

# **MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-CT.1 DE LAS NN.SS. DE VÍCAR (ALMERÍA).**

**Promotor:**  
**AGUAS SAN ISIDRO, S.L.**  
c/ La Parra, s/n  
El Ejido (ALMERÍA).

<b>DICIEMBRE</b> de 2.007	<b>AUTOR:</b> <i>El Ingeniero de Caminos, C y P.</i> <b>JOSÉ LUIS ORTEGA POZO</b>
------------------------------	---



**I**NGENIERÍA Y **C**ENTRO DE **C**ÁLCULO S.A.

C/. José Morales Abad nº2. 04007-Almería  
Tfno. 950.21.99.00 Fax. 950.21.99.41  
e-mail: [icc@icc-ingenieria.com](mailto:icc@icc-ingenieria.com)

**Empresa con Sistema de Gestión Integrado certificado por AENOR  
de acuerdo a las Normas UNE EN ISO 9000:2000 con el número ER-1094/2000 y UNE-  
EN-ISO 14001:2004 con el número GA-2005/0111**

**INDICE GENERAL**

1.- ANTECEDENTES .....	4
1.1.- INTRODUCCIÓN. ....	4
1.2.-SITUACIÓN. ....	5
1.3.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN .....	5
1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	6
2.- NORMATIVA LEGAL APLICADA EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR S-CT1 DE LAS N.N.S.S DE VICAR (ALMERÍA).....	7
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	8
3.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ....	8
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	8
5.- PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN .....	8
6.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR.....	9
Título 2 . – ANEXO 1 .....	10
ORDENANZAS .....	10
RESUMEN DE ORDENANZAS.....	11
TÍTULO 4.- ORDENANZAS REGULADORAS. ....	12
1. – ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	13
1.1 ORDENANZA 7: EQUIPAMIENTOS.....	13
1.1.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	13
1.1.2.-USOS.....	13
1.1.3.-CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS, MATERIALES Y COMPOSICIÓN.13	
1.1.4.-CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	14
TÍTULO 5.- PLANOS .....	15
PLANOS .....	15

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-C.T.1 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VÍCAR  
(ALMERÍA).**

**DICIEMBRE DE 2007.**

**PROMOTOR: AGUAS SAN ISIDRO S.L.**

**REDACTOR: INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO, .S.A.**

**PC-1174**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-CT1 DE LAS N.N.S.S  
DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VÍCAR (ALMERÍA)**

**Título 1. – MEMORIA GENERAL**

## MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-CT1 DE LAS N.N.S.S DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VICAR (ALMERÍA)

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **1.1.- INTRODUCCIÓN.**

El Plan Parcial del Sector S-CT1 fue promovido por la mercantil Aguas San Isidro, S.L., y aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vícar en sesión celebrada el 12 de julio de 2.000, tras obtener el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, perteneciente a la Junta de Andalucía, de fecha 27 de junio de 2.000.

No obstante, la señalada aprobación se condicionó al cumplimiento de determinadas consideraciones de carácter medioambiental, hidrológico y de infraestructura viaria. Más en concreto, se supeditó a las consideraciones establecidas por el Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental emitido en el expediente de reclasificación del Sector con fecha 23 de marzo de 2006, así como al Informe de la Dirección de Carreteras de Andalucía, y a la obligación de incluir el correspondiente Estudio Hidráulico.

Estos puntos se recogen en su correspondiente modificación del Anexo del Plan Parcial de fecha noviembre de 2006, que fue informada positivamente por la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental con fecha 26 de Enero de 2007.

Se presentó, cumpliendo las prescripciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, así como anexando el correspondiente Estudio Hidráulico, Texto Refundido de Plan Parcial. Este documento, redactado en Enero de 2007, adapta el Plan Parcial aprobado el 12 de julio de 2000 a los requerimientos de los organismos sectoriales implicados.

Este Texto Refundido de Plan Parcial del sector S-CT-1 fue aprobado definitivamente el día 23 de Febrero de 2007 por el Excmo. Ayto. de Vícar.

Posteriormente, se presentaron y aprobaron, respectivamente, los proyectos de Reparcelación y de Urbanización del citado sector S-CT-1, en fechas 2 de abril y 19 de marzo, y publicaciones en el Boletín Oficial de la Provincia en fechas 10 y 11 de Abril, respectivamente.

