



VIATOR
Almería

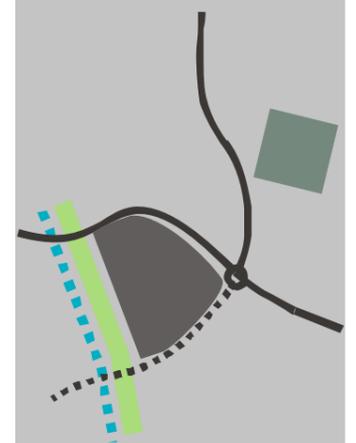
ADAPTACIÓN PARCIAL
A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO GENERAL
VIGENTE

Junio 2009

PGOU

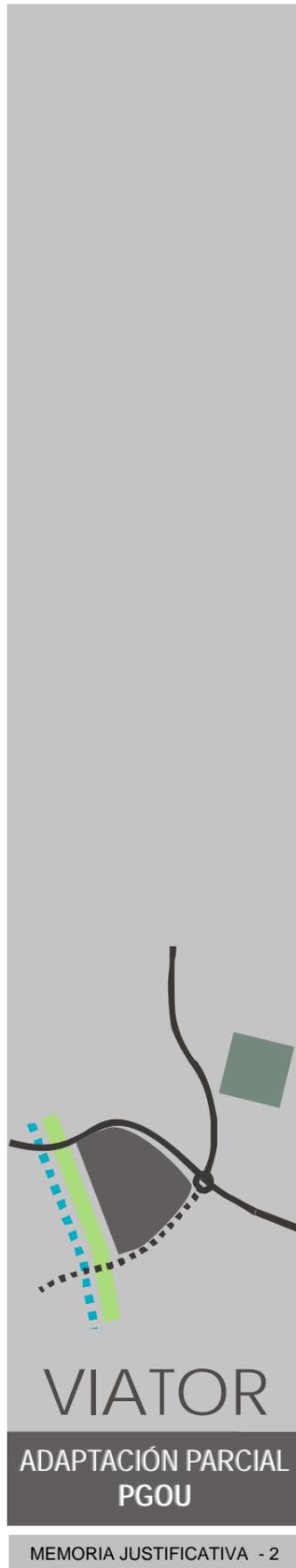
DOCUMENTOS:

- **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- **ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**
- **PLANIMETRÍA**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



El presente documento de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General vigente en el término municipal de Viator (Almería), ha sido redactado por LANDURBS, S.L, con la dirección de D. Federico García González (I.C.C.P) y con la colaboración de Dña. Pilar Guerrero Jerez, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Viator.

Viator, enero de 2009

AYUNTAMIENTO DE VIATOR
Plaza de la Constitución, 2
04240 Viator (ALMERÍA)

Tel. 950 304 302 – 950 304 415 Fax. 950 304 258
Email: al101sec@dipalme.org

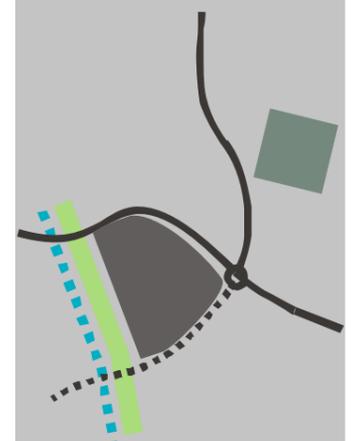
MEMORIA JUSTIFICATIVA

VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

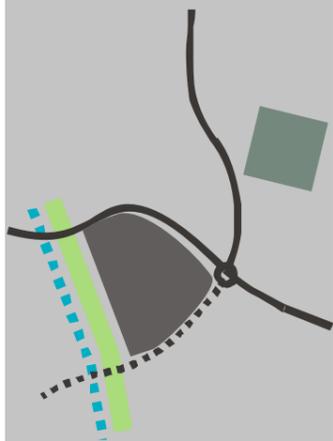
MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	5
II. PLANEAMIENTO VIGENTE.	7
III. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	7
IV. CONTENIDO y ALCANCE. DETERMINACIONES.....	8
Sectoros:	11
SP-1, S.CC-4, S-CEIV.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA.....	11
IV.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	12
IV. 3. SISTEMAS GENERALES.....	13
IV. 4. SUELO URBANIZABLE (ORDENADO y SECTORIZADO)	14
IV. 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	15
IV.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	22
IV.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ..	24
V. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	25



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

I. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Esta Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Viator aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 10 de abril de 2003 (B.O.P nº 97 de 23/05/2003), se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Viator, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha ley, y del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar las determinaciones de la figura del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA.

[Ley 7/2002 Disposiciones Transitorias

Segunda. Planes e instrumentos existentes.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de ésta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueran contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.]

Por tanto, entendiendo esta Adaptación como parcial será objeto de su actuación el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

El conjunto de determinaciones de carácter estructural queda definido en la LOUA en su artículo 10.1:

[Ley 7/2002 artículo 10.1 ...

La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.²

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.³

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino

específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

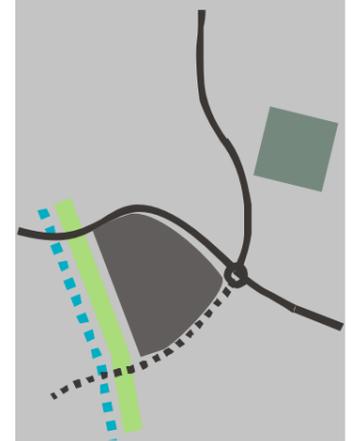
g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

...

² La disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieran éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

³ El contenido de esta letra b) ha sido modificado en dos ocasiones, la primera por el artículo 23 Uno de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la segunda por el artículo primero de la Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

...]

Por otra parte el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de enero de 2008, y publicado el 7 de febrero concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación:

[Decreto 11/2008. Artículo 3

Artículo 3. Contenido y alcance

1. La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente. [artículo 4 Dec. 11/2008]

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

f) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

...]

Además en el apartado 3 del referido artículo 3 delimita específicamente su ámbito de actuación, definiendo aquellos actos que no puede realizar:

[. 3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

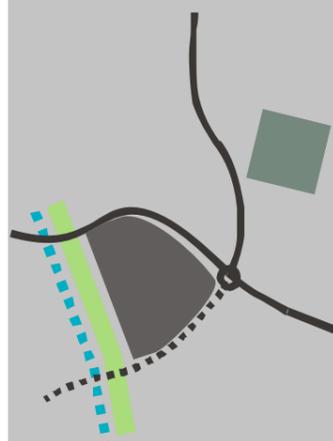
d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

...]

A partir de estas bases el presente documento de Adaptación Parcial se desarrollará a partir de los criterios fijados por el Decreto 11/2008, por entender que recoge y desarrolla el espíritu y contenido de las disposiciones comprendidas en la Ley 7/2002.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

II. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el municipio de Viator es la Revisión de las Normas Subsidiarias de dicho municipio aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2003 (B.O.P nº 97 de 23/05/2003), y sus instrumentos de desarrollo.

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integran la adaptación parcial del planeamiento vigente alcanza a tres ámbitos:

1. El instrumento de planeamiento general (NN.SS) y sus modificaciones.
2. Los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo que se hayan materializado en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general.
3. Los instrumentos, deslindes, planes o proyectos realizados por órganos sectoriales y que afectando al suelo no urbanizable deban ser integrados, por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator establecen la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal, clasificando el territorio en tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Como punto de partida se ha elaborado un listado de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y de los Sectores en Suelo Urbanizable identificados por las NN.SS. Este listado se recoge en el Anexo II del presente documento.

