

*ANUNCIO de 11 de septiembre de 2006, 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 fecha 29 de junio 2006, recaída en el expediente PTO 66/06, sobre Modificación Puntual de las NN.SS., Sector UA-1C, del municipio de Fondón (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 29 de junio de 2006 adoptó en relación al expediente PTO 166/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Sector UA-1C, del municipio de Fondón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Lujomar Inversiones, S.L. 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 1.9.2006, y con el número de registro 1.395 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 29 de julio de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias sector UA-1C, del municipio de Fondón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Lujomar Inversiones, S.L. (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 29 de junio de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-66/06 sobre modificación Puntual de las NN.SS. Sector UA-1C, del municipio de Fondón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Lujomar Inversiones S.L., resultando del mismo los siguientes

#### H E C H O S

##### Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es la modificación de la ordenación estructural en cuanto a la densidad de viviendas, pasando de 34 viv./ha a 69 viv./ha, lo que supone un incremento de 18 viviendas. Asimismo, se ordena pormenorizadamente el ámbito al objeto de poder hacer la urbanización y edificación del mismo sin planeamiento de desarrollo.

#### 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, coonestado 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 193/2003, de 1 de julio,

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: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

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 el expediente no se justifica de manera expresa y concreta las mejoras que la nueva ordenación supone para la población.

El aumento de densidad de viviendas supone un incremento de 18 viviendas. Las cesiones correspondientes a este aumento serían las correspondientes al sistema general de espacios libres, en una cuantía mínima de 5 m<sup>2</sup>/hab. Por tanto, el incremento de espacios libres será de 18 x 3 x 5 = 270 m<sup>2</sup>. Para el caso de equipamiento, el aumento de número de viviendas implica una cesión de 36 x 12 = 432 m<sup>2</sup>. Las cesiones totales para el ámbito son:

- Espacios libres parque y jardines: 567 + 270 = 837 m<sup>2</sup>.  
- Equipamiento: 432 m<sup>2</sup>.

Por tanto, existe un déficit de 185 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones.

La ordenación propuesta interrumpe un vial paralelo a la carretera.

Se han fijado unos coeficientes de ponderación para los usos almacén, garaje sobre rasante. No son de aplicación, ya que los coeficientes establecidos en el art. 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía lo son para el establecimiento de aprovechamientos en el área de reparto. Al no ser este el caso, la edificabilidad del ámbito será siempre la superficie construida, independientemente del uso y tipología.

Según los criterios establecidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aun cuando no se produce aumento de edificabilidad, al aumentarse el número de viviendas, se deberá establecer como determinación estructural la reserva de suelo para la ejecución del 30% del incremento de viviendas destinadas a vivienda protegida (en total 5 viviendas). En la ordenación del ámbito deberá preverse la parcela destinada a tal fin.

En el apartado 5.2 de las ordenanzas establecidas, deberá indicarse que el suelo urbano objeto de ordenación es no consolidado.

Deberá indicarse en el art. 5.3.1.2 (art. 16) que si el forjado de planta baja supera los 1,70 m con respecto a rasante de calle, la planta semisótano computará edificabilidad a todos los efectos.

Deberá indicarse en el art. 28.1. que los aparcamientos privados serán como mínimo de 1 cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Deberá eliminarse de la ficha la mención al criterio de cómputo de número de viviendas, mediante el cual se podrían considerar tres viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> como dos, entendiéndose que la limitación de la densidad es independiente de su superficie.

Dado que se establece la ordenación pormenorizada, deberá aportarse el informe del organismo de carreteras correspondiente, favorable a las nuevas alineaciones, así como a los accesos a la carretera.

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

La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las NN.SS. Sector UA-1C, del municipio de Fondón (Almería), supeditando su registro y publicación a:

1.º Que se aporte el informe del organismo de carreteras correspondiente, favorable a las nuevas alineaciones, así como a los accesos a la carretera.

2.º Subsanación de los aspectos reseñados en el apartado «Valoración» de la presente Resolución.

3.º Hacer constar la obligatoriedad del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, en caso de que se modifique la informada por el organismo de carreteras.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, tal y como prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 29 de junio de 2006. El Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero; V.º B.º, el Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón.

