficinas, pasando de 2 a 3 plantas y de 7,00 m. a e 12,25 m.
- Aumento de número de plantas centro-comercial, pasando de 2 a 3 plantas y altura métrica de 10,00 m. a 14,00 m. (11,00 si mantiene las dos plantas).
- Reservar una edificabilidad de 5.779 m^2t para vivienda protegida.

Aumento de las cesiones:

Espacios libres Sist. Local: De 30.000 a 32.887 m^2.
Espacios libres Sist. Gral.: 10.400 m^2
Equipamiento: De 29.400 m^2 a 32.668 m^2.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

En la ficha del sector deberá indicarse que el desarrollo se realizará mediante PPO y la urbanización mediante Proyecto de urbanización.

Las cesiones establecidas por la LOUA serían:

Uso residencial: 35% s/ (0,45 m^2 x 317.908) x (30 a 55 m^2/100 m^2t)=5.021 a 27.539 m^2.

Uso terciario: 65% s/ 317.908 x (14% a 20%) = 28.930 a 41.328 m^2.

Por tanto las cesiones serían de entre 43.951 a 68.867 como mínimo. Las establecidas en el documento son de 65.555 m^2 como sistema local, por lo que cumpliría con el art. 17 de la LOUA.

Con respecto a la calificación de las mismas, el espacio libre será como mínimo de: Uso residencial: 35% s/(0,45 m^2 x 317.908) x (18 m^2/100 m^2t) = 9.013 m^2 y Uso terciario: 65% s/ 317.908 x 10% = 20.664 m^2, por lo que el mínimo absoluto de 29.667 m^2 se cumple. Sin embargo, en aplicación del RP, los espacios libres mínimos para las 650 viviendas serán de 13.650 m^2 que sumadas a los 20.664 correspondientes al uso terciario suman un total de 34.314 m^2, por lo que se incumpliría la dotación mínima de espacio libre sistema local.

Con respecto al SG. Espacios Libres, el aumento de población implica la dotación correspondiente, con un mínimo de 5 a 10 m^2/habitante. Si estimamos el aumento de población en: 250 Viv. x 2,6 x (5 a 10 m^2) = 3.250 a 6.500 m^2, por lo que la cesión prevista cumple con esos mínimos, estableciéndose como mejora de la ordenación que puede justificar el aumento de aprovechamiento lucrativo en base a lo establecido en el art. 36.2.a) de la LOUA.

La reserva de suelo para equipamientos también cumple tanto la LOUA como el actualmente vigente RP.

Con respecto a la reserva de suelo para vivienda protegida, se ha previsto una edificabilidad de 5.779 m^2t, correspondientes tanto al aumento de densidad del sector (considerando la superficie inicial) como al aumento de techo residencial como consecuencia de la sectorización del suelo no sectorizado, ya que Garrucha es un municipio de relevancia territorial por su condición de litoral, debiendo ser esta reserva del 30% de la totalidad de la edificabilidad residencial (art. 10.1 LOUA)

El informe de la AAA es sobre «modificado de Plan Parcial», aunque indica que el proyecto de drenaje fue informado favorablemente, aun cuando en referencia a las demandas hídricas, se remite al certificado de la empresa suministradora.

No se ha aportado el informe de viabilidad requerido al Ayuntamiento, remitiendo una serie de informes y convenios, de entre los cuales destaca la necesidad de ejecutar una nueva infraestructura eléctrica exterior al ámbito, concretamente una subestación eléctrica con sus correspondientes trazados de alta tensión.

El informe de incidencia territorial establece que no se justifica el aumento de población (10,81% de la población actual), ni la disponibilidad de recursos para las nuevas demandas hídricas. Con respecto al resto de deficiencias del informe, este servicio de Urbanismo entiende que han sido resueltas, y son, concretamente: La justificación de los accesos (con el informe favorable del organismo competente) y el informe favorable de la AAA respecto al proyecto de drenaje que al parecer se ha tramitado ante ese organismo.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La aprobación definitiva del instrumento de referencia supeditando su registro y publicación a que se subsanen los siguientes aspectos:

Establecer la obligatoriedad de desarrollo mediante PPO y PU.

La reserva de espacios libres será de 34.314 m^2 de superficie.

La reserva de terrenos para vivienda protegida será la equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Almería, 26 de febrero de 2008, VºBº, el Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón. La Secretaria de la Comisión, Fdo.: Rosa M.ª Cañabate Reche.»

ANEXO II

11. Normas urbanísticas.

En la redacción del PPO se tendrán en cuenta las determinaciones que se establecen en el presente apartado.

11.1. En relación con la edificación de uso residencial:

Las tipologías permitidas son:

Unifamiliar aislada.
Unifamiliar pareada.
Unifamiliar en agrupación de cuatro.
Unifamiliar adosada.
Plurifamiliar.

- El Plan Parcial establecerá una ordenanza específica para cada una de las tipologías.
- El Plan Parcial respetará las cuantías mínimas de aparcamientos públicos y privados y asegurará que estos últimos tengan acceso desde el viario público definido en el Plan Parcial.
- Se prevé la posibilidad de que cada una de las parcelas que, para uso residencial, se delimiten en el Plan Parcial, puedan ser divididas en dos o más parcelas (para permitir el desarrollo independiente de cada una de ellas) mediante Estudio de Detalle (cumpliendo lo establecido en el artículo 15 de la LOUA).

Esta posibilidad está condicionada a que todas las parcelas resultantes del E.D. deben contar con acceso desde el viario definido en el PPO. Si esto no se cumpliera, la división de alguna de las parcelas definidas en el PPO, en dos o más parcelas, habría de ser objeto de una Modificación del Plan Parcial.

- En cada una de las parcelas de uso residencial, el PPO definirá la edificabilidad y número de viviendas máximas.

11.2. En relación con los usos lucrativos no residenciales.

Dos de los objetivos previstos por el Ayuntamiento, en relación con el presente sector 3, es la implantación en el mismo de:

- Un centro comercial (una gran superficie comercial).
- Una zona lúdica.

Asimismo se prevén otros usos no contemplados para este sector en las vigentes NNSS.

A continuación se detallan dichos usos.

11.2.1. Uso Comercial (Centro Comercial).

Dado que, como se indica en los «Antecedentes» han sido redactados, un PPO Inicial y un PPO Modificado, con base en ellos, ya está en tramitación el «Centro Comercial», y ya ha habido un pronunciamiento favorable por parte de la Dirección General de Comercio.

Es decir, ya existe una definición bastante avanzada de la edificación que se pretende llevar a cabo en la gran parcela dedicada a «Centro Comercial», tal como pretende el Ayuntamiento.

