

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCION Y JUSTIFICACION.

1.1 CONTRATACIÓN Y FECHA.

El presente Plan Parcial se encarga por LA TAPUELA, S.A., con CIF: A – 04.042.644, domiciliada en calle Córdoba, número 7, de La Puebla de Vícar, Vícar, Almería, y cuyo representante es D. Arturo Egea Hueso, con DNI 26.175.753-M, como propietario único de los terrenos pertenecientes al Sector.

1.2 AUTOR DEL PROYECTO.

Este Plan Parcial es redactado por el Arquitecto Fernando Castro Lucas, colegiado nº 340 por el C.O.A. de Almería, con DNI 28.754.523-S.

1.3 MARCO NORMATIVO.

Este Plan Parcial desarrolla el Sector completo denominado en la Modificación Puntual del actual PGOU de Vícar como S-LL-3, en el Núcleo de Los Llanos de Vícar, perteneciente al Término Municipal de Vícar. Le es de aplicación por tanto el actual PGOU de Vícar y su Modificación Puntual, la cual está adaptada a la LOUA. Además de las condiciones establecidas por el actual PGOU, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Reglamentos que le son de aplicación de forma subsidiaria a dicha Ley.

El actual PGOU de Vícar prevé el desarrollo de este Sector mediante la ficha reguladora correspondiente, donde se establecen como sistema de actuación, el de Compensación, y como figura de planeamiento, el Plan Parcial. La superficie bruta contemplada en el PGOU es de 32.840 m².

1.4 JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.

Se justifica el desarrollo del Sector por su inclusión en la categoría de urbanizable programado (sectorizado, según la LOUA).

Se sitúa este Sector al Nor-Este del Núcleo de Los Llanos de Vícar, pretendiendo continuar con la trama urbana, fundamentalmente ortogonal que ahora existe. El desarrollo del Sector contribuirá a la buena conexión del Núcleo, y continuará el viario procedente del interior del Núcleo. En la ordenación propuesta se tienen en cuenta las previsiones de crecimiento futuras que en la zona muy probablemente se den. De este modo se prevé la continuación de todas las calles del Sector. La ordenación propuesta ha sido consultada con el Ayuntamiento de Vícar. Se prevé una parcela de equipamientos de 3000 m² anexa al actual colegio que albergaría una ampliación del mismo. Igualmente se ha previsto una gran zona de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes que formarán parte de un gran rectángulo de zonas verdes que podrá albergar grandes eventos al aire libre.

2. INFORMACIÓN URBANISTICA.

2.1 CARACTERISITCAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.1 Datos Geográficos.

Los terrenos están situados al Nor-Este del Núcleo de Los Llanos de Vícar, en las inmediaciones del Colegio de Los Llanos de Vícar, al final de la trama urbana. Por tanto se configura como continuación de la trama urbana. Los terrenos son prácticamente llanos no existiendo accidentes geográficos. El terreno se encuentra libre de edificaciones, plantaciones y demás elementos reseñables.

Linderos:

Norte:	Suelo No Urbanizable
Este.	Suelo No Urbanizble
Sur:	Colegio Público en Suelo Urbano
Oeste:	Suelo No Urbanizable

2.1.2 Datos Físicos

- Los terrenos tienen forma poligonal irregular.
- La superficie total del Sector es de 32.840 m², superficie coincidente con la que establece la ficha reguladora y con la inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Las características geotécnicas del terreno se conocerán mediante el correspondiente Estudio Geotécnico que se realizará a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.
- El clima de la zona es una característica a tener en cuenta, el déficit hídrico de la zona provoca un clima árido. Por otra parte las escasas lluvias se concentran en cortos espacios de tiempo. Y las 'gotas frías' originan precipitaciones de carácter tormentoso. Por otra parte, Almería, disfruta de mas de tres mil horas de sol. La temperatura media anual es de 18°C, y una humedad relativa del 70% (50% en verano). El viento es otra variable a considerar en cuanto que se producen rachas superiores a 130 km/h, con predominación de vientos de levante y poniente. Todas estas variables hacen de Almería una zona árida, por lo que se tendrá muy en cuenta a la hora de estudiar la jardinería urbana y las tipologías edificatorias.