## ANEXO II

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, SECTOR UA-1C, DEL MUNICIPIO DE FONDON (ALMERIA)

## INDICE

1. Memoria.
  - 1.1. Antecedentes y justificación.
    - 1.1.1. Antecedentes y objetivos.
    - 1.1.2. Estructura de la propiedad.
    - 1.1.3. Situación y superficie.
    - 1.1.4. Justificación y oportunidad de la Modificación.
  - 1.2. Normativa de aplicación.
  - 1.3. Información urbanística.
    - 1.3.1. Características del terreno.
    - 1.3.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.
  - 1.4. Objetivos.
  - 1.5. Fases de desarrollo.
    - 1.5.1. Planeamiento.
    - 1.5.2. Sistema de actuación.
    - 1.5.3. Obras de urbanización.
    - 1.5.4. Edificación.
  - 1.6. Estudio de reservas para dotaciones.
    - 1.6.1. Reserva de dotaciones.
    - 1.6.2. Condiciones de aprovechamiento.

- 1.7. Programación.
- 1.8. Ordenanzas de la edificación.
- 1.9. Características del trazado viario y de las obras de urbanización.
- 1.10. Conclusión.
2. Estudio económico.
  - 2.1. Modo de ejecución de las obras.
  - 2.2. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
  - 2.3. Garantías.
  - 2.4. Medios económicos del promotor.
3. Plan de etapas.
4. Estudio analítico de la ordenación.
  - 4.1. Determinaciones de planeamiento.
    - 4.1.1. Determinación del área de actuación de la ordenación.
    - 4.1.2. Asignación de usos pormenorizados.
    - 4.1.3. Reserva de terrenos para Espacios Libres Públicos.
    - 4.1.4. Reserva de terrenos para Equipamientos Primarios.
5. Ordenanzas reguladoras.
  - 5.1. Generalidades.
    - 5.1.1. Ambito de aplicación.
    - 5.1.2. Objeto.
    - 5.1.3. Competencia.
    - 5.1.4. Terminología de conceptos.
    - 5.1.5. Interpretación.
  - 5.2. Régimen Urbanístico del Suelo.
    - 5.2.1. Calificación de Suelo.
    - 5.2.2. Aprovechamiento.
    - 5.2.3. Zonificación y Usos del Suelo.
    - 5.2.4. Cambio de Uso.
    - 5.2.5. Estudio de Detalle.
    - 5.2.6. Parcelación Urbanística.
    - 5.2.7. Proyectos de Urbanización.
    - 5.2.8. Proyectos de Edificación.
  - 5.3. Normas de Edificación.
  - 5.4. Cuadro resumen de superficies.
- Anejos:
  - Decreto de accesibilidad.
  - Ficha resumen de intervenciones programadas.
- Planos.
 

Información urbanística:

  - I 01 Situación.
  - I 02 Topográfico.
  - I 03 Propiedades.
  - I 04 Abastecimiento Exterior.

Ordenación urbanística:

  - O 01 Zonificación.
  - O 02 Replanteo de parcelas.
  - O 03 Replanteo de viario.
  - O 04 Señalización de viario.
  - O 05 Secciones de viario.
  - O 06 Red de abastecimiento y riego.
  - O 07 Red de Saneamiento.
  - O 08 Red de Baja Tensión.
  - O 09 Red de Alumbrado Público.

## 5. Ordenanzas reguladoras.

## 5.1. Generalidades.

## 5.1.1. Ambito de aplicación.

Art. 1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la totalidad de los terrenos incluidos en la Modificación Puntual con Ordenación de la UA-1B de las NN.SS.MM. de Fondón. Todas las actividades que se realicen en orden al desarrollo práctico del Plan quedarán ajustadas a lo dispuesto en ellas.

## 5.1.2. Objeto.

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

## 5.1.3 Competencia.

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

## 5.1.4. Terminología de conceptos.

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

- a) Elementos de la Red Viaria: V/A Viario y Aparcamientos.
- b) Elementos del sistema espacios libres y zonas verdes: EL Espacios libres.
- c) Equipamiento primario: EP Equipamiento primario.

## 5.1.5. Interpretación.

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

## 5.2. Régimen urbanístico del suelo.

## 5.2.1. Calificación del suelo.

Art. 6. El conjunto de los terrenos incluidos en la presente Modificación Puntual con Ordenación, mediante la tramitación del mismo, están considerados como urbanos no consolidados y por lo tanto son edificables con las restricciones impuestas por esta Normativa.