En dicha parcela se pretende ubicar dos usos diferenciados, que corresponderán a dos edificios (o grupos de edificios) diferenciados:

Uso 1: Centro Comercial propiamente dicho, que responde al criterio de una «gran superficie» y que se especifica un poco más abajo con el epígrafe «uso preferente».

Uso 2: Edificio Híbrido en el que se ubicarán tanto los usos «preferentes» como los usos «compatibles» que se detallan a continuación.

Estos dos edificios tendrán características distintas (en cuanto a núm. de plantas y altura total), que se definen en el apartado 11.6.

Se consideran usos preferentes y compatibles con el Centro Comercial, los siguientes:

- Uso preferente:

Comercial.

- Destinado a un centro comercial (incluye los usos habituales: hipermercado, galería de alimentación, boutiques, juguetería, electrónica, etc.).
- Usos compatibles:

Lúdico.

- Cines.
- Restaurantes.
- Bolera.
- Locales copas-«pubs».
- Centro privado de entretenimiento infantil (Análogos).

Oficinas.

- Despachos profesionales.
- Servicios empresariales: Son los que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objetivo de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, y desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.
- Talleres domésticos: Destinados a las actividades inocuas de uso industrial.
- Estudios profesionales.

Hotelero.
Garaje-aparcamiento.

En planta sótano o semisótano se admiten los siguientes usos, que han de respetar la normativa urbanística y las distintas normativas sectoriales y especificas de cada uso.

Aparcamiento.
Almacenamiento.
Manufacturación.
Montaje de neumáticos (como máximo 250 m^2 de superficie ocupada).
Zonas de: Venta.
Recogida de paquetes.
Embalaje.

Y usos análogos, propios de un centro comercial.

El PPO definirá las restantes condiciones relativas a esta gran parcela destinada a centro comercial.

11.2.2. Uso Lúdico.

El Convenio Urbanístico suscrito establece las siguientes condiciones de aprovechamiento para la parcela de uso lúdico exclusivo.

Superficie neta de parcela 12.805 m^2.
Edificabilidad total 8.000 m^2. techo.
Se dispondrá como mínimo:

- Discoteca: capacidad mínima 500 personas.
- Locales copas, «pubs».

Al menos 25 locales con superficie mínima de 50 m^2. cada local.

- Varios a definir:

Museo.
Sala de exposiciones.
Parque Infantil (centro privado de entretenimiento infantil).
Análogos.

Se prohíben expresamente los usos industriales, almacenamiento y talleres.

Lo anterior, en la presente M.P. de NN.SS. se matiza como sigue:

El convenio fue suscrito antes de aumentar la superficie del nuevo Plan Parcial, por lo que en éste, las superficies deben ser corregidas como sigue:

$$\text{Sup. de techo} - 8.000 \times \frac{317.908}{290.000} = 8.769\ m^2.\ \text{mínimo}$$

$$\text{Sup. de parcela} - 12.805 \times \frac{317.908}{290.000} = 14.037\ m^2.\ \text{mínimo}$$

Consecuentemente con lo establecido en el Convenio Urbanístico (y en la presente M.P. de NN.SS.) no es de aplicación el art. 70 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS.

11.2.3. Uso: Centro de Jardinería.

En el suelo del Sector 3 existe actualmente un vivero de plantas y venta de artículos de jardinería, cuyo uso se mantiene, pero no en las condiciones actuales, incompatibles con el planeamiento y con la legislación de carreteras.

El PPO establecerá las condiciones a cumplir con la nueva instalación para su integración en la nueva urbanización.

11.2.4. Uso: Oficinas.

Este uso, no previsto, para este sector, en las vigentes NNSS, se permite en el presente documento.

El PPO establecerá las condiciones al respecto, que complementen a las aquí establecidas.

11.2.5. Uso: Zona de Servicio.

Se permite la implantación de una zona de servicio, con los siguientes usos:

Estación de servicio.
Cafetería.
Restaurante.
Oficina.
Lavadero de coches.
Taller «rápido».

11.2.6. Uso: Hotelero.

En el artículo 39.2 de las Normas Urbanísticas, de las vigentes NN.SS. se permite el uso hotelero y con la intención de primar este uso, se permite una planta más de la habitual en el sector y la superficie de techo de esa planta no computa.

En la presente M.P. de NN.SS., en lo que respecta al uso hotelero, se establece lo siguiente:

Se permite este uso, tanto en edificio exclusivo, como en edificio híbrido, asociado con los usos comercial y de oficinas.

En general, en el presente sector, de acuerdo con lo que se establece en el apartado «Alternativas de Edificación», se permiten tres plantas.

A tenor de ello, en lo que respecta al uso hotelero, se establece:

- Se permiten cuatro plantas, sólo en el caso de que el uso hotelero sea en edificio exclusivo.
- Pero la edificabilidad de esa cuarta planta, sí computa (lo que modifica, el citado artículo 39.2).

11.2.7. Uso: Comercial.

- Es el uso comercial común establecido en las NN.SS., que excluye el uso comercial (Centro Comercial) definido en 11.2.1.
- Se permite en edificio exclusivo y en edificio compartido con otros usos.
- Se permite, como uso compatible el de oficinas, establecido en 11.2.4 y el hotelero, establecido en 11.2.6.

11.3. En relación con los equipamientos.

La superficie total de suelo para equipamientos (apartado 10) se ha establecido como suma de las dotaciones de suelo exigibles para cada uno de los usos: Docente, deportivo, social y comercial.

Dadas las condiciones del sector: Proximidad al núcleo urbano (considerando los equipamientos que éste dispone), ubicación en el sector de un centro comercial, proximidad a los equipamientos docente y deportivo próximos; se considera conveniente lo siguiente (que se establecerá así en el PPO).

La superficie total de suelo destinada a los equipamientos públicos: Docente, deportivo, social y comercial, en función de lo que determine el Ayuntamiento podrá ser destinada, indistintamente a sólo uno o a varios de esos cuatro usos.

A efectos de cálculos de plazas de aparcamiento se ha estimado (apartado 10) una edificabilidad sobre parcela neta de 0,5 m^2.techo/m^2.suelo, que podrá ser modificada por el Ayuntamiento (si aumenta, se reconsiderarán las plazas de aparcamiento).

11.4. En relación con los «Espacios Libres de Uso Público».

- Todos los Espacios Libres de Uso Público, ya sean Sistema General o Sistema Local, cumplirán las condiciones relativas a:

a) Jardines.
b) Áreas de juego y recreo para niños.
c) Áreas peatonales.

Que se establecen en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, artículo 4.

- El Plan Parcial diferenciará los Espacios Libres correspondientes al Sistema General de los relativos al Sistema Local.
- Para kioscos (bebidas, prensa, etc.) el Plan Parcial podrá establecer que se permite una edificabilidad máxima de 250 m^2 de techo a ubicar en el conjunto de los Espacios Libres de Uso Público.
- Tal como figura en el Plano 4.b, el tramo I-II del canal principal es compatible con su uso como Sistema de Espacios Libres Públicos.
- La superficie encerrada por el círculo interior de la nueva rotonda de las Buganvillas, será destinado a Espacio Libre de Uso Público.