2.1.3 Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes

Los terrenos no han tenido un aprovechamiento agrícola, no existen edificaciones en ellos, ni elementos naturales de importancia a conservar. Existen diversas canales de riego en el perímetro del Sector las cuales no serán necesarias entubar por no estar dentro del Sector. Existen dos líneas eléctricas aéreas que se soterrarán de acuerdo a las exigencias de Endesa a la hora de redactar y ejecutar el Proyecto de Instalación de Media y Alta Tensión.

2.1.4 Red viaria e infraestructura próximas

El Sector se encuentra junto al actual Colegio Público junto a la calle Mar Egeo, la cual se prolonga como calle 5. El resto de infraestructura se encuentra disponible a pie de Sector.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PROPIETARIOS	SUPERFICIE	% S/TOTAL
LA TAPUELA, S.A. Calle Córdoba, 7. Puebla de Vúcar. Vúcar, Almería	32.840 m2	100.00 %

2.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Vúcar y su Modificación Puntual, y más concretamente su capítulo 5 referido al Suelo Urbanizable y la ficha reguladora del Sector S-LL-3, de los Llanos de Vúcar, la cual se adjunta.

LOS LLANOS

S-LL-3

SISTEMA DE ACTUACION:
FIGURA DE PLANEAMIENTO

COMPENSACION
PLAN PARCIAL

ORDENACION:

Superficie bruta (m2):	32.840
Edificabilidad bruta:	0,70
Sup. edific. (m2T):	22.988
Aprovechamiento medio	0.70

CLASE:

Urbanizable Sectorizado

USO: Residencial

TIPOLOGIA: Cerrada

DOTACIONES:

	Espacios Libres	Equipamientos			TOTAL
		Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	4.428				2.952

OBSERVACIONES:

Esta ficha anula a la ficha reguladora de la UE-LL-1 del PGOU de Vícar, al quedar integrados los terrenos de dicha unidad en el presente sector.

Se destinará, al menos, el 65% de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas.

Número máximo de viviendas: 246

Coefficientes correctores entre usos y tipologías: 1

OTRAS CESIONES:

10% Aprov. Patrimonio Municipal

3.690 m2 para SS.GG. de Espacios Libres

3. ORDENACION URBANISTICA.

3.1 OBJETIVOS

Los objetivos del desarrollo del Sector son la obtención del suelo y la urbanización de los espacios libres locales y viario, así como la obtención de suelo para equipamientos y servicios; la dotación de las infraestructuras básicas, y la edificación de usos de carácter lucrativo residencial.

3.2 CRITERIOS

La ordenación del Sector ha sido definida en consenso con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, siendo los parámetros claves, los siguientes:

- Prolongar la calle Mar Egeo, procedente del corazón del Núcleo de Los Llanos de Vícar.
- Situar la parcela de equipamientos junto al actual Colegio Público con el fin de que pueda servir a su ampliación futura.
- Situar los Sistemas Generales de Espacio Libre junto a las Zonas Verdes creando lo que en el futuro será un gran rectángulo de espacios libres donde puedan celebrarse grandes eventos al aire libre
- Crear una trama ortogonal siguiendo los mismo criterios de la actual trama de Los Llanos de Vícar, creando una continuidad y previendo la continuación de dicha trama en el futuro.

Con todo esto se consigue:

- Separar la circulación rodada e los espacios públicos.
- Concentrar los equipamientos, junto al actual Colegio Público.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.1 JUSTIFICACION

Se justifica la solución adoptada en la descripción de los criterios de ordenación. No obstante, se puede añadir que la tipología será la de manzana cerrada, una altura máxima de Planta Baja + 3, en general.

4.2 CONEXIÓN CON LAS REDES COLINDANTES

Tal y como ya se ha descrito, la conexión con las redes colindantes se realiza a través de la calle Mar Egeo, anexa al Sector. Las condiciones de dichas conexiones se justifican en los certificados emitidos por las Compañías suministradoras.

4.3 CUMPLIMIENTO DEL PGOU Y DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

En cuanto a los Sistemas Generales, el actual PGOU y su Modificación Puntual prevén una reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres de 3.690 m² en el interior del propio Sector.