En el momento de redacción de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector S-CT-1 de las NN.SS. de Vícar (diciembre de 2007) se han otorgado licencias de edificación en las parcelas 1 y 2 y se encuentran las obras de urbanización en fase de

ejecución, con un fin previsto de las mismas en Julio de 2008, así como iniciando las obras de las superficies comerciales en las citadas parcelas 1 y 2.

## **1.2.-SITUACIÓN.**

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Texto Refundido, con una superficie total de 98.930,85 metros cuadrados (9,893085 Has.), se encuentran situados en el T.M. de Vigar al norte del núcleo de El Parador de las Horichuelas, lindando por todos los vientos con la finca matriz, y a través de esta, linda por el norte con la Autovía del Mediterráneo. tramo Adra - Puerto Lumbreras y por el Este con la carretera A-391, que conecta la autovía con El Parador de las Hortichuelas y Roquetas de Mar.

## **1.3.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial es el de adaptar las ordenanzas del Plan Parcial original a las necesidades y la demanda que, una vez realizadas las primeras obras, se constatan en la zona.

En efecto, el desarrollo de las primeras actuaciones, consistentes en unas naves comerciales en que se instalarán grandes operadores a nivel nacional e internacional, ha hecho replantearse la oportunidad de las ordenanzas reservadas para las parcelas aún sin desarrollar, por no encajar éstas con las necesidades previstas ni con la demanda existente.

En efecto, la ocupación y la edificabilidad necesaria en las parcelas 1 y 2 del sector son sustancialmente menores a las previstas en el plan parcial, mientras que se prevé un déficit de las mismas para la parcela 3, ya que en esta misma parcela se prevé una superficie o galería comercial que permita la instalación de pequeñas superficies y pequeños comercios.

Igualmente, en la parcela 3 citada, la altura máxima permitida (12m) se prevé insuficiente y, si bien a la luz del Plan Parcial es posible la modificación mediante estudio de detalle de la ordenanza para permitir alcanzar los 25m, se ha creído conveniente determinarlo así en este documento, de forma que se aprovecha un único trámite urbanístico y se garantiza de esta manera su perfecta realizabilidad, al quedar plasmado en un documento de mayor jerarquía que un estudio de detalle.

Por otra parte, el uso asignado a la parcela cedida al Excmo. Ayuntamiento de Vigar como deportivo no satisface las necesidades ni es concorde con el uso del resto del sector, esto es, comercial, por lo que, para permitir al Excmo. Ayto. de Vigar una mayor versatilidad y flexibilidad a la hora de integrar su actuación en el sector al conjunto de la actuación prevista, se realiza en este documento una flexibilización del uso, cambiando la tipología de la parcela de uso "Deportivo" al más general de "Equipamientos", en el sentido en que lo definen las NN.SS. de Vigar, incluyendo

expresamente para esta tipología en este documento como también válido el uso comercial.

Igualmente, para la parcela SIPS, en aras a flexibilizar y dar mayor autonomía a las actuaciones previstas por el Excmo. Ayto. de Vícar en aras del interés público, se elimina la restricción sobre su edificabilidad y ocupación, dejando a salvo las limitaciones sobre retranqueos a límites de sector y zona verde (no se impone retranqueo a otras parcelas si de la tipología de la actuación resultare necesario o incluso conveniente la no existencia de retranqueo a parcela anexa del mismo sector). Sin embargo, sí se mantiene la necesaria distancia de respeto a la línea de no edificación derivada de la protección a la carretera A-391 según la ley 8/01, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

De esta manera, se entiende que el Excmo. Ayto. de Vícar podrá desarrollar aquella actuación que resultare más acorde con el interés público, la naturaleza del sector y la situación del mismo.

Por tanto, resumiendo el objeto de esta Modificación es triple:

- Tránsito de edificabilidad no usada de las parcelas 1 y 2 a la parcela 3.
- Permitir alturas de hasta 25 m en la citada parcela 3.
- Cambiar la ordenanza de la parcela SIPS, de manera que se flexibilice su uso de deportivo al más general de Equipamientos, así como se elimine toda restricción sobre su ocupación o edificabilidad.

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

La oportunidad de la realización del Plan Parcial y los pasos previos que llevaron a ello se justificaba en el documento original del Plan Parcial al que se remite expresamente para evitar reiteraciones innecesarias. Reténgase no obstante como puntos clave la necesidad de unas instalaciones comerciales de fácil acceso que den servicio al importante desarrollo en el parque de viviendas de la zona colindante, que ha experimentado un amplio crecimiento.