A los efectos de este apartado se va a considerar el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha enero de 2009. En tal sentido, se consideran como figuras de planeamiento de desarrollo las siguientes:

- Modificaciones Puntuales
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Desarrollo de Unidades de Ejecución
- Estudios de Detalle

Desde la aprobación definitiva de las Normas en 2003 se han formulado un total de 44 figuras: 13 Modificaciones Puntuales, 12 Planes Parciales de ordenación, 6 Planes Especiales y 13 Estudios de Detalle. Estas actuaciones se encuentran ejecutadas en un elevado porcentaje o están en proceso de serlo, y que suponen un nivel medio de desarrollo y ejecución del planeamiento municipal.

En lo que respecta a las Modificaciones Puntuales hay que indicar que los 13 expedientes tramitados se encuentran aprobados definitivamente. El objeto de los mismos se ha recogido en el Anexo I del presente documento, siendo:

- 2 cambios de clasificación de suelo
- 1 cambio de calificación de suelo
- 1 cambio en la delimitación de una U.E
- 4 modificaciones de alineación
- 4 modificaciones de ordenanzas
- 1 corrección de errores, aumento de densidad y ajuste de límites de sectores urbanizables

En lo que respecta al resto de las figuras de desarrollo se ha elaborado una tabla donde se sintetiza toda la información necesaria para comprender su tramitación y estado. Estos datos se recogen en el Anexo III del presente documento.

A partir de ahora, en el presente documento, nos referiremos al planeamiento vigente, de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator aprobadas definitivamente en el año 2003, directamente como Normas Subsidiarias o con la abreviatura NN.SS.

En cuanto a la estructura general del territorio, las NN.SS identifican los terrenos que constituyen los sistemas generales de: Espacios Libres Públicos, Equipamientos e Infraestructuras Comunitarias y Vías de Comunicación. Por tratarse de un término municipal de reducidas dimensiones con un único núcleo urbano, no se distingue entre sistemas locales y generales, entendiéndose que la mayor parte de los equipamientos tienen un carácter general en relación al municipio.

Como consecuencia del desarrollo del planeamiento urbanístico vigente, se han obtenido otros sistemas generales que se añaden a los ya existentes.

III. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Como ya se ha indicado, el planeamiento vigente en Viator, la Revisión de las Normas Subsidiarias, fue aprobada definitivamente, en la totalidad de su contenido, en el año 2003. Con posterioridad a la aprobación de estas normas entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la comunidad autónoma. Es por ello que las Normas actuales de Viator no tienen adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

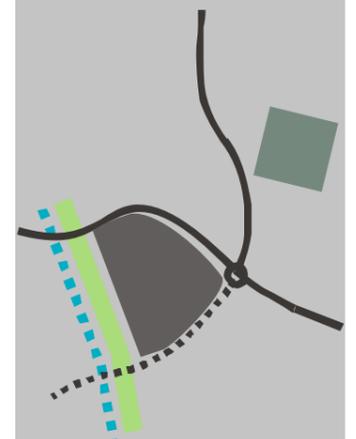
Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta Adaptación Parcial.

De esta forma las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por Ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías del suelo:

- dentro del Suelo Urbano se diferencia entre consolidado, y no consolidado.
- dentro del Suelo Urbanizable aparecen tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- dentro del Suelo No Urbanizable: de especial protección por legislación específica, de especial protección por planificación territorial o urbanística, de carácter natural o rural, y del hábitat rural diseminado.

Cada una de estas clases y categorías implica un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV. CONTENIDO y ALCANCE. DETERMINACIONES

Como ya se ha indicado en el apartado I de la presente memoria, se utilizará como referente del contenido del presente documento de Adaptación Parcial lo expresado en el Decreto 11/2008, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA:

“...La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones...”

Por tanto serán estas instrucciones del Decreto 11/2008 las que se seguirán en la redacción de la presente Adaptación Parcial.

Nos remitimos al apartado 2 del artículo 3 de Decreto 11/2008 para definir, básicamente el contenido de la presente adaptación:

“...

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio

...

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

...

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

...

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado

...

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas.

...

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

...

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural l...

Para los municipios con relevancia territorial... tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Viator está definido como “ municipio de relevancia territorial ” en aplicación del Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la LOUA (BOJA núm. 117/2003, de 20 de junio).

Serán estas determinaciones de la ordenación estructural las que se establecerán, adaptando su contenido a las disposiciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Alcance

El Decreto 11/2008, en su artículo 3, establece que:

“..La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística..”

Por tanto este será el alcance del presente documento, la contrastación de las determinaciones de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias con las contenidas en la LOUA, lo que supone en la práctica una traducción o interpretación de dichas determinaciones a la legislación urbanística vigente.

Determinaciones

A continuación se recogen los criterios utilizados para la adaptación de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente a la LOUA.

Se han establecido 7 subapartados:

IV.1. Clasificación del suelo

IV.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida

IV.3. Sistemas generales

IV.4. Suelo urbanizable (ordenado y sectorizado)

IV.5. Usos, densidades y edificabilidades globales

IV.6. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección

IV.7. Previsiones generales de programación y gestión

IV.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Planeamiento Vigente

Las Normas Subsidiarias establecen 3 clases de suelo, definiéndose las siguientes categorías:

- Suelo Urbano (Capítulo 7º):

se divide en 7 zonas diferenciadas, cada una de las cuales cuenta con su norma particular específica:

- Zona 1: Residencial intensivo I, II, III plantas
- Zona 2: Residencial intensivo IV plantas
- Zona 3: Sistema General de Equipamiento Infraestructuras Comunitarias
- Zona 4: Espacio Libre Privado
- Zona 5: Sistema General de Espacios Libres Públicos
- Zona 6: Red Viaria
- Zona 7: Base Militar

Dentro del suelo urbano consolidado, y al objeto de poder realizar operaciones de reforma interior que permitan alcanzar fines de interés general, se delimitan 5 Unidades de Ejecución.

Por otro lado, se definen 14 Unidades de Ejecución dentro del suelo urbano no consolidado, por tratarse de áreas que necesitan consolidar su urbanización u ordenación.

- Suelo Urbanizable (Capítulo 8º):

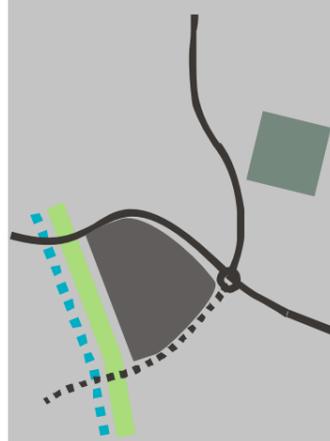
- sectorizado
- no sectorizado (ordinario y de carácter estratégico)

- Suelo No Urbanizable (Capítulo 9º):

- SNU-1 de especial protección sectorial; cauces
- SNU-2 de especial protección sectorial; sistema general de vías de comunicación
- SNU-3 de especial protección sectorial; vías pecuarias
- SNU-4 de especial protección sectorial; base militar
- SNU-5 de especial protección sectorial; vega baja del Andarax
- SNU-6 de especial protección sectorial; arqueológica
- SNU-7 de especial protección sectorial; montes públicos
- SNU-8 reserva de suelo para infraestructuras básicas
- SNU-9 reserva de suelo para sistema general de espacios libres públicos; parque periurbano

Adaptación Parcial

Por su parte la LOUA define en sus artículos 45 a 47 tres clases de suelo, con diversas categorías:



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

- Suelo Urbano:
 - consolidado
 - no consolidado

- Suelo Urbanizable:
 - ordenado
 - sectorizado
 - no sectorizado

- Suelo No Urbanizable:
 - de especial protección por legislación específica
 - especial protección por la planificación territorial o urbanística
 - de carácter natural o rural
 - del Hábitat Rural Diseminado

Para la definición de las distintas clases de suelo se han utilizado los criterios recogidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, y en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

A este respecto procede señalar que una superficie sustancial del suelo categorizado como urbano consolidado por las NN.SS, no reúne las condiciones objetivas exigidas en el art. 45.2.a) de la LOUA, tal y como se explicará más adelante.