Su acceso se hará a través de la sección cubierta del canal de drenaje.

Su superficie no computa a efectos de espacios libres del sector 3 (aunque parte de dicho círculo está dentro del perímetro del sector 3).

11.5. Criterios para la definición de las Alturas de Edificación.

A continuación se establecen las alturas de edificación que se consideran adecuadas para los distintos usos del presente sector, a partir de las establecidas en las vigentes NN.SS., con las matizaciones que se indican.

11.5.1. Ficha urbanística actual.

Establece lo siguiente:

Núm. máximo de plantas:

En residencial: 2 plantas.
En comercial y lúdico: 2 plantas.

Altura máxima total:

En residencial: 7 metros.
En comercial y lúdico: 10 metros.
(El Ayuntamiento puede autorizar una altura mayor si es necesario por las características del edificio).

11.5.2. Convenio urbanístico

Establece lo siguiente:

- En la parcela de uso comercial (Centro Comercial) hasta un 15% de la edificabilidad total puede proyectarse con 13 metros de altura total.
- En la parcela de uso lúdico, hasta un 25% de la edificabilidad total puede proyectarse con 13 metros de altura total.

11.5.3. Consideraciones sobre las alturas permitidas en las NN.SS. (Normas Urbanísticas).

I) En relación con el Aire Acondicionado se tiene:

Por una parte en el artículo 61.3 se dice:

«En las nuevas edificaciones es preceptiva la preinstalación de Aire Acondicionado, evitando la colocación de aparatos en fachada».

«Es de aplicación en todos los casos el art. 35.1.3....»

Por otra parte en el artículo 35.1.3.:

«Si se justifica adecuadamente la necesidad de un incremento de altura del edificio, en razón a la instalación o preinstalación de Aire Acondicionado, el Ayuntamiento podrá autorizar, para los edificios de diez (10) o más metros de altura, un incremento de altura que en cualquier caso no puede ser superior a un metro (1 m)».

Es decir, por una parte la instalación de aire acondicionado es preceptiva y por otra parte no parece que lo sea. Considerando que debe ser preceptiva, partimos, para tres plantas, de 11 m de altura.

II) En relación con los sótanos y semisótanos, en el artículo 58.10 se establece que los sótanos y semisótanos no computan cuando la cara inferior del forjado esté como máximo a un metro sobre la rasante.

III) Como por «rasante» se entiende la de la calle y como al definir las alturas (por ejemplo 2 plantas: 7 metros) se en-

tiende que es sobre la rasante de la calle, al disponer semisótano, puede resultar una altura libre de piso inadecuada.

IV) Con base en las anteriores prescripciones I, II y III, que pueden dar lugar a posibles confusiones, y a efectos de la presente M.P. de NN.SS., se establece lo siguiente, a partir de las vigentes NN.SS.:

a) Todas las alturas que se definen a continuación son alturas medidas sobre la rasante de la calle, con independencia de que exista o no semisótano.

Así por ejemplo: Si para tres plantas, contando con la instalación de Aire Acondicionado la altura máxima son 11 m. (sin semisótano), al añadir semisótano se añade 1 m. de altura libre máximo sobre rasante (para que no compute), más 0,25 m. de forjado, con lo que resulta 11 + 1 + 0,25 = 12,25 m.

b) El número máximo de plantas que en las NN.SS. está establecido en dos alturas, se pasa a tres alturas, lo que se considera adecuado por lo siguiente:

- Por coherencia con el Sector 2, con las Unidades de Ejecución y con el Núcleo Urbano, situados todos ellos al otro lado de la Variante de Garrucha (respecto al presente Sector 3), en los que las alturas más generalizadas son 3 o más plantas.
- Al disponer tres alturas, el espacio no ocupado por la edificación, es mayor.

11.6. Definición de alturas de edificación y número de plantas.

Las alturas y número de plantas máximo a tener en cuenta en cada uso, son los siguientes (que se corresponden a los apartados:

11.1. Uso residencial.
11.2. Usos lucrativos (no residenciales).

11.6.1. Uso Residencial.
(Definido en apartado 11.1).

Tres (3) plantas.
Doce punto veinticinco (12,25) metros.

11.6.2. Uso Comercial-Centro Comercial.
Para el uso Comercial, Centro Comercial propiamente dicho (según se indica en 11.2.1), se considera:

Dos (2) plantas.
Once (11,00) metros.

Para el Edificio Híbrido, con los usos definidos en 11.2.1, se considera:

Tres (3) plantas.
Catorce (14,00) metros.

11.6.3. Uso Lúdico.
(Definido en apartado 11.2.2)
Los máximos son:

Dos (2) plantas.
Once (11,00) metros.
Se permite que, hasta un 25% (veinticinco por ciento) de la edificabilidad total, tenga trece (13,00) metros de altura total.

11.6.4. Centro de Jardinería.
(Definido en apartado 11.2.3).

Dos (2) plantas.
Siete punto cincuenta (7,50) metros.

11.6.5. Usos: Oficinas y Comercial.
(Definidos en los apartados 11.2.4 y 11.2.7).
Para ambos usos los máximos son:

Tres (3) plantas.
Doce punto veinticinco (12,25) metros.

11.6.6. Uso: Zona de Servicio.
(Definido en apartado 11.2.5).

Dos (2) plantas-Edificios.
Siete punto cincuenta (7,50) metros-Edificios.
En marquesina-Diez (10,00) metros.

11.6.7. Uso: Hotelero.
Definido en apartado 11.2.6, según el cual, en edificio híbrido (con otros usos), se admiten 3 plantas y en edificio exclusivo para uso hotelero se admiten cuatro plantas.

- Para tres (3) plantas: Altura máxima: Doce punto veinticinco (12,25) metros.
- Para cuatro (4) plantas: Altura máxima: Dieciséis punto cincuenta (16,50) metros.

11.7. Superficies de techo no computables.
Quedan excluidas del cómputo de la superficie edificable:

a) Las plantas sótano y semisótano, en las condiciones que determinan las NN.SS.
b) Los soportales, marquesinas, mall del centro comercial cubiertos y descubiertos, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable, siempre que estén libres al acceso público.
c) La marquesina y el lavadero de coches de la estación de servicio.
d) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
e) Las superficies interiores de la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,60 mts.
f) Las entreplantas para instalaciones, siempre que ello no suponga un incremento de las alturas permitidas.
g) Las pérgolas y remates de cubierta (abiertos y no utilizables como espacios cerrados).
h) Se permite la construcción de entreplantas siempre que se sitúen al menos a tres metros de la fachada y que no aumenten las alturas permitidas, pero la superficie construida como entreplanta, sí computa a efectos de edificabilidad.