En cuanto a la justificación de la presente Modificación, se basa en un mayor conocimiento de la demanda y de los operadores que quieren implantarse en la zona, a la luz del desarrollo de las primeras parcelas. En efecto, el desarrollo, previsto homogéneamente en todas las parcelas en un principio, se ha decantado hacia una implantación de grandes superficies en las parcelas 1 y 2, de más rápido desarrollo, y una vocación de galería comercial o de zona de pequeñas superficies en la parcela 3, por lo que se hace necesario un ajuste en edificabilidades y alturas.

Por otra parte, el uso Deportivo previsto para la zona SIPS no era concorde con el resto del sector, totalmente comercial, por lo que se hace necesario dar una mayor autonomía al Excmo. Ayto. de Vícar para que, en aras del interés público, desarrolle la actuación que entienda más acorde con la naturaleza del sector, por lo que se cambia el uso Deportivo por el más genérico de Equipamientos, eliminando asimismo la

limitación de edificabilidad y de altura en esta zona de Servicios de Interés Público y Social.

## **2.- *NORMATIVA LEGAL APLICADA EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR S-CT1 DE LAS N.N.S.S DE VICAR (ALMERÍA).***

En la redacción del presente Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector S-CT1 del PGOU de Vicar, se ha tenido en cuenta la siguiente Normativa Legal:

- Ley 17/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997, por la que se declaran inconstitucionales, y por tanto nulos una serie de preceptos del R.D.L. 1/1992.
- 
- -- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (B.O.E. núm. 89, de 14 abril 1998).
- -- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y modificaciones derivadas de la aplicación del R.D.L. 1/1992.
- Real Decreto 3288/1 978, de 2 Reglamento de Gestión Urbanística y modificaciones derivadas de la aplicación del R.D.L. 1/1992.
- - Real Decreto 2787/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y modificaciones derivadas de la aplicación del R.D.L. 1/1992.
- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VICAR**, aprobadas inicialmente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de Marzo de 1.988, y aprobadas definitivamente, bajo la denominación de PGOU, el 25 de marzo de 2004.
- Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-CT-1 de las NN.SS. de VÍCAR, del que el presente texto es modificación parcial.
- Ley de 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Ley 8/01, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.



### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **3.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

Tras la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 del proyecto de Reparcelación del sector S-CT-1, el único titular de las parcelas de uso privado lucrativo es Aguas San Isidro, S.L domiciliado en C/La Parra, s/n EL EJIDO (Almería) C.I.F. nº B-04.246.666.

Por otra parte, el titular de la parcela de zona SIPS es el Excmo. Ayto. de Vícar.

### **4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

La Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-CT1 de las N.N.S.S. de Vícar lo promueve, como propietaria única de los terrenos inicialmente incluidos en su ámbito, y propietaria de la totalidad de las parcelas de uso privado lucrativo, la mercantil AGUAS SAN ISIDRO S.L., por lo tanto es una Plan de iniciativa particular en terrenos de un solo propietario privado.

Los criterios seguidos en la Ordenación de los terrenos, se basan en las condiciones establecidas en las N.N.S.S. de Vícar y la necesidad de parcelas con superficie suficiente para el desarrollo de las actividades previstas en el ámbito del Plan, así como de la información disponible tras el desarrollo y comercialización de las primeras parcelas.

### **5.- PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN**

Puesto que el sistema de actuación ya ha sido ejercido y que se trata solamente de un trasvase de derechos entre parcelas, todas del mismo propietario, así como una flexibilización de las limitaciones en la parcela cedida al Excmo. Ayto. de Vícar, carece de importancia el sistema de actuación, dado que el promotor y propietario de todas las parcelas privadas ya está ejecutando a su costa las obras de la urbanización correspondiente. Esto queda sin perjuicio de la necesidad de inscripción a efectos del cómputo de las cargas correspondientes según el aprovechamiento lucrativo de cada una de las parcelas.

### **6.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR.**

La presente Modificación del Plan Parcial no necesita otras obras otras que las ya contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado y que se encuentra en ejecución a la hora de la redacción del presente documento.

Almería, Diciembre de 2007.