## 5.2.2. Aprovechamiento.

Art. 7. El aprovechamiento aplicado al conjunto de los terrenos sobre los que se aplica este Plan Parcial es de 3.150,00 m<sup>2</sup>t. Al final del articulado se incluye un cuadro de superficies de todas y cada una de las parcelas con la expresión de la edificación permitida en ellas.

## 5.2.3. Zonificación y Usos del Suelo.

Art. 8. La zonificación establecida es la siguiente:

R: Residencial.

E: Equipamiento.

EQ: Equipamiento Primario.

EL: Espacios Libres.

VA: Viario y Aparcamientos.

Cada una de estas zonas tendrá el uso preferente citado.

## 5.2.4. Cambio de uso.

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

## 5.2.5. Estudios de Detalle.

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

a) Establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.

c) Cuando en una manzana no se actúe con un proyecto único, y siempre que no quede claro el desarrollo posterior de la manzana, deberá redactarse el preceptivo Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, fijar retranqueos, etc., desarrollándose las parcelas mediante las unidades de proyecto correspondiente.

d) Transferir edificabilidades entre distintas manzanas.

e) Reordenar la parcela dotacional para redefinir la ubicación del Equipamiento Primario elegido y el Espacio libre.

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

## 5.2.6. Parcelación Urbanística.

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

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

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

## 5.2.7. Proyectos de Urbanización.

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

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

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

## 5.2.8. Proyectos de Edificación.

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Normas de edificación.

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

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

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

##### 5.3.1.1. Condiciones de parcela.

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

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

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

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

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

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

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

##### 5.3.1.2. Condiciones de aprovechamiento.

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

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

3. En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores abiertos y aquellos otros que estando cubiertos con materiales livianos o traslúcidos, liberen su perímetro, de manera que la solución constructiva garantice la ventilación permanente con un área superior al 25% de su superficie medida en planta, y las plantas bajas porticadas, excepto las superficies cerradas que tuvieran. Las terrazas y cuerpos volados, contarán el 50% de la superficie limitada por ambos lados si estuviera cerrada solo por dos lados, el 100% de dicha superficie si estuvieran cerrados por tres lados y no contabilizarán como superficie construida si estuviesen libres de cerramiento en tres de sus lados.

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

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

6. Cuando la parte superior del forjado de planta baja se sitúe a más de 1,70 m de la rasante de la acera de acceso principal a la vivienda, el semisótano computará como edificabilidad, no computando si dicho espacio está abierto y se dedica a aparcamiento privado de las citadas viviendas.

7. Se permite, en viviendas unifamiliares, la edificación de 25 m<sup>2</sup>t sobre la planta superior, siempre que se incluya en el volumen formado por los planos a 45° desde el forjado

de la planta superior, computando a los efectos de aprovechamiento.

##### 5.3.1.3. Condiciones higiénico-sanitarias.

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

##### 5.3.1.4. Condiciones de seguridad.

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

##### 5.3.1.5. Condiciones estéticas.

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

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

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

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

- Residencial y terciario lucrativos.
- Dotacional Social.
- Dotacional Educativo.
- Dotacional Deportivo.

2. Los espacios no edificables solo se utilizarán para los siguientes usos:

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

#### 5.3.2.1. Residencial.

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

##### 5.3.2.2. Dotación social.

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

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

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

4. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

#### 5.3.2.3. Rotacional educativo.

Art. 23. 1. Los edificios destinados a usos educativos no superarán las dos alturas salvo que la planta baja quede libre en cuyo caso podrá construirse una tercera altura.

2. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

#### 5.3.2.4. Dotacional deportivo.

Art. 24.1. Si la parcela se destina a equipamiento deportivo deberá disponer como mínimo de un 20% de su superficie destinado a ajardinamiento y arbolado con especies autóctonas. 2. Las canchas deportivas descubiertas ocuparán como máximo el 80% de la superficie total.

3. Se permite el uso de vivienda de vigilante.

#### 5.3.2.5. Dotacional para el transporte y comunicaciones.

Art. 25.1. Se entienden comprendidos en este uso los espacios sobre los que se desarrollan los desplazamientos de

vehículos de transporte, los destinados al aparcamiento de los mismos, así como los de las personas a pie.

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

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

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

#### 5.3.2.6. Dotacional para parques y Jardines públicos.

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

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

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

#### 5.3.3. Condiciones particulares de cada zona.

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

Residencial: R.

Equipamiento primario: EQ.