En cuanto a Sistemas Locales, la ficha reguladora determina la superficie de dichos sistemas. Se comprueba el cumplimiento del Reglamento del Planeamiento, así como de la LOUA:

Edificabilidad bruta:	$0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 32.840 = 22.988 \text{ m}^2$
Previsión de plazas de aparcamiento:	$0.5/100 \text{ m}^2 \times 22.988 \text{ m}^2 = 115 \text{ plazas}$
Sistemas Generales	3.690 m ²
Espacios Libres	4.428 m ²
Equipamientos	2.952 m ²

El Plan Parcial prevé:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	4.191 m ²
ESPACIOS LIBRES:	4.465 m ²
EQUIPAMIENTOS:	3.000 m ²
VIARIO:	8.505 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO:	121 PLAZAS

La ficha reguladora del Sector prevé que se destine el 65% de la edificabilidad del Sector a Viviendas Protegidas. Dicha edificabilidad se destina a la parcela R1.

Igualmente se establece el número máximo de viviendas en 246.

4.4 CONDICIONES DE GESTION

La gestión del Plan Parcial se hace por iniciativa privada mediante el sistema de compensación. Corresponde todo el Sector como una única Unidad de Ejecución, sobre la que se redactará el correspondiente Proyectos de Urbanización.

Así mismo, el correspondiente Proyecto de Reparcelación localizará la parcelas para el 10% del aprovechamiento, correspondiente al Ayuntamiento. O bien su compensación económica sustitutoria.

4.5 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO

Tal y como expresa el actual PGOU del Municipio de Vícar, casa Sector corresponde a un Area de Reparto, por lo que el Aprovechamiento Lucrativo coincide con la edificabilidad global, es decir:

Edificabilidad bruta:	$0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 32.840 =$	22.988 m ²
Aprovechamiento lucrativo:		22.988 U.A.
Aprovechamiento de los propietarios: 90%		22.689 U.A.
Aprovechamiento del Ayuntamiento: 10%		2.299 U.A.

No hay excesos de aprovechamiento en este Sector.

Número máximo de viviendas: $(32.840 \text{ m}^2 / 10.000) \text{ ha} \times 75 \text{ viv} / \text{ha} = 246 \text{ viviendas}$

5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

5.1 SISTEMA VIARIO

El trazado del sistema viario se detalla en los planos de zonificación. Sus características serán objeto de estudio en el correspondiente Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta la realización del correspondiente Estudio Geotécnico.

5.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua procede de la red municipal, ya que hay caudal y presión suficiente, para el suministro por gravedad. El trazado de la red se especifica en planos.

Para una dotación de 150 litros/habitante/día (dotación recomendada por el Catedrático D. Luis Arizmendi), una población de 4.2 hab/vivienda y un caudal punta de 2.4 veces el caudal medio; teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas del sector es de 246 viviendas aproximadamente:

Población de cálculo: $246 \times 4.2 = 1033$ habitantes

Dotación de cálculo: 150 l/hab/día

Caudal medio: $(150 \text{ l/hab/día} \times 1033 \text{ hab}) / (24 \times 3600 \text{ segundos}) = 1.79 \text{ l/s}$

Caudal punta: $1.79 \text{ l/s} \times 2.4 = 4.29 \text{ l/s}$

Dotación por vivienda: $150 \text{ l/hab/día} \times 4.2 \text{ hab} = 630 \text{ l/viv/día}$

Según se especifica en el certificado emitido por el Ayuntamiento de V́icar como Compañía suministradora que es del Abastecimiento, se prevé una tubería de diámetro 200 mm que abastecerá a Los Llanos de Vicar, y que entra al Núcleo a través de este Sector.

Una tubería de 200 mm de diámetro, para una velocidad usual de 10 dm/s, nos da un caudal de 31.41 l/s, que es sobradamente suficiente para un caudal punta de 4.29 l/s.

5.3 RED DE SANEAMIENTO

La conexión de esta red se realiza a la propia red de evacuación del Núcleo, la cual discurre paralela a la carretera de La Mojonera.