En ningún caso la interpretación de estos criterios entrará en contradicción con las capacidades definidas para la Adaptación Parcial, concretamente con lo que el punto 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008 expresa:

“ 3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3. ... ”

1.1 Suelo Urbano

Se entiende como suelo urbano aquél que el planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de Suelos Urbanizables.

Dentro del Suelo Urbano se establecen dos categorías:

- consolidado
- no consolidado

Se entiende como SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C) aquel que:

- Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.
- Forme parte de un núcleo de población existente.
- Esté urbanizado, contando, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión; o tenga la condición de solar.
- El planeamiento vigente lo ordene pormenorizadamente, permitiendo la edificación, y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.
- Estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

De los expresados criterios se deriva que el SU-C del término municipal de Viator está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano recogida en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano de la cartografía integrada del documento de Adaptación Parcial, éstos terrenos se corresponden con aquellos categorizados como Suelo Urbano Consolidado en las NN.SS vigentes y que reúnen los requisitos del art. 45.2.A) de la LOUA.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o sectores delimitados en las NN.SS vigentes y sus innovaciones, que hayan cumplido todos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En éstos casos la ordenación pormenorizada de tales terrenos se contiene en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento general vigente

Tal y como queda reflejado en los anexos de la presente Memoria Justificativa las Unidades de Ejecución y Sectores de las NN.SS vigentes que han sido desarrollados y urbanizados son los siguientes:
Unidades de Ejecución UE-9 y UE-18 y Sector S-2

Se entiende como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC) aquel que:

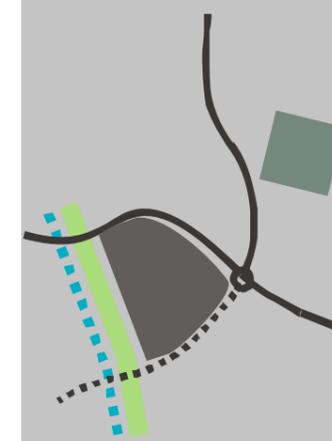
- Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.
- Carezca de urbanización consolidada, por no contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos para la edificación presente o la realizable; o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- Forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.
- Forme parte de los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

Constituye el SU-NC del término municipal de Viator, el suelo urbano del planeamiento general vigente no incluido en el epígrafe anterior y así delimitado en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano de la cartografía integrada del documento de Adaptación Parcial.

En ésta categoría de suelo pueden distinguirse dos subcategorías de suelo en función de su origen:

- Suelos categorizados como urbano consolidado en las NN.SS vigentes.
- Unidades de Ejecución no urbanizadas en Suelo Urbano No Consolidado de las NN.SS vigentes.

Respecto al primer tipo cabe señalar que las NN.SS vigentes categorizan como suelo urbano consolidado una superficie sustancial de terrenos que **no reúnen** las condiciones exigidas para ésta categoría de suelo en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Éstos suelos pasan a tener la consideración de suelo urbano no consolidado por imperativo legal, e independientemente de la categorización que le asignan las NN.SS vigentes. El documento de adaptación parcial se limita a materializar su delimitación gráfica en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano en cumplimiento de una determinación legal reglada. Ésta delimitación se ha señalado en base a las deficiencias de infraestructuras de dichos terrenos, así como a la inexistencia de acceso a los mismos mediante vías urbanas de titularidad pública y urbanización ejecutada. Se han tenido en cuenta, en la medida de lo posible, factores como el menor grado de ocupación por edificaciones en los terrenos señalados, a fin de que el futuro desarrollo de los mismos sea viable.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

En general, y salvo excepciones, se trata de áreas ubicadas en el perímetro del núcleo urbano de Viator.

Este suelo aunque dispone de ordenación pormenorizada en las NN.SS vigentes, no puede entenderse viable, ni mantenerse en el presente documento por no disponer de las reservas mínimas para dotaciones públicas (art. 17.1.2º de la LOUA) exigibles al SU-NC y no encontrarse estos ámbitos incluidos entre las posibles excepciones a las reservas para dotaciones previstas en el art.17.2 de la LOUA.

El documento de adaptación parcial no puede atribuir aprovechamiento ni ordenación pormenorizada a ésta categorías de suelo, por lo que se limita a establecer, en el Anexo de Normas Urbanísticas, unas condiciones genéricas de desarrollo a tener en cuenta en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución o en las innovaciones del planeamiento general, en su caso, que será necesario realizar para completar la ordenación de éste suelo. No obstante, cabe señalar que independientemente de cualquier otra consideración, como mínimo, para éstos ámbitos se mantendrá la edificabilidad objetiva y la densidad de viviendas que establecen las NN.SS vigentes, siempre que no se superen los límites establecidos en el art. 17.5 de la LOUA, en cuyo caso se asignará el máximo legalmente autorizable.

Para una mayor claridad se delimitan estos ámbitos sobre una ortofotografía (conocida como PNOA) donde pueden apreciarse las condiciones objetivas que justifican, en cada caso, su categorización como no consolidado.

Respecto de la segunda subcategoría señalada dentro del SU-NC, su delimitación es inmediata por coincidir con las Unidades de Ejecución de las NN.SS vigentes que no han sido urbanizadas.

Tal y como queda reflejado en los anexos de la presente Memoria Justificativa se trata de las siguientes Unidades de Ejecución de las NN.SS vigentes:

UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17, UE-19

1.2 Suelo Urbanizable

Se entiende como suelo urbanizable aquel que el planeamiento vigente señale como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

Dentro del Suelo Urbanizable se establecen tres categorías:

- ordenado
- sectorizado
- no sectorizado

Se entiende como SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUB-O) aquel que:

- Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Tal y como queda reflejado en los anexos de la presente Memoria Justificativa se trata de los siguientes Sectores y Unidades de Ejecución de las NN.SS vigentes:

Sectores: S-3, S.CC-1, S-4A, S-4B, SP-2, SP-4
Unidades de Ejecución: UE-M3

Se entiende como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUB-S) aquel que:

- Esté integrado en los sectores destinados a absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.
- Esté denominado como suelo urbanizable programado en el planeamiento vigente.

Según queda reflejado en los anexos de la presente Memoria Justificativa se trata de los siguientes sectores: S-1, S.CC-2, SP-1, SP-3, S.AM-1, S.AM-2, S.AM-3, S.CC-3, S.CC-4, S-CE

Se entiende como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUB-NS) aquel que:

- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, no cuente con ordenación pormenorizada ni esté comprendido en un sector.
- Esté denominado como suelo urbanizable no programado en el planeamiento vigente.

En la presente Adaptación Parcial se elimina la diferenciación de éste tipo de suelo en dos subcategorías por no ajustarse a las determinaciones de la LOUA. De éste modo se unifica la delimitación y el régimen aplicable a la totalidad del suelo urbanizable no sectorizado asimilándose al denominado "ordinario" en las NN.SS vigentes, siendo la superficie total del mismo de 291,09 has.

1.3 Suelo No Urbanizable

Se entiende como suelo no urbanizable aquel que el planeamiento vigente señale como tal.