Espacios libres: EL.

Viario y aparcamientos: VA.

#### 5.3.3.1. Condiciones particulares de la zona R/Residencial.

Art. 28.1. Uso dominante residencial unifamiliar: El definido como residencial unifamiliar en las NN.SS.MM., con la inclusión de todas las subcategorías de dicho uso en el citado documento.

2. Uso compatible: Almacenaje, aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja, despachos profesionales, deportivo privado y los permitidos como compatibles por las NN.SS.MM.

#### 3. Localización.

Parcela:

P1: 619,75 m<sup>2</sup>s.

P2: 915,73 m<sup>2</sup>s.

Total: 1.535,48 m<sup>2</sup>s.

#### 4. Aprovechamiento.

Parcela:

P1: 720,00 m<sup>2</sup>t.

P2: 1.080,00 m<sup>2</sup>t.

Total: 1.800,00 m<sup>2</sup>t.

5. Parcelación: Se fija con carácter general una parcela mínima de 75 m<sup>2</sup>s para esta tipología, cumpliendo con las condiciones de ocupación, retranqueos, etc. que se le señalan.

6. Alturas: La altura máxima prevista para éste uso será la de dos plantas (PB + 1 P) y 25 m<sup>2</sup>t en un ático.

7. Ocupación: La ocupación máxima prevista para las plantas será del 100% de la parcela sobre la que se actúe.

8. Retranqueos: Los retranqueos no existirán en el caso de la tipología unifamiliar en hilera, teniendo que guardar obligatoriamente la alineación oficial. No obstante se podrá permitir un retranqueo constante en una alineación completa de al menos dos metros.

Aparcamientos.

Se dejará, en el interior de la parcela, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t edificados.

Art. 29.1. Uso dominante residencial plurifamiliar: El definido como residencial plurifamiliar en las NN.SS.MM., con

la inclusión de todas las subcategorías de dicha uso en el citado documento.

2. Uso compatible: Almacenaje, aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja, despachos profesionales, deportivo privado y los permitidos como compatibles por las NN.SS.MM.

#### 3. Localización.

Parcela:

P3.A: 759,34 m<sup>2</sup>s.

P3.B: 455,34 m<sup>2</sup>s.

Total: 1.214,95 m<sup>2</sup>s.

#### 4. Aprovechamiento.

Parcela:

P3.A: 844,00 m<sup>2</sup>t.

P3.B: 506,00 m<sup>2</sup>t.

Total: 1.350,00 m<sup>2</sup>t.

5. Parcelación: Se fija con carácter general como parcela mínima la fijada en la ordenación para esta tipología, cumpliendo con las condiciones de ocupación, retranqueos, etc. Que se le señalan.

6. Alturas: La altura máxima prevista para éste uso será la de dos plantas (PB + 2P).

7. Ocupación: La ocupación máxima prevista para las plantas será del 100% de la parcela sobre la que se actúe.

8. Retranqueos: Los retranqueos no existirán en el caso de la tipología residencial plurifamiliar en bloque, teniendo que guardar obligatoriamente la alineación oficial. No obstante se le podrá aplicar lo previsto como retranqueo para la unifamiliar.

9. Aparcamientos: Se dejará, en el interior de la parcela, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t edificados.

#### 5.3.3.2. Condiciones particulares de la zona EQ/Equipamiento primario.

Art. 30.1. Uso dominante: Todos aquellos que las NN.SS.MM. contemplen como tal tipo de Equipamiento Público.

2. Usos compatibles: Aparcamientos y los anejos a cada uso específico.

#### 3. Localización:

EQ: 432,00 m<sup>2</sup>s.

Total: 432,00 m<sup>2</sup>s.

4. Aprovechamiento: Al ser una parcela de uso público carece de aprovechamiento lucrativo.

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

6. Alturas: La altura máxima prevista para este uso será de planta baja más otra alta, aunque podrá llegar a una planta más cuando el Ayuntamiento así lo estime, por que el uso así lo requiera.

7. Ocupación: La ocupación máxima será la estimada por las NN.SS.MM. para la tipología que se aplique.

8. Aparcamientos: Los aparcamientos de este Equipamiento se resolverán en el interior de la parcela y estarán de acuerdo con su uso según indique las NN.SS.MM.

#### 5.3.3.3. Condiciones particulares de la zona EL/Espacios libres.

Art. 31.1. Uso dominante: Zonas verdes y de esparcimiento, así como zonas peatonales y de recreo.