12. Determinaciones del convenio marco, de obligado cumplimiento por el Ayuntamiento de Garrucha (el convenio se incluye como Anejo núm. 5).
12.1. Planeamiento actual en Garrucha.

NN.SS. Vigentes.
Presente Modificación de NN.SS.

12.2. Innovación del Planeamiento.
Está en redacción un PGOU.
12.3. Alcance de las determinaciones del Convenio.

Afectan tanto al planeamiento actual como al PGOU en redacción.

A continuación se detallan, de acuerdo con el Convenio Marco, las determinaciones que obligan al Ayuntamiento y la gestión de las mismas.

En cursiva se reproduce el Convenio y a continuación los comentarios.

12.4. Estipulación Quinta del Convenio.
«El Ayuntamiento de Garrucha se compromete a:»

«Quinta 1. En relación a la actuación desdoblamiento de la C-3327 (actual A-1200) de Vera a Garrucha P.K. 2 + 700 al 6+500:

- Poner a disposición de la Consejería de Obras Públicas y Transportes los terrenos necesarios para la ejecución de las obras ubicados en el Sector 3 de sus Normas Subsidiarias libres de cargas y gravámenes».

Efectivamente, tal como figura en el Plano 5 del presente documento, el Sector 3 está comprometido de acuerdo con la presente Modificación Puntual de NN.SS. a ceder el Suelo a ocupar por el nuevo Dominio Público necesario para:

Desdoblamiento de la A-1200.
Rotonda de las Buganvillas.
Duplicación de Calzada de la AL-153.

«Quinta 2. En relación a la actuación soterramiento de la A-370, acceso al Puerto de Garrucha en el tramo urbano de conexión con la ampliación norte del puerto:

- Hacerse cargo del mantenimiento y conservación de las instalaciones de alumbrado público, mobiliario urbano, equipo de bombeo de recogida de aguas, jardinería y riego que comprende la actuación, una vez ejecutada y recibida ésta».

Por el presente documento de M.P. de NN.SS. el Ayuntamiento se compromete a lo arriba indicado.

«Quinta 3. En relación a la actuación nuevo eje viario del levante almeriense entre las carreteras A-370 y A-1200:

- Poner a disposición de la Consejería de Obras Públicas y Transportes los terrenos necesarios dentro de su Término Municipal para la ejecución de las obras, previa aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística que incorporará esta actuación viaria al Sistema General de Comunicaciones adscrito a determinados sectores de dicho Plan sin perjuicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia urbanística que no quedaran en todo caso afectadas».

Por el presente documento de M.P. de NN.SS., el Ayuntamiento se compromete a lo arriba indicado, incluyendo para ello, las prescripciones vinculantes necesarias en el PGOU en redacción.

«Quinta 4. En relación a la actuación via de circunvalación de Garrucha carreteras A-370 y A-1200:

1. Incorporar como Sistema General Viario y Sistema General de Infraestructuras de las Normas Subsidiarias de Garrucha, actualmente en tramitación, las actuaciones recogidas en el Estudio aceptadas en la Junta de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2007.
2. Redactar el Proyecto de Construcción de la Propuesta 2 (actuaciones 2 y 3), consistente en la construcción de dos enlaces con glorieta inferior para las conexiones al puerto de Garrucha y Camino Antiguo de Vera.
3. Poner a disposición de la Consejería de Obras Públicas y Transportes los terrenos necesarios para la ejecución de las actuaciones anteriores libres de cargas y gravámenes. Nuevo PGOU.
4. Financiar el 50% de dichas actuaciones.
5. Redactar los Proyecto de Construcción, contratar, dirigir y financiar en su totalidad, incluyendo las expropiaciones la Propuesta 2 (Actuación 1) consistente en la construcción de una glorieta en las Buganvillas y Desdoblamiento parcial de la AL-153, la Propuesta 3 (Actuación 4), consistente en la construcción de una glorieta en la zona de La Simona en la A-370 y la Propuesta 4 (Actuación 5), consistente en un enlace en la A-370 que resolverá el acceso al Sector 1 y la conexión con la carretera de la costa.
6. Hacerse cargo del mantenimiento y conservación de las instalaciones de alumbrado público, jardinería y riego que comprenden todas las actuaciones recogidas en el Estudio de Vía de Circunvalación de Garrucha, una vez ejecutadas y recibidas cada una de las obras que comprende.

En relación con el punto: Quinta 4.1:

- En Junta de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2007, el Ayuntamiento aceptó las siguientes propuestas, tal como figura en el exponente séptimo del Convenio que se transcribe literalmente:

«Séptimo: El Ayuntamiento de Garrucha ha acordado aceptar las siguientes propuestas del estudio via de circunvalación de Garrucha:

- Propuesta 2 (Actuaciones 1, 2 y 3), consistente en la construcción de una glorieta en la Buganvilla y dos enlaces con glorieta inferior para las conexiones al puerto de Garrucha y Caminos Antiguo de Vera.
- Propuesta 3 (Actuación 4), consistente en la construcción de una glorieta en la zona de La Simona en la A-370.
- Propuesta 4 (Actuación 5), consistente en un enlace que resolverá la conexión con la carretera de la Costa.
- Se acompañan, como planos 7 a 13 reproducción de los planos del citado «Estudio de la Vía de Circunvalación de Garrucha», planos en los que quedan definidos las Actuaciones 1 a 5 citadas.

Y efectivamente el Ayuntamiento se compromete, por el presente documento, a incorporar como sistemas generales las citadas Actuaciones y llevar a cabo la gestión necesaria para cada una de ellas tal como se expresa seguidamente.
En relación con los puntos: Quinta 4.2.; 4.3 y 4.4:

Por el presente documento de planeamiento general, el Ayuntamiento, se compromete a prever, dentro del PGOU en redacción, estas actuaciones 2 y 3 (ver planos 10 y 11 adjuntos), como Sistema General Viario y a prever asimismo su adscripción a los suelos que se clasifiquen en el PGOU en redacción, lo que conlleva:

- Redactar los Proyectos de Actuación (Quinta 4.2.).
- Poner a disposición de la C.O.P.T. los Suelos necesarios, libres de cargas y gravámenes (Quinta 4.3.).
- Financiar el 50% de dichas Actuaciones (Quinta 4.4.).

En relación con el punto Quinta 4.5.:

- En cuanto a la actuación 1 (Ver plano 9), por parte del Ayuntamiento, se ha redactado el:

«Proyecto de Construcción: Nueva Rotonda en la Intersección AL-153 (Variante Exterior de Garrucha) y C-3327 (de Vera a Garrucha) y Duplicación de Calzada de la AL-153 (P.K. 0+000 al P.K. 1+080). T.M. de Garrucha (Almería)» y su financiación se ha asegurado con cargo a los Sectores 2-3 y 4 de las Vigentes NN.SS. (ver anejo 3 del presente documento y punto 3.5. de la presente Memoria).