El suelo no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, aunque se han producido innovaciones normativas sectoriales que no afectan a la clasificación del suelo contenida en los planos de estructura general del territorio de las NN.SS vigentes.

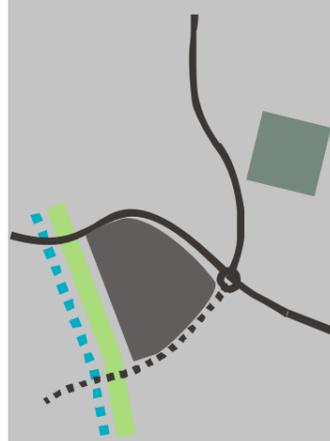
Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen dos categorías:

- de especial protección por legislación específica
- de especial protección por la planificación territorial o urbanística

En el término municipal de Viator no existe Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural, ni Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado.

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUP-LE) aquel que:

- Tenga la condición de bien de dominio público natural o esté sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Esté sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

- Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable.

Según se indica en los correspondientes planos de ordenación, el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en el término municipal de Viator está constituido por las siguientes zonas:

- SNUP-LE-1: de especial protección de cauces
- SNUP-LE-2: de especial protección de la Base Militar Álvarez de Sotomayor
- SNUP-LE-3: de especial protección de zona arqueológica
- SNUP-LE-4: de especial protección de los montes públicos
- SNUP-LE-5: de especial protección de vías pecuarias

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUP-P) aquel que:

- Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Se entienda necesario para la protección del litoral.
- Sea objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme al planeamiento aplicable.

Según se indica en los correspondientes planos de ordenación, el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística en el término municipal de Viator está constituido por las siguientes zonas:

- SNUP-P-1: de especial protección de las vías de comunicación
- SNUP-P-2: de especial protección de cultural
- SNUP-P-3: de especial protección de la Vega Baja del Río Andarax
- SNUP-P-4: de especial protección reserva de infraestructuras básicas
- SNUP-P-5: de especial protección reserva espacios libres públicos (Parque Periurbano)
- SNUP-P-6: de especial protección de las vías pecuarias

1.4 Suelo en Transformación

Se entiende como suelo en transformación, a raíz de lo recogido en el artículo 5 del Decreto 11/2008, aquél que, siendo Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, como consecuencia del proceso legal del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente, y haya iniciado su proceso de urbanización, teniendo como mínimo aprobación inicial del proyecto de urbanización y/o reparcelación si procede.

1.5 Unidades de Ejecución y Sectores

En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y Sectores en Suelo Urbanizable, con algún elemento o expediente aprobado, se seguirá el siguiente criterio:

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

- Planeamiento de Desarrollo aprobado: Suelo Urbano no consolidado
- Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados: Suelo Urbano no consolidado (en proceso de transformación).
- Planeamiento Desarrollo, Proyecto Reparcelación y Proyecto Urbanización aprobados: Suelo Urbano no consolidado (en proceso de transformación).
- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución recibida definitivamente: Suelo Urbano consolidado.

Sectores en Suelo Urbanizable sectorizado:

- Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente:

Suelo Urbanizable ordenado

- Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados: Suelo Urbanizable ordenado (en proceso de transformación).
- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados: Suelo Urbanizable ordenado (en proceso de transformación).
- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución recibida definitivamente: Suelo Urbano consolidado.

Por otra parte aquellos sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero se considere necesaria la variación de sus parámetros para la inclusión o aumento de las reservas destinadas a vivienda protegida no previstas, pasarán a considerarse como Suelo Urbanizable Sectorizado.

En todo caso, cualquier modificación que altere los parámetros urbanísticos de tales sectores, no podrá realizarse sin que previamente se produzca la renuncia expresa de la ordenación aprobada definitivamente por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo.

El listado de las diferentes unidades, su grado de desarrollo, y su clasificación se recoge en los cuadros I, II, III y IV del Anexo III de la presente Memoria Justificativa.

En función del grado de desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución y de los Sectores delimitados en las NN.SS vigentes, resultan exigibles los estándares del art. 17 de la LOUA en cuanto a dotaciones, densidades y edificabilidades a los siguientes:

Unidades de Ejecución:
UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-10, UE-12, UE-13, UE-14

Sectores:
SP-1, S.CC-4, S-CE



IV.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Dentro de la redacción del actual planeamiento, las Normas Subsidiarias de Viator, no se hace ninguna referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección.

Reserva de terrenos

La Ley 7/2002 en su artículo 10.1.A.b) señala como determinación el establecimiento de:

“..Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación. ..”

Este artículo se vio modificado por el artículo 23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo:

“ La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción:

“b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.”

Además para la aplicación de este artículo, a través del instrumento de la Adaptación Parcial, el Decreto 11/2008, es su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

“ ..A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”

Exigencia de las reservas

La exigencia de estas reservas viene determinada por la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005:

“..1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A.b) de la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007...”

Sobre la exigencia de las reservas destinadas a vivienda protegida el Decreto 11/2008 introduce una nueva puntualización:

“..La reserva de vivienda protegida no será exigible [...] en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial ...”

Se entienden como “áreas” a aquellas que definen el Suelo Urbano con categoría de no consolidado.

Se entiende como “ inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial” al acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

Por tanto, la citada reserva para vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.

En éste sentido, y atendiendo a la información urbanística contenida en el anexo III de la presente memoria, la reserva para vivienda protegida es exigible a las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial:

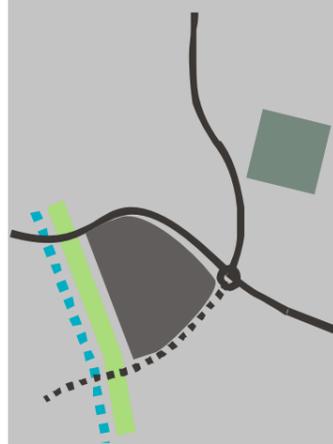
- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación de Unidades de Ejecución.
- Suelo Urbano No Consolidado delimitado en Unidades de Ejecución.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Por tanto, quedan alteradas las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS vigentes para las mencionadas áreas y sectores, cuya ordenación pormenorizada no se encuentre incluida en las NN.SS, completándose con las determinaciones necesarias para la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

En aquellos sectores, pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento

Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

Una vez fijado el aprovechamiento, se obtendrá la edificabilidad necesaria para incluir vivienda de protección en el sector original de las Normas Subsidiarias. Estas disposiciones se recogen el punto IV.5 de la memoria, donde se definen las edificabilidades globales.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV. 3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la Adaptación Parcial:

“..c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial...”

Se incluirán en este apartado además las determinaciones exigidas por su definición como municipio de relevancia territorial, descritas en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008:

“ 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos. 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular. “

Planeamiento Vigente

Dentro del Planeamiento Vigente se han considerado como Sistemas Generales aquellos recogidos por las Normas Subsidiarias y que, o bien ya existiesen, o bien hayan sido obtenidos durante el desarrollo de dicho planeamiento.

Tal y como se ha indicado en el apartado II, las NN.SS identifican, dentro de la estructura general del territorio, los terrenos que constituyen los sistemas generales de: Espacios Libres Públicos, Equipamientos e Infraestructuras Comunitarias y Vías de Comunicación.

Por las características del término municipal, no se distingue entre sistemas locales y generales, entendiéndose que la mayor parte de los equipamientos tienen un carácter general en relación al municipio.

Adaptación Parcial

Dentro de la Adaptación Parcial se han reconocido como Sistemas Generales:

- Los derivados de las NN.SS vigentes.
- Los equipamientos ejecutados que se consideran de carácter estructural.
- Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro de las Normas Subsidiarias.
- Los obtenidos como sistemas locales que han adquirido un carácter evidente como sistema general.