2. Usos compatibles: Auxiliares de este tipo de zonas, como pueden ser pequeños quioscos de bebidas, Prensa, etc, en zonas estratégicamente situadas y que no entorpezcan ni restrinjan el uso principal.

#### 3. Localización:

EL 1: 211,44 m<sup>2</sup>s.

EL 2: 355,56 m<sup>2</sup>s.

EL 2: 270,00 m<sup>2</sup>s.  
 Total: 837,00 m<sup>2</sup>s.

4. Aprovechamiento: Carece de aprovechamiento. Exclusivamente se podrá autorizar kioscos y similares a criterio del Ayuntamiento.

5.3.3.4. Condiciones particulares de la zona VA/Viario público aparcamientos.

Art. 32. Como ya se ha expuesto en otra parte del documento se ha tratado de terminar de configurar el viario existente grafiando la alineación que realmente le hace falta para su desarrollo. La superficie de esta área es de 1.230,57 m<sup>2</sup>s y conforma la estructura del Plan.

Anejo al viario público y en amplias y específicas áreas se han previsto 20 plazas de aparcamiento.

5.4. Cuadro de superficies.

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

RESIDENCIAL:				
PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE	CONSTR.	Vº VIV.
P1	Resid. Unifamiliar	619,75	720,00	8
P2	Resid. Unifamiliar	915,73	1.080,00	12
P3.A	Resid. Plurifamiliar	759,34	844,00	10
P3.B	Resid. Plurifamiliar	455,61	506,00	6
TOTAL PRIVADO		2.750,43	3.150,00	36

DOTACIONAL PÚBLICO:		
PARCELA	M2S	USO PRINCIPAL
EQ	432,00	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
EL1	211,44	ESPACIO LIBRE
EL2	355,56	ESPACIO LIBRE
SSGG	270,00	SSGG ESPACIOS LIBRES
V/A	1.230,57	VIARIO/APARCAMIENTO
TOTAL PÚBLICO		2.499,57 M2S (47,61%)
TOTAL DE LA ORDENACIÓN		5.250,00 M2S 3.150,00 M2T

FICHA RESUMEN DE INTERVENCIONES PROGRAMADAS

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UA-1C

SISTEMA DE ACUTACIÓN: COMPENSACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN

ORDENACIÓN:		USO:
Superficie bruta:	5.250 M2S	Residencial
Edificabilidad bruta:	0,60 M2T/M2S	ORDENANZA:
Superficie Edificable	3.150,00M2T	Unifamiliar
DOTACIONES:		
ESPACIOS LIBRES		567,00 M2S
EQUIPAMIENTO PRIMARIO		378,00 M2S
TOTAL DE SUELO DOTACIONAL		945,00 M2S

Observaciones: La densidad de viviendas no superará las 69 viv./ha, por lo tanto el número máximo de viviendas no excederá de las 36 unidades.

Otras cesiones: Al Ayuntamiento le pertenece el 10% del Aprovechamiento total de la unidad que se ordena.

Almería, 11 de septiembre de 2006.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de 13 de septiembre de 2006, de la Delegación Provincial de Córdoba de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a Nuevo Sector SUS Industrial S-2 «Los Lucas», en el municipio de Montalbán (Expte. P-46/04), de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2004.

EXPEDIENTE DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, RELATIVA A NUEVO SECTOR SUS INDUSTRIAL S-2 «LOS LUCAS», EN EL MUNICIPIO DE MONTALBAN  
 PUBLICACION DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2004, en relación con el siguiente expediente:

P-46/04

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montalbán, a instancias de don Juan Márquez Delgado y otros para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa a Nuevo Sector SUS Industrial S-2 «Los Lucas», en virtud de lo dispuesto en los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 28 de junio de 2004, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Montalbán solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 18 de agosto de 2004.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Montalbán, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 24 de febrero de 2003, y previo informe técnico y jurídico emitido por la Sección Campiña del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba (SAU).

Sometiéndose el mismo, a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 47, de 2 de abril de 2003, en un diario de difusión provincial con fecha de 13 de marzo de 2003, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practican los trámites de audiencia a los municipios colindantes de Santaella, La Rambla, Puente Genil y Montilla. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina sin que fuesen presentadas alegaciones, y con la recepción del informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 9 de mayo de 2003, y la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de