- Aunque no está contemplado en el Convenio Marco, conviene apuntar aquí (ver anejo 4 del presente documento y punto 3.6 de la presente Memoria), que, también por parte del Ayuntamiento se han redactado los proyectos:

- «Proyecto de Drenaje de la Llanura de Inundación de la Jara al Río Antas».
- «Proyecto Modificado del Proyecto de Drenaje de la Llanura de Inundación de la Jara al Río Antas».

Y su financiación también se ha asegurado con cargo a los Sectores 2 - 3 y 4 de las Vigentes NN.SS.

- En cuanto a la Actuación 4 (ver plano 12).

El Ayuntamiento ya dispone del Proyecto de una glorieta en la zona de La Simona, en la A-370 y tiene prevista su financiación (y a ello se compromete) a través de su adscripción a las Unidades de Ejecución (Suelo Urbano) y Sector de Suelo Urbanizable, de las NN.SS. vigentes, que tienen previsto su acceso a través de dicha glorieta.

- En cuanto a la actuación 5 (ver plano 13).

El Ayuntamiento tiene prevista su financiación con cargo al Sector 1 de las vigentes NN.SS., y a ello se compromete.

En relación con el punto Quinta 4.6.:

El Ayuntamiento se compromete a lo indicado en este punto.

12.5. Estipulaciones 8 a 13 inclusive.

El Ayuntamiento, por el presente documento de M.P. de NN.SS., se compromete al cumplimiento de las estipulaciones 8 a 13, que se reproducen a continuación.

Octava: Previamente a la ejecución de las actuaciones, los proyectos deberán someterse a la supervisión y aprobación de la Dirección General de Carreteras, según el trámite previsto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Al objeto de evitar la saturación de la Vía de Circunvalación de Garrucha y acceso al Puerto de Garrucha por el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores urbanizables del municipio de Garrucha colindantes con la carretera A-370 y A-1200, los proyectos de construcción de las actuaciones 1, 2 y 3 de la propuesta 2 del estudio de la vía de circunvalación de Garrucha, consistente en la construcción de una glorieta en las Buganvillas y desdoblamiento parcial de la A-1200, y dos enlaces con glorieta inferior para las conexiones al puerto de Garrucha y Camino Antiguo de Vera, deberán estar aprobados por la Dirección General de Carreteras, previamente a la aprobación de los proyectos de urbanización de los Sectores y Unidades de Ejecución colindantes.

Asimismo, los proyectos de construcción de la propuesta 3 de la actuación 4, consistente en la construcción de una glorieta en la zona de La Simona en la A-370, y de la propuesta 4 de la actuación 5 del estudio de la vía de circunvalación de Garrucha, consistente en un enlace que resolverá el acceso al Sector 1 y la conexión con la carretera de la costa, deberán estar aprobados por la Dirección General de Carreteras, previamente a la aprobación de los proyectos de urbanización de las Unidades de Ejecución y/o Sectores Urbanizables que les afecte.

El desarrollo de las obras de construcción de estas actuaciones se ejecutará previa o simultáneamente a las obras de urbanización de los sectores o unidades de ejecución que les afecte. Por consiguiente, y por razones de seguridad vial, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación de los inmuebles situados en los Sectores 2, 3 y 4 de las Normas Subsidiarias de Garrucha si no se han ejecutado y puesto en servicio previamente las actuaciones 1, 2 y 3 de la propuesta 2 del estudio de la vía de circunvalación de Garrucha, excepto el Centro Comercial previsto en el Sector 3, para el que solo será necesario la puesta en servicio de la actuación 2. Asimismo, no se podrá otorgar la licencia de primera ocupación de los inmuebles del Sector 6 y Unidades de Ejecución 9A, 9B, 10, 12B y 12C de las Normas Subsidiarias de Garrucha, si no se ha ejecutado y puesto en servicio previamente la actuación 4 de la propuesta 3, y los inmuebles del Sector 1 si no se han ejecutado y puesto en servicio la actuación 5 de la propuesta 4».

Novena: Las Administraciones firmantes se comprometen a formalizar Convenios Específicos para la financiación de las actuaciones recogidas en el presente Convenio Marco una vez aprobados los Proyectos de Construcción correspondientes, y se expida por parte de los Ayuntamientos certificados de disponibilidad de los terrenos y de disponibilidad de crédito, en su caso, para financiar la parte que le corresponde.

Décima: Los pagos de las aportaciones establecidas en el presente Convenio por parte de los Ayuntamientos de Vera y de Garrucha se realizarán directamente al adjudicatario de la correspondiente obra, contra la presentación de las certificaciones de obra ejecutada, emitidas por la Dirección Facultativa de las mismas y remitidas al Ayuntamiento respectivo con la aprobación del Delegado Provincial de Almería.

La aportación por parte de los Ayuntamientos de Vera y de Garrucha se abonará en primer lugar, siendo el resto del importe de la obra, honorarios de Dirección Facultativa y control de calidad abonado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Decimoprimera: El pago a los contratistas respetando los plazos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Cualquier reclamación del adjudicatario derivada del incumplimiento de dichos plazos, será asumida por la Administración responsable del pago, según lo establecido en la estipulación anterior.

Decimosegunda: Las variaciones de coste en más o menos de las obras adjudicadas, derivadas de modificados, complementarios, desvío de servicios, revisiones de precios y liquidaciones, serán asumidas por la Administración responsable de la contratación de la correspondiente obra.

Decimotercera: Una vez ejecutadas las obras del nuevo eje viario del levante almeriense entre las carreteras A-370 y A-1200, si el Ayuntamiento de Garrucha lo solicita y la actual carretera cambia de funcionalidad, se remodelarán las actuaciones 2 y 3 de la propuesta 2 del estudio de la vía de circunvalación de Garrucha, consistente en la construcción de dos enlaces con glorieta inferior para las conexiones al puerto de Garrucha y Camino Antiguo de Vera, parque éstas sean a nivel.

12.6. Repercusión sobre el planeamiento de desarrollo.

Finalmente conviene indicar que todas las determinaciones anteriores habrán de ser consideradas en el planeamiento de desarrollo, tanto en el que proviene de las NN.SS. vigentes como el que resulte del PGOU en redacción.

ANEJO NÚM. 1. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S-3, DE LAS NNSS VIGENTES

Ficha Urbanística Sector núm. 3
Suelo Urbanizable Sectorizado

A) Localización.

Paraje: La Espesura.

Situación: Cruce de la Carretera Vera-Garrucha con la Circunvalación de Garrucha.

B) Superficie.

S = 29 Hectáreas.