Utilizaremos el método de las Normas Tecnológicas de Edificación, Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado. Y para un número de viviendas de 246, y una pendiente del 4 por mil, considerando que la topografía es prácticamente llana, y nos interesan pendientes suaves, necesitaríamos un colector 35 cm de altura. El colector principal a donde vamos a acometer tiene un diámetro de 350 mm, por lo que es suficiente para nuestra previsión.

5.4 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Se seguirán las determinaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las indicaciones de la Compañía suministradora. El suministro será en Alta Tensión hasta el centro de Transformación, y en Baja Tensión desde este hasta las manzanas definidas en los planos de zonificación. Las líneas aéreas que pudieran existir se anularán y se harán subterráneas.

A continuación se hace una estimación de potencias demandadas en este sector, que se especificarán con más precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Potencia unitaria de viviendas: 5750 W
Potencia de Equipamientos: 100 W / m².

Aplicando los coeficientes de simultaneidad indicadas en la hoja de Interpretación nº 14 de la Dirección General de la Energía:

Potencia de viviendas: $246 \times 5750 \times 0.65 = 919.425 \text{ W}$
Potencia de equipamientos: $3000 \times 100 \times 0.60 = 195.000 \text{ W}$

TOTAL POTENCIA DEMANDADA = 1.114.425 W

5.5 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Aplicaremos las Normas para alumbrado publico del MV (1975), las NTE de alumbrado de exteriores y el Reglamento de Baja Tensión.

Los niveles de iluminación serán, al menos:

- Zonas ajardinadas, 7 lux y uniformidad 0.2
- Vías, 15 lux y uniformidad 0.3

Todos los conductos irán canalizados en tubos de acuerdo con el Ayuntamiento. Todos los elementos metálicos estarán conectados a tierra. El accionamiento será mediante célula fotoeléctrica e interruptor automático de relojería y manual, permitiendo dos tipos de alumbrado: alumbrado medianoche, y alumbrado noche entera, de acuerdo con las instrucciones a nivel nacional para el ahorro de energía.

5.6 RED DE TELEFONIA

Se regirá por las Normas Generales de la C.T.N.E. La red de distribución se refleja en plano. El diseño y cálculo de los elementos de la instalación se realizará siguiendo las indicaciones de dicha compañía, en el Proyecto de urbanización, acompañándolo de certificado de conformidad.

5.7 PARQUES Y JARDINES

El diseño y elección de plantas se hará en consenso con el Ayuntamiento. Las especies serán autóctonas.

6. ANEXOS

6.1 CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL R.P.

6.1.1 Memoria Justificativa de la necesidad y conveniencia de la ordenación.

El presente Plan Parcial se redacta en base a las determinaciones del actual PGOU de Vícar y su Modificación Puntual, que define los límites del Sector S-LL-3, y de las condiciones consideradas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

6.1.2 Propietarios afectados.

PROPIETARIOS	SUPERFICIE	% S/TOTAL
LA TAPUELA, S.A. Calle Córdoba, 7. Puebla de Vicar. Vicar, Almería	32.840 m2	100.00 %

6.1.3 Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la conservación de las mismas.

El sistema establecido por el PGOU en la ficha reguladora es el de Compensación. Por lo tanto se constituirá la oportuna Junta de Compensación, o se actuará a modo de propietario único.

6.1.4 Compromisos que se hubiera de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

Los promotores del planeamiento, en virtud del sistema adoptado y de acuerdo con los proyectos de Reparcelación y urbanización correspondientes, se comprometen a:

- Aportar los terrenos de cesión obligatorios.
- Realizar las obras de urbanización en los términos que se fija en este Plan.
- Respetar los plazos fijados.
- En el caso de venta de terrenos a terceros, estos se subrogarán en todos los compromisos que aquí se establezcan.
- La recepción de las obras de urbanización se hará de acuerdo al artículo 154 de la LOUA, una vez terminadas las mismas siempre que se encuentren en buen estado y de acuerdo con todo lo previsto, con la recepción de las obras mediante el acta correspondiente, comenzará un período de garantía de un año..
- Prestar la garantía que garantice la ejecución de las obras de urbanización, en los términos que establezca la legislación.