En el plano de ordenación estructural del municipio, así como en el anexo IV del presente documento, se identifican los sistemas generales comunes a todo el municipio, según la siguiente denominación:

SSGG-EL: sistemas generales de espacios libres públicos

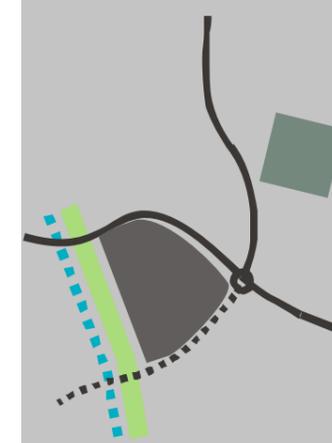
SSGG-EQ: sistemas generales de equipamientos

SSGG-C: sistemas generales de vías de comunicación

Según los datos del padrón de habitantes de Enero de 2008, la población de Viator es de 5.006 hab. En base a los parámetros urbanísticos contemplados en el planeamiento general vigente, se estima una población total para el término municipal de 13.354 habitantes. Para lo cual se ha tenido en cuenta la población del censo de 2008, la de los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados.

El cómputo de los espacios libres públicos, con una superficie de 311.170 m² suelo comporta un estándar de 23,30 m²/habitante superior a los umbrales legales mínimos establecidos en el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 no se reflejan en el documento de adaptación otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente y sus innovaciones, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de éstos sistemas en proyecto o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente o sus innovaciones y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV. 4. SUELO URBANIZABLE (ORDENADO y SECTORIZADO)

Según los criterios adoptados en el apartado IV.1 de la presente Adaptación Parcial se definen los distintos sectores del Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable ordenado

Del desarrollo de las NN.SS, en la actualidad, existen 7 sectores que la Adaptación Parcial clasifica como Suelo Urbanizable ordenado, que son los siguientes:

Uso Residencial

Área de Reparto nº 3:
S-3 ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)

Área de Reparto nº 4:
SCC-1 ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)

Uso Industrial

Área de Reparto nº 5:
S-4A ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)
S-4B ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)

Área de Reparto nº 6:
SP-2 ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)
SP-4 ordenado por Plan Parcial
(en proceso de transformación)

Las determinaciones de estos sectores serán las recogidas en sus instrumentos de planeamiento aprobados.

Suelo Urbanizable sectorizado

Dentro del Suelo Urbanizable sectorizado se mantienen aquellos sectores definidos en las Normas Subsidiarias y que no se han desarrollado pormenorizadamente:

Uso Residencial

Área de Reparto nº 1:
S-1 (Plan Parcial en tramitación)

Área de Reparto nº 4:
SCC-2 (Plan Parcial en tramitación)

Uso Industrial

Área de Reparto nº 6:
SP-1 (sin desarrollo)
SP-3 (Plan Parcial en tramitación)
SAM-1 (Plan Parcial en tramitación)
SAM-2 (Plan Parcial en tramitación)
SAM-3 (Plan Parcial en tramitación)
SCC-4 (Plan Parcial en tramitación)

Uso Terciario – Comercial

Área de Reparto nº 7:
SCC-3 (Plan Parcial en tramitación)

Uso Dotacional (educativo privado)

Área de Reparto nº 8:
SCE (sin desarrollo)

Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

Las Normas Subsidiarias, en su apartado 8.5.3, establecen ocho Áreas de Reparto, cuatro para suelos Residenciales, tres para suelos Industriales y Terciarios, y una para suelo dotacional de equipamiento deportivo.

Posteriormente, y como consecuencia de dos modificaciones puntuales se delimitan dos nuevas áreas de reparto: una para un suelo industrial ordenado y otra para un sector residencial ya existente, al cual se adscribe como sistema general la ampliación del cementerio municipal.

Se fijan unos Aprovechamientos Tipo en cada una de ellas:

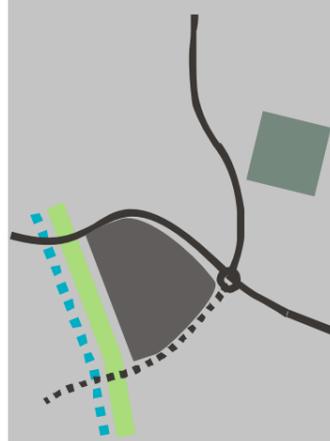
ÁREA DE REPARTO	Aprov. Tipo (m2 tuc/ m2 s)	SECTOR	
1	Antiguo Sector 1	0,65	S-1
2	Antiguo Sector 2	0,85	S-2
3	Antiguo Sector 3	0,65	S-3
4	Nuevos Sectores Residenciales - 1	0,40	CC-1
5	Antiguos Sectores Industriales	0,65	4-A
			4-B
			Sistema General de Equipamiento " Escuela de Empresas "
6	Nuevos Sectores Industriales	0,65	P-1
			P-2
			P-3
			P-4 (*1)
			AM-1
			AM-2
			AM-3
7	Terciario - Industrial	0,65	CC-4
			CC-3
			Sistema General de Equipamiento Deportivo
8	Campus de la Educación	0,20	CE
9	Industrial Ordenado	0,50	UE-M3
10	Nuevos Sectores Residenciales - 2	0,40	CC-2 (*3)
			Sistema General de Ampliación Cementerio

(*1) Delimitación de nuevo sector industrial (modificación NN.SS. BOJA n. 80, de 26/04/05)

(*2) Delimitación de nueva unidad de ejecución (modificación NN.SS. BOJA n. 84, de 03/05/05)

(*3) Corrección de errores (modificación NN.SS. BOJA n. 109, de 04/06/07)

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones estructurales; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige que la adaptación parcial mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

La presente adaptación parcial no introduce alteración alguna sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, dado que las correcciones de edificabilidad y densidad a que se refiere el art. 3.2.b) no modifican el aprovechamiento urbanístico.

Por todo lo cual, en la Adaptación Parcial se mantienen las Áreas de Reparto definidas en las NN.SS y se asimila el Aprovechamiento Tipo de las mismas al Aprovechamiento Medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Al tener las distintas áreas usos globales diferentes, proviniendo algunas de planeamientos anteriores con características propias, no les es exigible el que exista una diferencia menor al 10% entre sus aprovechamientos medios, según el art. 60.c) de la LOUA :

d) “ Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno. “

IV. 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

En virtud del artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano consolidado, Suelo Urbano no consolidado, Suelo Urbanizable ordenado y Suelo Urbanizable sectorizado.

A continuación se definen los criterios utilizados para adaptar las determinaciones de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

La información referida al uso, densidad y edificabilidad globales de la Adaptación Parcial se recoge en el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría del presente documento.