C) Afecciones.

- Carretera Vera-Garrucha
- Carretera circunvalación de Garrucha.

D) Agentes Inversores.

Ayuntamiento:	SI ☐	NO ☐
Otras administraciones:	SI ☐	NO ☐
Iniciativa privada:	SI ☒	NO ☐

E) Desarrollo Urbano.

Planeamiento: -
Sistema de actuación:

Preferente: Compensación.
Alternativo: Cooperación.

Urbanización: Proyecto de Construcción.
Edificación: Proyecto de Construcción.

F) Usos.

Preferentes: Comercial, lúdico.
Permitidos (y condiciones): Residencial: Unifamiliar aislada, pareada y adosada.
Edificabilidad máxima uso residencial - 35% de la edificabilidad bruta.
Núm. máximo de viviendas - 400 unidades.

G) Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad global sobre suelo bruto: 0,45 m^2/m^2.
Núm. máximo de viviendas por H.ª: - Ud/Ha.
Núm. máximo de plantas:

- En residencial: 2 plantas.
- En comercial y lúdico: 2 plantas.

Altura máxima total:

- En residencial: 7 metros.
- En comercial y lúdico: 10 metros (el Ayuntamiento puede autorizar una altura mayor de 10 m. si es necesario por las características del edificio).

H) Cesiones mínimas obligatorias.

Concepto	M^2 de suelo			Observaciones
	Sistema general	Sistema local	total	
Espacios libres		30.000	30.000	Las cesiones están obtenidas sobre una superficie de 29 Ha. Si ésta variara las cesiones se obtendrían de acuerdo con el artículo 43.
Equipamiento social y deportivo		17.400	17.400	
Equipamiento docente		12.000	12.000	

Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo del sector-19.575 m^2 de suelo (uso residencial o comercial pero no lúdico).

El Ayuntamiento no colabora en la financiación de las obras de urbanización.

I) Equipamiento comercial y plazas de aparcamiento.
Se preverá los módulos mínimos de reserva según el reglamento de planeamiento.

J) Observaciones.

Se ha suscrito Convenio Urbanístico, cuyas determinaciones se recogen en la presente ficha.
De acuerdo con la prescripción establecida en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 12.12.02, por la que fueron aprobadas definitivamente las NN.SS. de Garrucha, en el presente sector, ha de considerarse lo siguiente:

«Previamente a la tramitación del correspondiente Plan Parcial deberá tramitarse y aprobarse por el Ayuntamiento, previo informe de los organismos sectoriales afectados, Proyecto de Obras de Drenaje de Pluviales o documento equivalente firmado por técnico competente y visado por Colegio Profesional, en el que se especifiquen las obras necesarias exteriores a los sectores o que siendo interiores sean necesarias con carácter previo, que garanticen el no encharcamiento de los terrenos objeto de desarrollo, así como las autorizaciones de las instituciones u organismos competentes para su canalización o vertido. El documento deberá fijar además forma de ejecución, plazos y financiación y obra mínima que posibilite la incorporación al desarrollo de los suelos incluidos en los sectores mediante la presentación de Plan Parcial».

En el caso de que, derivado de las obras de protección ante el encharcamiento, se minore la Superficie del Plan Parcial, las cesiones se disminuirán proporcionalmente.
Tal como figura en los planos de ordenación, se ha previsto una rotonda en la intersección de la vía de circunvalación de Garrucha, con la vía de acceso al Puerto. Es este un sistema general adscrito a los sectores de suelo urbanizable S-2; S-3 y S-4, tal como se expresa en el apartado V.0.1.
Esta intersección ha de ser objeto de un proyecto independiente, que ha de ser aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
El importe del proyecto, obras y dirección de obra de la citada rotonda habrá de ser soportado por los citados Sectores S-2; S-3 y S-4 proporcionalmente a las superficies edificables de los tres sectores, lo que supone, para el Sector S-3, un 37,71% del importe total.
La Propiedad se compromete a aportar al Ayuntamiento dicho importe, en el plazo de un mes desde que reciba la comunicación del Ayuntamiento de que se dispone del permiso de carreteras para ello. El incumplimiento por parte de la Propiedad determinará la posibilidad de que el Ayuntamiento revierta el sector a la calificación de suelo urbanizable no sectorizado, sin derecho a indemnización.

Dada la posible afección a la carretera, en caso de inundabilidad, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del presente sector deberán ser informados, previamente a su aprobación, con carácter vinculante, por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para comprobar que se mantienen las condiciones de drenaje transversal y no afectan a la plataforma de la carretera.

ANEJO NÚM. 2 . FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S-3, DE ACUERDO CON LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

Ficha Urbanística Sector núm. 3
Suelo Urbanizable Sectorizado

A) Localización.

Paraje: La Espesura.
Situación: Cruce de la Carretera Vera-Garrucha con la Circunvalación de Garrucha.

B) Superficie.

S = 317.908 m^2.

C) Afecciones.

- Carretera Vera-Garrucha.
- Carretera circunvalación de Garrucha.

D) Agentes Inversores.

Ayuntamiento:	SI ☐	NO ☐
Otras administraciones:	SI ☐	NO ☐
Iniciativa privada:	SI ☒	NO ☐

E) Desarrollo Urbanístico.

- Se llevará a cabo mediante:

Plan Parcial de Ordenación.
Proyecto de Urbanización.

- Y en cuanto al Sistema de Actuación se establece:

Preferente: Compensación.
Alternativo: Cooperación.

F) Usos.

Se permiten los siguientes usos:

F.1. Residencial:

- Unifamiliar aislada.
- Unifamiliar pareada.
- Unifamiliar en agrupación de cuatro.
- Unifamiliar adosada.
- Plurifamiliar.

El 30% de la edificabilidad total de uso residencial debe ser reservada para vivienda protegida.

F.2. Uso comercial (Centro Comercial).

Se destina una gran parcela a este uso.

En dicha parcela se ubicarán dos usos diferenciados, que corresponderán a dos edificios (o grupos de edificios) diferenciados:

Uso 1: Centro Comercial propiamente dicho, que responde al criterio de una «gran superficie» y que se especifica un poco más abajo con el epígrafe «uso preferente».

Uso 2: Edificio Híbrido en el que se ubicarán tanto los usos «preferentes» como los usos «compatibles» que se detallan a continuación.

Estos dos edificios tendrán características distintas (en cuanto a núm. de plantas y altura total), que se definen en el apartado G.

Se considerán usos preferentes y compatibles con el Centro Comercial, los siguientes:

Uso preferente:

Comercial.

Destinado a un centro comercial (incluye los usos habituales: Hipermercado, galería de alimentación, boutiques, juguetería, electrónica, etc.).

Usos compatibles:

Lúdico:

- Cines.
- Restaurantes.
- Bolera.
- Locales copas-«pubs».
- Centro privado de entretenimiento infantil (Análogos).