Estos compromisos y cualquiera otros se podrán regular y/o modificar mediante convenio urbanístico, de acuerdo con el Ayuntamiento.

6.1.5 Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos.

A la aprobación definitiva del Plan Parcial prestará fianza por el porcentaje que la legislación establezca sobre el importe de las obras.

6.1.6 Medios económicos.

El promotor del Plan tiene suficientemente acreditados los medios económicos necesarios para el desarrollo del Plan.

6.2 CUADRO RESUMEN DEL PLAN

PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	Nº DE VIVIENDAS
R1	R.C. VP	5.076	14.943	196
R2	R.C.	2.138	2.816	16
R3	R.C.	2.410	2.816	16
R4	R.C.	1.448	1.408	12
R5	R.C.	917	880	5
R6	R.C.	565	125	1
R7	R.C.	88	0	0
		12.642	22.988	246
E.L.1	ESPACIO LIBRE	1.1616	JARDINES	
E.L.2	ESPACIO LIBRE	2.086	JARDINES	
A.J.	ESPACIO LIBRE	763	AREA DE JUEGOS	
SS.GG.	ESPACIO LIBRE	4.191	SISTEMAS GENERALES E.L.	
		8.656		
EQ.	EQUIPAMIENTO	3.000		
INF.	INFRAESTRUC.	37		
V	VIARIO	8.505		
SECTOR		32.840	22.988	246

R.C. RESIDENCIAL CERRADA

La parcela R1 se destinará a la construcción de viviendas protegidas.

Se podrá transferir aprovechamiento, así como número de viviendas entre parcelas, tal y como prevea la Ley 7/2002, siempre que no se altere el aprovechamiento y número de viviendas totales.

Fdo. Fernando Castro Lucas

ORDENANZAS REGULADORAS

1. PREÁMBULO. OBJETIVOS E INTENCIONES

El objetivo del de transformar el suelo clasificado como urbanizable en suelo urbano de acuerdo con las determinaciones del actual PGOU de Vícar y la legislación vigente. Las presentes ordenanzas pretenden regular las futuras edificaciones que se ejecuten en las parcelas resultantes. Preferentemente la tipología será Cerrada.

2. GENERALIDADES

FUNDAMENTOS Y AMBITO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas están fundamentadas en el actual PGOU de Vícar, la Ley 7/2002, y los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión, de forma supletoria. Y será de aplicación a todas las obras de urbanización y edificación dentro del ámbito del sector S-LL-3 de Los Llanos de Vícar.

CONTENIDO DEL PLAN

Memoria. Expresa los análisis realizados para la adopción de la ordenación establecida y su justificación. Prevalece sobre ella las especificaciones de las Ordenanzas y de los planos del Plan Parcial.

Planos de información. De la realidad urbanística actual del territorio objeto del plan y las determinaciones previstas en el actual PGOU que le afecten.

Planos de ordenación. Que expresan las determinaciones de la ordenación.

Ordenanzas reguladoras. En el que literalmente se expresan las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el ámbito del sector.

Plan de Etapas. En el que se establece el orden de prioridades de las obras a ejecutar.

Estudio económico-financiero. Que justifica el coste de las obras de urbanización y de servicios y el sistema de financiación.

TERMINOLOGIA

La definición precisa de los términos de referencia se realizará en las condiciones de volumen, higiénicas de calidad, estéticas y ambientales, de uso y de urbanización según el actual PGOU.

3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CALIFICACION DEL SUELO

Los usos que existen en este Sector son:

Sistemas locales:

- Viario
- Espacios Libres
- Equipamientos

Residencial:

- Residencial cerrada
- Residencial cerrada de vivienda protegida

SUELO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es el que resulta de aplicar las ordenanzas de edificabilidad del presente Plan a las parcelas de dominio privado.

SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es aquel que resta de las superficies de parcelas de uso privado al edificar, y cuyo uso y mantenimiento se adscribe a los usuarios de la edificación de dicha parcela.

SUELO EDIFICABLE DE USO PUBLICO

Es el que resulta de aplicar las ordenanzas de edificabilidad del presente Plan a las parcelas de uso y dominio público.

SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO.

Es aquel que resta de las superficies de parcelas de uso público al edificar, y aquellos destinados a viarios y zonas verdes, excluyendo las zona de viario donde se prevén se instalen el/los centro/s de transformación.

NORMATIVA DE SISTEMAS

Viario.

Definido en planos. Se prevé una zona para la instalación de el/los Centro/s de Transformación.

Espacios Libres.

Se dimensionan de acuerdo a las determinaciones del actual PGOU y de la legislación vigente.

En los espacios libres se permite el uso deportivo y dotacional y la ubicación de aparcamientos de uso público.

Equipamientos.

Se aplicarán las condiciones del uso al que se vayan a destinar.

DESARROLLO DEL SECTOR

El sistema establecido por la ficha reguladora es el de compensación. Todo el Sector constituye una única Unidad de Ejecución. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas mediante la redacción de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Las condiciones y documentos se ajustarán al artículo 2.5 del actual PGOU de Vícar. Y podrán ejecutarse por fases.

Aunque con las determinaciones de este Plan Parcial se considera suficiente, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, para legitimar la edificación, se podrán redactar las figuras de planeamiento que prevea la Ley 7/2002 con el fin de reordenar volúmenes, edificabilidades y en general cualquiera de los parámetros establecidos en la tabla resumen del Anexo. Se estará a lo dispuesto en el actual PGOU de Vícar.

En las futuras parcelaciones se estará a lo establecido por este Plan Parcial, en primer término, al actual PGOU de Vícar, en segundo término y a la legislación vigente en último término.

4. CONDICIONES GENERALES.

SISTEMA DE ORDENACIÓN

Es el conjunto de normas y parámetros de ordenación que regulan las diferentes tipologías edificatorias. En este Sector, en general, la tipología más adecuada es la cerrada, para el uso residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Definiciones de los parámetros:

Manzana: Lote de terreno delimitado por viales y/o espacios de uso y dominio público.

Parcela: cada uno de los lotes en que se divide una manzana.

Solar: La parcela apta para edificar por estar con frente a vía pública con la calzada pavimentada, encintado de acera, abastecimiento de agua potable, conexión a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Tendrán esta consideración de solar aquellos cuya urbanización este en ejecución en los términos de la legislación vigente.

Segregación y agrupación: Las parcelas podrán agruparse o segregarse con la única condición de que se las parcelas resultantes puedan ser edificables de acuerdo con estas ordenanzas.

Alineaciones: Las líneas que separan los límites de los solares con los viales.

Rasantes: Las líneas que determinan el perfil longitudinal de la vía que da frente al solar.

Plano de fachada: El plano vertical tangente a la misma en su punto más saliente sobre la rasante, sin considerar los vuelos.

Retranqueo: El valor de la distancia a que debe situarse la edificación respecto a los linderos de parcela.

Separación entre edificaciones: la distancia entre los planos de fachada de dos edificios.

Fondo edificable máximo: es la profundidad que puede ser ocupada por edificación sobre rasante.

Ocupación: La relación porcentual entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total del solar.

Espacio libre del solar: son los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de las reglas de ocupación máxima, si son interiores se llaman patios de manzana. Su aprovechamiento es de jardín, espacio libre, instalaciones deportivas y recreativas, y aparcamientos. Los proyectos de obra contendrá el tratamiento de estos espacios.

Edificabilidad: Es la relación porcentual entre la superficie edificable y la superficie neta de parcela, en m²/m².

Superficie edificable: Es el valor máximo en m² de techo de la edificación que puede realizarse sobre una parcela resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad a su superficie. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7.3 y 4.12 del actual PGOU de Vícar.

Altura: se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial de acera hasta el plano superior del forjado de la última planta.

Planta sótano: Es toda planta enterrada o semienterrada, siempre que el pavimento del forjado que lo cubre este situado a menos de 1.70 m por encima de la rasante. Su altura libre será al menos de 2.20 metros.