José Luis Ortega Pozo  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

## **Título 2 . – ANEXO 1**

### **ORDENANZAS**

## RESUMEN DE ORDENANZAS

### ORDENANZAS EN VIGOR PLAN PARCIAL

PARCELA	SUPERFICIE OCUPACIÓN	ALTURA MÁX	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO
PARCELA 1	22.370,72 M2 20.056,18 M2	3P - 12M	1	23.000,00 M2/T (1)
PARCELA 2	24.205,15 M2 21.701,37 M2	3P - 12M	1	19.935,29 M2/T (1)
PARCELA 3	4.457,44 M2 4.351,5 M2	3P - 12M	1	5.105,73 M2/T (1)
PARCELA 4	4.196,84 M2 1.501,96 M2	3P - 12M	1	1.958,98 M2/T (1)
SIPS	4.005,13 M2 2.717,17 M2	2P - 10M	2	4.000,00 M2/T
ESPACIOS LIBRES	13,294,07 M2 -		5	
CT-1	56,86 M2 56,86 M2	1P - 4,5M	3	56,86 M2/T
VIALES-APARCAMIENTOS	26.344,64 M2 -	-	6	
<b>TOTALES</b>	<b>98.930,85 M2 -</b>	<b>-</b>		<b>54.056,86 M2/T</b>

- (1) El aprovechamiento lucrativo total es de 50.000,00 metros cuadrados construidos sobre la rasante por metro cuadrado de suelo.

### ORDENANZAS EN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

PARCELA	SUPERFICIE OCUPACIÓN	ALTURA MÁX	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO
PARCELA 1	22.370,72 M2 <b>13.992,00 M2</b>	3P - 12M	1	<b>13.992,00 M2/T (1)</b>
PARCELA 2	24.205,15 M2 21.701,37 M2	3P - 12M	1	<b>19.049,02 M2/T (1)</b>
PARCELA 3	4.457,44 M2 4.351,5 M2	<b>25M (2)</b>	1	<b>15.000,00 M2/T (1)</b>
PARCELA 4	4.196,84 M2 1.501,96 M2	3P - 12M	1	1.958,98 M2/T (1)
SIPS	4.005,13 M2 2.717,17 M2	<b>25M (2)</b>	2	<b>Según necesidad</b>
ESPACIOS LIBRES	13,294,07 M2 -		5	
CT-1	56,86 M2 56,86 M2	1P - 4,5M	3	56,86 M2/T
VIALES-APARCAMIENTOS	26.344,64 M2 -	-	6	
<b>TOTALES</b>	<b>98.930,85 M2 -</b>	<b>-</b>		<b>50.056,86 M2/T + zona SIPS</b>

- (1) El aprovechamiento lucrativo total es de 50.000,00 metros cuadrados construidos sobre la rasante por metro cuadrado de suelo.
- (2) El número de plantas en las parcelas 3 y S.I.P.S. será es que necesite el edificio, ajustándose a la limitación de 25 metros en altura.

En esta última tabla se ha representado en color los datos modificados con respecto a la primera.

## **TÍTULO 4.- ORDENAZAS REGULADORAS.**

## **TÍTULO 4 .- ORDENANZAS REGULADORAS**

### **1. – ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Las ordenanzas son las mismas que define el Plan Parcial, que no se repiten aquí por evitar reiteraciones, más la de Equipamientos según el artículo 4.7 de las NN.SS. de Vícar, que se cita a continuación. Queda sin aplicación la ordenanza nº 2 (Deportivo), aunque se ha optado por mantener la numeración por simplicidad.

#### **1.1 ORDENANZA 7: EQUIPAMIENTOS**

##### **1.1.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano clasificado como equipamiento y delimitado en el Plano de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

##### **1.1.2.-USOS**

Se permitirá el uso cultural, social, educativo (centros de preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P., internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés social, según los casos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos. Se establece también como compatible el uso comercial.

##### **1.1.3.-CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS, MATERIALES Y COMPOSICIÓN.**

En lo que respecta a las características estéticas, materiales y composición, las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo correspondiente.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

#### **1.1.4.-CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: libre.

Nº máximo de plantas sobre rasante: las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

## **TÍTULO 5.- PLANOS**

### **PLANOS .**

- **Plano de Situación y Emplazamiento.**
- **Plano de ordenación actual (según Plan Parcial Aprobado).**
- **Plano en planta con nueva ordenación.**