Oficinas:

- Despachos profesionales.
- Servicios empresariales: Son los que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objetivo de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, y desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.
- Talleres domésticos: Destinados a las actividades inocuas de uso industrial.
- Estudios profesionales.

Hotelero:

- Garaje-aparcamiento.

En planta sótano o semisótano se admiten los siguientes usos, que han de respetar la normativa urbanística y las distintas normativas sectoriales y especificas de cada uso.

Aparcamiento.
Almacenamiento.
Manufacturación.
Montaje de neumáticos (como máximo 250 m^2 de superficie ocupada).
Zonas de:

Venta.
Recogida de paquetes.
Embalaje.
Y usos análogos, propios de un centro comercial.

F.3. Uso lúdico.

La parcela destinada a este uso tendrá una superficie mínima de 14.037 m^2. de suelo y sobre ella podrá construirse una superficie mínima de techo de 8.769 m^2.

Contendrá como mínimo los siguientes usos:

- Discoteca: capacidad mínima 500 personas.
- Locales copas, «pubs».

Al menos 25 locales con superficie mínima de 50 m^2. cada local.

Varios a definir:

- Museo.
- Sala de exposiciones.
- Parque Infantil (centro privado de entretenimiento infantil).
- Análogos.

Se prohíben expresamente los usos industriales, almacenamiento y talleres.

F.4. Uso Centro de Jardinería.

En el suelo del Sector 3 existe actualmente un vivero de plantas y venta de artículos de jardinería, cuyo uso se mantiene, pero no en las condiciones actuales, incompatibles con el planeamiento y con la legislación de carreteras.

El PPO establecerá las condiciones a cumplir con la nueva instalación para su integración en la nueva urbanización.

F.5. Uso: Oficinas.

Se permite un edificio exclusivo y en edificio compartido con otros usos (Comercial y Hotelero).

F.6. Uso: Zona de servicio.

Se permite la implantación de una zona de servicio, con los siguientes usos:

Estación de servicio.
Cafetería.
Restaurante.
Oficina.
Lavadero de coches.
Taller «rápido».

F.7. Uso: Hotelero.

Se permite este uso, tanto en edificio exclusivo, como en edificio híbrido, asociado con los usos comercial y de oficinas.

Se permiten cuatro plantas, sólo en el caso de que el uso hotelero sea en edificio exclusivo.

Pero la edificabilidad de esa cuarta planta, sí computa (lo que modifica, el artículo 39.2 de las vigentes NNSS según el cual esa cuarta planta no computa).

F.8. Uso: Comercial.

Es el uso comercial común establecido en las NN.SS., que excluye el uso comercial (Centro Comercial) definido en F.1.

Se permite en edificio exclusivo y en edificio compartido con otros usos.

Se permite, como uso compatible el de oficinas, establecido en F.5 y el hotelero, establecido en F.7.

G) Condiciones de aprovechamiento

- Edificabilidad: 0,45 m^2/m^2.
- Techo máximo para uso residencial: 35% de la edificabilidad lucrativa del sector.
- Número máximo de viviendas: 650 viviendas.

Usos	Núm. Máximo de plantas	(1) Altura máx. Total (metros)	Observaciones
Residencial	3	12,25	
Comercial-Centro Comercial A) Centro Comercial B) Edificio Híbrido	 2 3	 11,00 14,00	Ver apartado F.2
Lúdico	2	11,00	(2)
Centro de Jardinería	2	7,50	
Oficinas	3	12,25	
Zona de Servicio	2	7,50 10,00	En edificación En marquesina
Hotelero	4 3	16,50 12,25	(3)
Comercial	3	12,25	

(1) Las alturas se miden a partir de la rasante de calle, con independencia de que exista o no, semisótano.

(2) Se permite que hasta un 25% de la edificabilidad tenga una altura de 13 m.

(3) Las 4 plantas se admiten sólo en edificio exclusivo.

Las 3 plantas se admiten en edificio híbrido.

Para cumplir con lo preceptuado sobre las Viviendas de Protección Pública (V.P.P.), el PPO, delimitará una parcela destinada a estas V.P.P., capaz para un techo total de 15.022 metros cuadrados.

H) Cesiones mínimas obligatorias.

(Las cesiones de equipamientos y espacios libres que siguen, están obtenidas sobre una superficie total de suelo del sector de 317.908 m^2. Si ésta variara las nuevas cesiones se obtendrían de acuerdo con el artículo 43 de las vigentes NN.SS.).

Espacios Libres:

Sistema General: 10.400 m^2 de suelo.

Sistema Local: 34.314 m^2 de suelo.

Para el conjunto de los equipamientos (docente, deportivo, social y comercial) se preverán:

31.241 m^2. de suelo.

Que, según lo que indique el Ayuntamiento podrán ser dedicados sólo a uno o a varios de los cuatros usos indicados.

Aparcamientos: Los números mínimos de plazas son:

Públicos:

- Uso residencial:	250
- Usos no residenciales: (Lucrativos)	465
- Equipamientos:	82
	797 plazas públicas

(Estos valores mínimos pueden verse incrementados sí así lo exige la normativa sectorial correspondiente).

Privados:

- Uso residencial:	501
- Usos no residenciales: (Lucrativos)	930
- Equipamientos:	164
	1.595 plazas privadas

Asimismo se ha de cumplir, para el uso residencial, el mínimo de una plaza por vivienda.

Cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo del sector.

El Ayuntamiento no colabora en la financiación de las obras de urbanización.

I. Observaciones.

Es de aplicación el Convenio Urbanístico suscrito para el presente sector.

De acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito, el Promotor del presente sector, colaborará en la financiación de los siguientes Sistemas Generales y aportará gratuitamente el suelo para su implantación.

- SSGG Viario, ya establecido en las vigentes NN.SS. (apartado V.01-relativo a la rotonda en la intersección de la vía de Circunvalación de Garrucha con la vía de acceso al puerto).

Está adscrito a los sectores 2-3 y 4.

- SSGG Viario que comprende:

Duplicación de calzada de la AL-153.

Nueva rotonda de las Buganvillas.

Está definido en un proyecto ya redactado.

Está adscrito a los sectores 2-3 y 4.

- SSGG Viario denominado Camino de Bascuñana que coincide con el límite Oeste del sector.

Está adscrito al sector 3.

- SSGG Viario-Tramo coincidente con el límite común a los sectores 3 y 4.

Está adscrito a los sectores 3 y 4.

- SSGG de Infraestructuras, definido en el Proyecto Modificado, ya redactado, de drenaje de la Llanura de La Jara y su desagüe al río Antas.