Planta ático: de acuerdo con lo previsto en el art. 7.8 del actual PGOU de Vícar no se permitirá la construcción de planta ático. Sobre la altura máxima solo se permiten construcciones de remates de escaleras y ascensores, depósitos, y cualquier otra instalación, de acuerdo con el artículo 7.8 del actual PGOU.

Para lo no descrito en estas Ordenanzas, se estará, subsidiariamente, a lo dispuesto en el actual PGOU de Vícar.

CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD; FORMALES Y ESTETICAS; Y DE USO

Se estará a lo dispuesto en la Sección 3^a, 2^a Y 4^a del Capítulo 7 del actual PGOU de Vícar, respectivamente.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 del actual PGOU de Vícar.

5. ORDENANZAS PARTICULARES

RESIDENCIAL CERRADA

Afecta a todas las manzanas de uso residencial del presente Sector.

Sistema de ordenación: será alineada a vial, en su subsistema de manzana cerrada alienada.

Alineaciones y rasantes: las definidas en planos.

Parcelación: la superficie mínima edificable será 100 m² con un diámetro mínimo inscribible de 5 m.

Condiciones de la edificación: Las definidas en el capítulo 7 del actual PGOU de Vícar.

Ocupación: 100% como máximo.

Edificabilidad: la definida en los planos de ordenación y en el cuadro resumen. Respecto al computo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto por el actual PGOU de Vícar y cualquiera otros que la legislación vigente prevea que se apliquen.

Altura máxima: 4 plantas y 13.5 metros, por encima de esta las construcciones definidas con anterioridad.

Usos compatibles: se permiten los usos compatibles según el actual PGOU de Vícar.

Aparcamientos: se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100m² de techo edificable.

Observaciones: Se estará subsidiariamente a lo dispuesto por el actual PGOU de Vícar.

RESIDENCIAL CERRADA VP

Afecta únicamente a la parcela R1. Esta tipología se corresponde completamente con la 'Residencial Cerrada' definida en el capítulo anterior, a excepción de lo que a continuación se detalla:

En la tipología específica de Vivienda Protegida (VP) los únicos usos permitidos son los de viviendas protegidas y aquellos estrictamente permitidos por la correspondiente normativa de vivienda.

Se permitirán espacios no edificados en la parcela, y solo en el ámbito de los accesos (peatonales y/o rodados), pudiendo estos estar o no construidos en planta sótano.

Se permiten vuelos abiertos tipo marquesinas, sin limitación de longitud y con un ancho máximo de 1m sobre viales públicos, y sin límite de ancho sobre espacios libres de parcela.

EQUIPAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.7 del actual PGOU de Vícar.

ESPACIOS LIBRES

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.9 del actual PGOU de Vícar.

USO DEL SUBSUELO

El uso del subsuelo será privado para las parcelas de uso y dominio privado y publico para las parcelas de uso y dominio público.

PARCELA DE INFRAESTRUCTURAS

Corresponde una parcela independiente dedicada a infraestructuras. Deberá retranquearse 1 metro respecto a la calzada, que se terminará con el mismo material que un acerado. Todo ello con el fin de obtener un ancho libre de calle mayor a 8 metros.

No se establece parcela mínima a efectos de futuras segregaciones.

Respecto a las condiciones de volumen, se permite una sola planta y una ocupación del 100% sobre la superficie neta de la parcela (una vez respetado el retranqueo). Se permiten superficies libres de parcela, que se ejecutarán de forma similar a los acerados de la urbanización.

El uso de la parcela es de infratestructuras.

Respecto a las condiciones estéticas, se utilizarán preferiblemente elementos prefabricados con terminación en tonos claros.

La altura máxima es de una planta o 3 metros.

6. PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación, establecido por el PGOU mediante la ficha reguladora, es el de Compensación, desarrollándose en un solo polígono (unidad de ejecución), con Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

OBTENCION DE LICENCIAS

Para la obtención de licencias de obras, solos será preciso la presentación del proyecto de edificación reglamentaria, con la condición de que antes esté aprobado el presente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente. Se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación en los términos fijados por la legislación.