Para el suelo urbano consolidado se ha realizado una delimitación de zonas a efectos de cumplimentar la exigencia de determinar el uso, edificabilidad y densidades globales. Las zonas no se refieren al ámbito concreto de cada ordenanza, sino a ámbitos más generales en los que se han agrupado ordenanzas similares que configuran un modelo urbano coherente formal y funcionalmente, a la vez que reconocible físicamente. Todo ello se ha hecho en consideración de los siguientes criterios:

- Uso Global: en función de los usos pormenorizados establecidos por las NN.SS, se ha diferenciado entre uso residencial y uso industrial.
- Agregación de zonas de ordenanzas de un mismo uso global: la diferenciación de las zonas se realiza por diferencias sustanciales en los parámetros básicos de la edificación: condiciones de posición, tipológicas, de aprovechamiento y estéticas.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provienen del desarrollo de unidades de ejecución o de sectores de suelo urbanizable se integran en las zonas urbanas en las que se inscriben dado que sus condiciones urbanísticas son similares. En cualquier caso mantienen los parámetros de ordenación estructural de sus correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

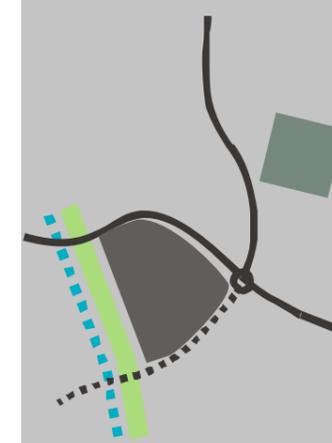
Conforme a la aplicación de los criterios señalados se han delimitado las siguientes zonas dentro del municipio de Viator:

Para la estimación del techo de las diferentes zonas se ha calculado la superficie de parcelas lucrativas correspondientes a cada ordenanza aplicándoles la edificabilidad asignada a las mismas, obteniéndose la superficie total construible en cada zona. Para la estimación del número de viviendas se ha aplicado un módulo de 100 m²c/vivienda en tipología plurifamiliar. En cuanto a la densidad se ha estimado una ocupación de 2,6 hab./vivienda.

Para las zonas urbanas que proceden de sectores de suelo urbano no consolidado los parámetros de superficie construida y número de viviendas se corresponden con los de sus correspondientes planeamientos de desarrollo.

Para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado se mantienen los usos globales, densidades y aprovechamientos establecidos en las NN.SS vigentes.

En aquellas unidades de ejecución de SU-NC y en los sectores de SUB-S donde se ha incluido la obligación de establecer reserva de aprovechamiento para vivienda protegida, no ha sido posible realizar correcciones de edificabilidad ni de densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico vigente, puesto que con ello se excedería del límite establecido por la LOUA en su artículo 17.1.1^a (uso residencial: densidad máx. 75 viv/ha y edificabilidad máx. 1 m²t / m²s)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
(SUELO USO RESIDENCIAL)

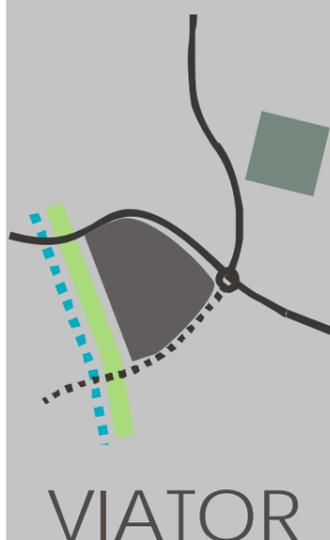
CASCO histórico								Edificab. Global	Densidad
36,01 has. suelo	suelo	uso global	Aprov.	m2 suelo	m2 techo	nº viv.	nº hab.	m2t/m2s	nºviv/ha
zona 1	urbano consolidado	residencial	0,90	2244	2020	20,20	52,51		
zona 1	urbano consolidado	residencial	1,80	81486	146675	1466,75	3813,54		
zona 1	urbano consolidado	residencial	2,70	108716	293533	2935,33	7631,86		
zona 2	urbano consolidado	residencial	3,20	7410	23712	237,12	616,51		
antigua ue-9	urbano consolidado	residencial	1,89	1083	2050	22,00	57,20		
antigua ue-18	urbano consolidado	residencial	2,46	662	1631	16,00	41,60		
antiguo sector 2	urbano consolidado	residencial	0,85	28200	24150	161	418,60		
TOTAL	urbano consolidado	residencial	-	229801	493771	4858,40	12631,83	1,37	134,91

ENSANCHE intensivo								Edificab. Global	Densidad
11,49 has. suelo	suelo	uso global	Aprov.	m2 suelo	m2 techo	nº viv.	nº hab.	m2t/m2s	nºviv/ha
ue-1	urbano no consolidado	residencial	0,25	12649	3475	19	49,40		
ue-2	urbano no consolidado	residencial	1	10465	10465	78	202,80		
ue-3	urbano no consolidado	residencial	1	13573	13573	101	262,60		
ue-4	urbano no consolidado	residencial	1	44264	44264	333	865,80		
ue-5	urbano no consolidado	residencial	1	10536	10536	79	205,40		
ue-6	urbano no consolidado	residencial	1	16410	16410	126	327,60		
ue-8	urbano no consolidado	residencial	0,964	8013	8013	30	78,00		
ue-15	urbano no consolidado	residencial	1	2825	2825	22	57,20		
ue-16	urbano no consolidado	residencial	1	1640	1640	14	36,40		
ue-17	urbano no consolidado	residencial	1,8	1642	2956	32	83,20		
ue-19	urbano no consolidado	residencial	2,32	883	2045	20	52,00		
TOTAL	urbano no consolidado	residencial	-	122900	116202	854	2220,40	0,95	69,49

ENSANCHE extensivo								Edificab. Global	Densidad
18,10 has. suelo	suelo	uso global	Aprov.	m2 suelo	m2 techo	nº viv.	nº hab.	m2t/m2s	nºviv/ha
ue-7	urbano no consolidado	residencial	0,186	118941	24324	100,00	260,00		
ue-12	urbano no consolidado	residencial	0,10	62084	6822	52,00	135,20		
TOTAL	urbano no consolidado	residencial	-	181025	31146	152,00	395,20	0,17	8,40

SUELO URBANIZABLE								Aprov medio	Densidad
33,82 has. suelo	suelo	uso global	aprov.	m2 suelo	m2 techo	nº viv.	nº hab.	UA/m2s	nºviv/ha
sector 1	urbanizable sectorizado	residencial	0,65	58400	37929	233	605,80	0,65	40
sector 3	urbanizable ordenado	residencial	0,65	138000	89696	552	1435,20	0,65	40
sector CC-1	urbanizable ordenado	residencial	0,40	262700	105092	1103,00	2867,80	0,40	42
sector CC-2	urbanizable sectorizado	residencial	0,40	75500	33457	317,00	824,20	0,40	42

Los datos reflejados en la tabla del suelo urbanizable se ajustan literalmente al contenido de la normativa vigente respecto de los sectores indicados



VIATOR
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

	SSGG-EL	CENSO Enero 2008	VIVIENDAS estimadas	CRECIMIENTO estimado (2,6 hab/viv)	POBLACIÓN estimada
	m2 suelo	habitantes	nº viv.	habitantes	habitantes
SUELO RESIDENCIAL VIATOR	311.170	5.006	3.211	8.348	13.354
	relación: SSGG-EL m2 / nº hab.= 23,30				> art 10.c.1 LOUA

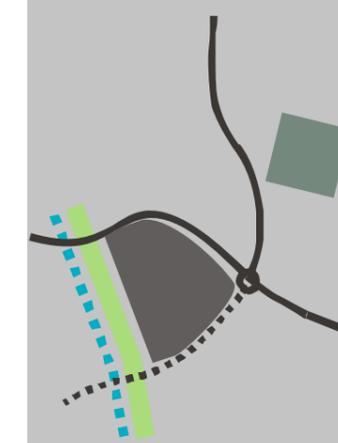
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (SUELO USO INDUSTRIAL)

SU-NC suelo urbano no consolidado 16,75 has. suelo	uso global	Edificab. Global	m2 suelo	m2 techo
		m2t/m2s		
ue-10	industrial	0,65	26648	17321
ue-11	industrial	0,65	116414	75669
ue-13	industrial	0,65	4470	2906
ue-14	industrial	0,65	20007	13005
TOTAL	industrial	0,65	167539	108900