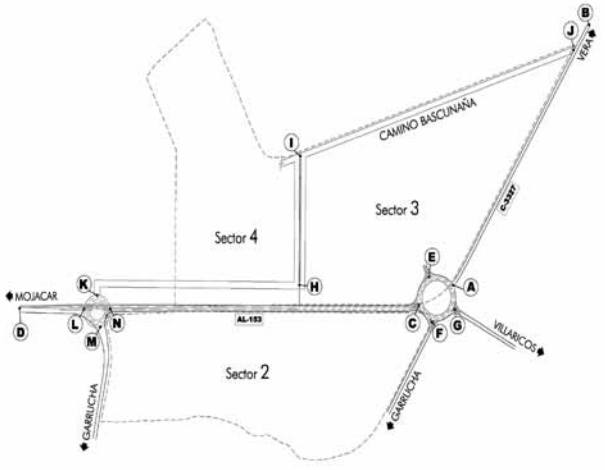
Está adscrito a los sectores 2-3 y 4.

La adscripción de los SSGG que abarcan más de un sector, se hará proporcionalmente al aprovechamiento lucrativo (m^2. de techo) de cada uno de los sectores.

Previamente a la aprobación definitiva del PPO, se deberán obtener los informes favorables de cada uno de los Organismos con competencia sobre los SSGG indicados.

ANEJO 3. SSGG VIARIO Y SU ADSCRIPCIÓN A SECTORES

I. Esquema General de los distintos tramos del SSGG Viario.



II. Adscripción a Sectores.

Tramos	Sectores a los que se adscriben
A-B	A ningún sector (Duplicación de Calzada de la Carretera. Proyecto en Redacción por la Junta de Andalucía)
C-D	2,3 y 4
A-E-C-F-G	2,3 y 4
H-I	3 y 4
I-J	3
H-K	2,3 y 4
K-L-M-N	2,3 y 4

III. Tramo adscrito a un solo Sector.

- Es el tramo I-J (denominado Camino de Bascuñana).
- Se adscribe íntegramente al Sector 3.
- El ancho total de la vía es de 15 metros.

IV. Tramo adscrito a los Sectores.

- Es el tramo HI.
- Se adscribe a los Sectores 3 y 4.
- Cada uno de ellos financia el tramo de vía que se ubica dentro del Sector.

V. Tramos adscritos a tres sectores.
Son los tramos:

C-D
A-E-C-F-G
H-K
K-L-M-N

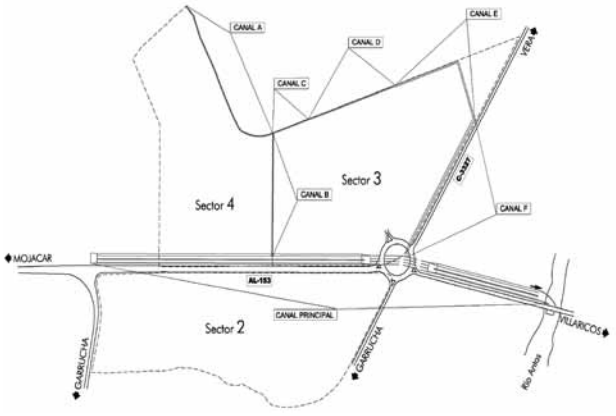
- En los tramos adscritos a los sectores 2-3 y 4 el criterio es repartir el costo en proporción a las edificabilidades respectivas de los tres sectores (m^2 de techo total).

Sector	Suelo (m^2)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Techo (m^2)	% Techo
2	292.750	0,50	146.375,00	40,20%
3	317.908	0,45	143.059,00	39,28%
4	213.505	0,35	74.727,00	20,52%
Sumas	824.163	--	364.161,00	100,00%

- En resumen, a cada uno de los sectores corresponde abonar cada uno de los porcentajes que figuren en la última columna.
- Si posteriormente se modificara alguna de estas cifras, se reajustarían los porcentajes de adscripción, manteniendo el criterio.
- Si se sectorizara otro sector colindante a estas infraestructuras objeto de reparto, participará proporcionalmente a su superficie, en beneficio de los sectores que lo hubieren anticipado.

ANEJO 4. SSGG DE INFRAESTRUCTURAS Y SU ADSCRIPCIÓN A SECTORES

4.1. Esquema General del SSGG.



4.2. Adscripción a Sectores.
El costo de las obras se reparte entre los sectores 2-3 y 4 proporcionalmente a sus respectivas edificabilidades (m^2 de techo total).

Sector	Suelo (m^2)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Techo (m^2)	% Techo
2	292.750	0,50	146.375,00	40,20%
3	317.908	0,45	143.059,00	39,28%
4	213.505	0,35	74.727,00	20,52%
Sumas	824.163	-	364.161,00	100,00%

En resumen, a cada uno de los sectores corresponde abonar cada uno de los porcentajes que figuren en la última columna.
Si posteriormente se modificara alguna de estas cifras, se reajustarían los porcentajes de adscripción, manteniendo el criterio.
Si se sectorizara otro sector colindante a estas infraestructuras objeto de reparto, participará proporcionalmente a su superficie, en beneficio de los sectores que lo hubieren anticipado.

Almería, 6 de febrero de 2009.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón

CONSEJERÍA DE EMPLEO

RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2008, de la Dirección Provincial de Cádiz del Servicio Andaluz de Empleo, referente a la publicación de ayudas concedidas.

De conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 5/83 de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma Andaluza en relación con el art. 18 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, esta Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo ha resuelto dar publicidad a las ayudas concedidas con cargo al Programa presupuestario 32l y al amparo de la Orden de 21 de enero de 2004, por la que se establecen las bases de concesión de ayudas para las Corporaciones Locales, los Consorcios de las Unidades Territoriales de Empleo y Desarrollo Local y Tecnológico, y empresas calificadas como I+E dirigidas al fomento del desarrollo local.

Beneficiario	Expte.	Municipio	Importe
Daniel Rodríguez Colorado	CA/CI//00022/2008	Jerez de la Frontera	4.808 euros
Landttractor, S.L.	CA/CI/00012/2008	Jerez de la Frontera	4.808 euros
Landitractor, S.L.	CA/CI/00016/2008	Jerez de la Frontera	3.005 euros

Cádiz, 3 de noviembre de 2008.- El Director, Juan Manuel Bouza Mera.

RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2008, de la Dirección Provincial de Cádiz del Servicio Andaluz de Empleo, referente a la publicación de ayudas concedidas.

De conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 5/83 de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma Andaluza en relación con el art. 18 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, esta Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo ha resuelto dar publicidad a las ayudas concedidas con cargo al Programa presupuestario 32l y al amparo de la Orden de 21 de enero de 2004, por la que se establecen las bases de concesión de ayudas para las Corporaciones Locales, los Consorcios de las Unidades Territoriales de Empleo y Desarrollo Local y Tecnológico, y empresas calificadas como I+E dirigidas al fomento del desarrollo local.