Noviembre de 2006

Fernando Castro Lucas. Arquitecto

PLAN DE ETAPAS

El sistema de actuación se establece en la ficha reguladora como de COMPENSACIÓN. Los plazos previstos son de:

- 1 año para la presentación del proyecto de reparcelación y de urbanización,
 - 4 años para la ejecución de la urbanización,
- desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial

No obstante lo anterior, se podrán firmar convenios para el establecimiento de plazos diferentes, en función de las necesidades, siempre de acuerdo con el Ayuntamiento.

La urbanización podrá ejecutarse por fases, y podrán simultanearse las obras de urbanización y de edificación en los términos que prevea la legislación vigente.

El orden de prioridades de las obras de urbanización será:

- Explanación y terraplenado
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado
- Ejecución de las bases de viales y Acerados, bordillos y tendidos de la red eléctrica y telefónica.
- Instalación del alumbrado público, bocas de riego e hidrantes, Acerado, capa de rodadura, jardinería, detalles de ornamentación y terminación de las obras de urbanización.

En cuanto a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, se definen como sigue:

- Plazo máximo de inicio de las obras: 5 años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Plazo máximo de terminación de las obras: 7 años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. ESTUDIO ECONOMICO

En este capítulo se hará una estimación de los gastos de urbanización, que se descomponen en capítulos. Se estiman según módulos colegiales unos costes de urbanización de 543.830 Euros, distribuyéndose en:

	SECTOR
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	163.149
ABASTECIMIENTO DE AGUA	81.575
SANEAMIENTO	108.766
DISTRIBUCIÓN DE ENERGIA ELECTRICA	81.575
ALUMBRADO PUBLICO	54.383
TELEFONIA	27.191
PARQUES Y JARDINES	27.191
TOTAL	543.830

Este coste se actualizará en el aumento medio del Índice General de Precios de Consumo en los tres últimos años, según el artículo 55.1 del Reglamento de Planeamiento.

2. ESTUDIO FINANCIERO

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios del Sector en proporción igual al porcentaje de propiedad de suelo inicial, según hará constar los correspondientes proyectos de Reparcelación.

Haremos el estudio de viabilidad considerando que las construcciones a edificar con el objeto de su venta tendrá un precio de 1000 Euros / m² construido. Y considerando una repercusión del 15% (establecida para VPO), el valor de repercusión sería 150 Euros / m² c.

Por otra parte el valor de mercado de los terrenos está en torno a 72 Euros / m², lo que supone un valor de los terrenos de 32.840 m² x 72 E = 2.364.480 Euros, que sumados a los coste de urbanización nos da un total de 2.908.310 Euros. Esto nos arroja una repercusión de 128.18 Euros / m² c.

Por tanto se considera perfectamente viable la ejecución del plan, considerando además que los valores de venta de las parcelas resultantes se han calculado considerando una repercusión del 15%, que corresponde con la legislación de Viviendas Protegidas, sin tener en cuenta que hay edificabilidad para vivienda libre que tendría un valor en venta mayor.

Noviembre de 2006

Fernando Castro Lucas. Arquitecto

ANEXO AL PLAN PARCIAL DEL S-LL-3

El presente anexo se redacta con el fin de determinar los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas previstas en el presente plan parcial. Todo ello para el debido cumplimiento del artículo 18.3.c de la Ley 7/2002. Los plazos son los siguientes:

- 6 meses, como máximo para la solicitud de calificación provisional, desde la aprobación definitiva del plan parcial.
- 54 meses, como máximo para el comienzo de las obras desde la obtención de la calificación provisional.
- 78 meses, como máximo para la finalización de las obras, desde la obtención de la calificación provisional.

Estos plazos se refieren a la parcela R1 del S-LL-3, y corresponde con el 65% del aprovechamiento del sector. Así pues, como el sector es mayoritariamente de vivienda protegida, no se estima necesario distribuir los comienzos de las obras de vivienda protegida. Ya que la condición de acompañar la construcción de vivienda protegida a la del propio sector viene asegurada por la alta proporción de vivienda protegida dentro del sector.

Y todo ello sin perjuicio de lo expresado en el Plan de Etapas del Plan Parcial del S-LL-3, lo cual no contradice lo aquí expresado.

Fernando Castro Lucas.

Abril de 2007