SUB-O suelo urbanizable ordenado 87,06 has. suelo	uso global	Aprov. Medio	m2 suelo	m2 techo
		UA/m2s		
sector 4-A	industrial	0,65	368100	239265
sector 4-B	industrial	0,65	234000	152100
sector P-2	industrial	0,65	71800	46670
sector P-4	industrial	0,65	130500	84825
ue-M3	industrial	0,50	66232	33116

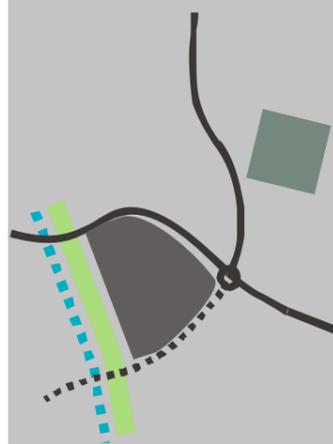
SUB-S suelo urbanizable sectorizado 18,10 has. Suelo	uso global	Aprov. Medio	m2 suelo	m2 techo
		UA/m2s		
sector P-1	industrial	0,65	109600	71240
sector P-3	industrial	0,65	74.846	48650
sector AM-1	industrial	0,65	368400	239460
sector AM-2	industrial	0,65	504600	327990
sector AM-3	industrial	0,65	311800	202670
sector CC-3	terciario	0,65	181000	140254
sector CC-4	industrial	0,65	277600	180440

Los datos reflejados en la tabla del suelo urbanizable se ajustan literalmente al contenido de la normativa vigente respecto de los sectores indicados



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV.5.1. USOS GLOBALES

Como uso global se entiende el uso predominante o mayoritario que existe en un suelo, y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

Planeamiento Vigente

Las Normas Subsidiarias recogen los siguientes usos globales:

- En Suelo Urbano: Residencial, Industrial y Terciario.
- En Suelo Urbanizable: Residencial, Industrial, Terciario-Comercial y Dotacional.

Adaptación Parcial

Los usos definidos en las NN.SS son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de LOUA. El Residencial, Industrial y Terciario mantienen su denominación. No existe ningún uso en las NN.SS. que sea asemejable al uso Turístico establecido por la LOUA.

IV.5.2. DENSIDADES GLOBALES

La densidad global se define en número máximo de viviendas por hectárea (viv/Ha) que pueden llegar a realizarse en ámbito definido. Este parámetro queda delimitado en la LOUA en su artículo 17.

Planeamiento Vigente

-Suelo Urbano consolidado

Las Normas Subsidiarias no establecen una densidad de vivienda en el suelo urbano, se remiten a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

-Suelo Urbano no consolidado

Las Normas Subsidiarias establecen, dentro de la ficha reguladora de cada unidad de ejecución recogida en el anexo II del capítulo 7º, una densidad de vivienda para cada ámbito.

-Suelo Urbanizable sectorizado

Dentro de las fichas de cada sector, recogidas en el anexo del capítulo 8º, se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Adaptación Parcial

-Suelo Urbano consolidado

Dentro del Suelo Urbano consolidado se han definido una serie de áreas homogéneas, a partir de cuyas características se obtienen unos valores estimados de densidad, basados en las tipologías predominantes y en las ordenanzas de aplicación.

-Suelo Urbano no consolidado

Dentro del Suelo Urbano no consolidado se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias.

-Suelo Urbanizable ordenado

Dentro del Suelo Urbanizable ordenado se define la densidad global en función de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente de las NN.SS, así como en el planeamiento de desarrollo aprobado.

-Suelo Urbanizable sectorizado

Serán aquellos sectores definidos en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable, sin que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, y además, como queda reflejado en el apartado IV.1.5, aquellos sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero se considere necesaria la variación de sus parámetros para la inclusión o aumento de las reservas destinadas a vivienda protegida no previstas,

pasarán a considerarse como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se tomará como densidad global para estos sectores la establecida en las fichas que los definen en las Normas Subsidiarias, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008:

“..A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre...”

IV.5.3. EDIFICABILIDADES GLOBALES

La edificabilidad global en un suelo será el máximo de número de metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

Planeamiento Vigente

-Suelo Urbano consolidado

Las Normas Subsidiarias no establecen una edificabilidad en el suelo urbano, se remiten a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes. Dentro de las Unidades de Ejecución delimitadas por las normas se describe, en las fichas del anexo I del capítulo 7º, una superficie máxima construida, que define el número de metros cuadrados edificables; esta magnitud se interpreta como la edificabilidad global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano consolidado.

-Suelo Urbano no consolidado

La edificabilidad de cada unidad de ejecución se define en las fichas de cada una de ellas, recogidas en el anexo II del capítulo 7º, fijando un índice de aprovechamiento objetivo de la Unidad, en m²t/m²s, que en proporción directa con la superficie bruta de la unidad de ejecución da como resultado un aprovechamiento objetivo total, que equivaldría a la edificabilidad global de la misma.

-Suelo Urbanizable

La edificabilidad de cada sector se define en las fichas de cada uno de ellos, recogidas en el anexo del capítulo 8º, fijando un índice de Aprovechamiento objetivo del Sector, en m²t/m²s, lo que equivaldría a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado un aprovechamiento objetivo total del mismo.

Adaptación Parcial

-Suelo Urbano consolidado

Dentro del Suelo Urbano consolidado se han definido una serie de áreas homogéneas, a partir de cuyas características se obtienen unos valores estimados de edificabilidad, basados en las tipologías predominantes y en las ordenanzas de aplicación.

-Suelo Urbano no consolidado

Dentro del Suelo Urbano no consolidado podemos diferenciar dos situaciones:

- a) Suelo Urbano no consolidado derivado de unidades de ejecución no materializadas: se seguirán los parámetros fijados en las fichas de las Normas Subsidiarias para esas unidades.

- b) Suelo Urbano no consolidado definido ex novo en esta Adaptación Parcial: sus características se fijarán asemejando sus condiciones a las del Suelo Urbano del que proviene originariamente definido en las Normas Subsidiarias, y aplicándole aquellas ordenanzas y normas que le correspondan.

En el Suelo Urbano no consolidado el coeficiente de edificabilidad global no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, de conformidad con el artículo 17.1 de la LOUA.

-Suelo Urbanizable ordenado

Dentro del Suelo Urbanizable ordenado se define la edificabilidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias, así como en el planeamiento de desarrollo aprobado.

-Suelo Urbanizable sectorizado

Se tomará como edificabilidad global la derivada del Aprovechamiento Medio en cada sector, aplicándose de los correspondientes coeficientes de homogenización.

En los casos en que se incluya vivienda protegida en el cálculo de la edificabilidad se utilizará además un coeficiente de homogenización del tipo régimen de vivienda, según el contenido del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008:

(“..A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre...”)

Coeficiente de homogenización de régimen de la vivienda libre / vivienda protegida

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se ha establecido un coeficiente.

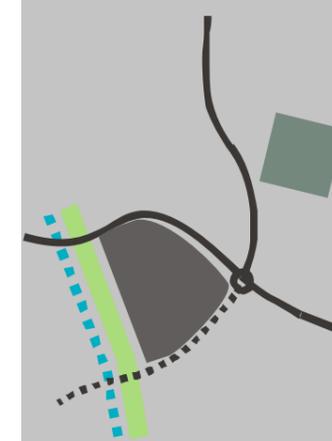
Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda. Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciéndose la unidad en el precio de venta posible legalmente fijado de la vivienda de protección oficial en régimen general:

Vivienda Protegida: 1.212,80 €/m²util
(régimen general) 970,25 €/m²c

Vivienda Libre: 1.400,00 €/m²c

A partir de esta relación, se ha establecido el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA (Área Reparto Residencial)	
VL vivienda libre	1,00
VP vivienda protegida	0,70



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

Cuadros de cálculo de la Edificabilidad para sectores y unidades de ejecución redefinidos en la Adaptación Parcial, con inclusión de Vivienda Protegida en suelos residenciales.

Según lo expuesto en el apartado IV.2 de la presente memoria, se deduce que la reserva de suelo para vivienda protegida es exigible a las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial:

- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación en unidades de ejecución (SU-NC)
- Suelo Urbano No Consolidado delimitado en unidades de ejecución (SU-NC)
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUB-S)

En base a las determinaciones de la Ley 13/2005 y del Decreto 11/2008 se deduce que dicha reserva no será exigible a los sectores del suelo SUB-S que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni a aquellas áreas del SU-NC que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial

Así mismo, y en base al contenido del art. 10.1.A.b) de la LOUA, podrán quedar eximidos de la obligación de reservar los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, a aquellos sectores o áreas que por su escasa densidad (inferior a 15 viv/ha) y por la tipología establecida para los mismos, no se consideran adecuados para éste tipo de vivienda.

Según las Unidades de Ejecución y los Sectores definidos en las NN.SS vigentes, y en función del grado de desarrollo de los mismos, se comprueba que la exigencia de la mencionada reserva es exigible a las siguientes áreas:

Suelo Urbano No Consolidado:

- U.E-1: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-2: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-3: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total

- U.E-4: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-5: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-6: se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-7: a pesar de tratarse de un área de tipología unifamiliar con escasa densidad (8,40 viv / ha), se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total
- U.E-8: se exige la reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de la edificabilidad de uso residencial permitida para éste área
- U.E-12: a pesar de tratarse de un área de tipología unifamiliar con escasa densidad (8,40 viv / ha), se exige una reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al 30% de su edificabilidad total

Suelo Urbanizable Sectorizado:

no existen sectores de uso residencial a los que sea exigible la reserva de suelo para vivienda protegida.

Por tanto, quedan alteradas las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS vigentes para las áreas del SU-NC en las que se introducen las determinaciones necesarias para la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Según establece el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 las densidades globales se adaptarán en aquellos sectores en los que se haya incluido vivienda protegida, ya que se indica que " no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre ".

Con el fin de mantener el aprovechamiento que las NN.SS vigentes asignan a cada área o sector es posible recalcular la edificabilidad correspondiente al mismo, a partir del aprovechamiento medio corregido, y adoptando criterios de inclusión de vivienda protegida en aquellos ámbitos con uso residencial, asumiendo en estos casos

un coeficiente de régimen de la vivienda, que afecta al menos a un 30% de la edificabilidad residencial.

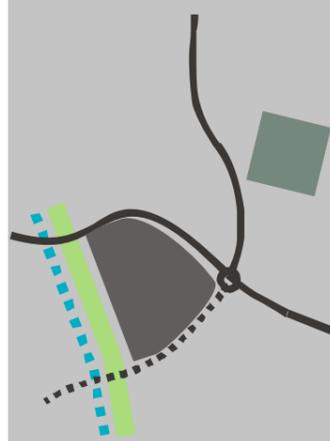
En base a los porcentajes destinados a vivienda protegida y a vivienda libre, se obtienen las edificabilidades correspondientes a ambas.

A partir de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida, y tras multiplicar ésta por el coeficiente de vivienda protegida determinado anteriormente, se obtiene el aprovechamiento destinado a la misma.

Como resultado de la relación entre la edificabilidad total de cada ámbito y la superficie del mismo se indica el índice de edificabilidad aplicable a cada sector y unidad de ejecución.

No obstante, en el caso concreto del planeamiento general de Viator hay que señalar que en las áreas de suelo urbano no consolidado en las que se ha introducido la preceptiva reserva de suelo para vivienda protegida, no ha sido posible alterar sus edificabilidades ni densidades con objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico de las mismas, puesto que con ello se superaban los parámetros establecidos en el art. 17 de la LOUA.

De los datos obtenidos podemos observar que la edificabilidad total de las áreas de uso residencial en las que se introduce la reserva de suelo para vivienda protegida asciende a 122.700,98 m²techo, de los cuales 36.810,29 m²techo están destinados a vivienda protegida, lo que supone un 30% del total de la edificabilidad residencial.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD – VIVIENDA PROTEGIDA
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL)

UE-1	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
12.649 m2 suelo							
total UE	3.162	3.162	3.474,73	100	19,00	15	0,2747
plurifamiliar VP			1.042,42	30			
unifamiliar VL				70			

UE-2	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
10.465,00 m2 suelo							
total UE	10.465	9.523,15	10.465,00	100	78,49	75	1,000
plurifamiliar VP			3.139,50	30			
plurifamiliar VL				70			

UE-3	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
13.573,00 m2 suelo							
total UE	13.573	12.351,43	13.573,00	100	101,80	75	1,000
plurifamiliar VP			4.071,90	30			
plurifamiliar VL				70			

UE-4	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
44.426,00 m2 suelo							
total UE	44.426	40.427,66	44.426,00	100	333,20	75	1,000
plurifamiliar VP			13.327,80	30			
plurifamiliar VL				70			

UE-5 (*)	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
10.536,00 m2 Suelo							
total UE	10.536	9.587,76	10.536,00	100	79,00	75	1,000
plurifamiliar VP			3.160,80	30			
plurifamiliar VL				70			

UE-6	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
16.410,00 m2 suelo							
total UE	16.410	14.933,10	16.410,00	100	123,08	75	1,000
plurifamiliar VP			4.923,00	30			
plurifamiliar VL				70			

UE-7	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
118.941,00 m2 suelo							
total UE	22.135	22.135	24.324,18	100	100,00	8	0,2045
plurifamiliar VP			7.297,25	30			
unifamiliar VL				70			

UE-8	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
8.013,00 m2 suelo							
total residencial	8.013	7.724,55	8.013,00	100%	30,00	37	1,00
plurifamiliar VP			961,50	30%			
plurifamiliar VL				70%			

UE-12	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
62.084,00 m2 suelo							
total UE	6.209,00	6.209,00	6.823,08	100%	52,00	8	0,1099
plurifamiliar VP			2.046,92	30%			
unifamiliar VL				70%			

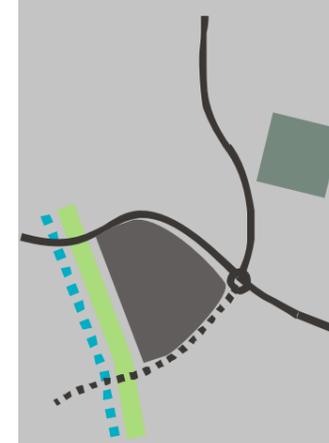
UE-15 (*)	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
2.825,00 m2 suelo							
total UE	2.825,00	2.825,00	2.825,00	100%	22,00	77,88	1,000
plurifamiliar VP			-	0%			
plurifamiliar VL				100%			

UE-16 (*)	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
1.640,00 m2 suelo							
total UE	1.640,00	1.640,00	1.640,00	100%	14,00	85,37	1,000
plurifamiliar VP				0%			
plurifamiliar VL				100%			

UE-17 (*)	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
1.642,00 m2 suelo							
total UE	2.956,00	2.956,00	2.956,00	100%	32,00	194,88	1,800
plurifamiliar VP			-	0%			
plurifamiliar VL				100%			

UE-19 (*)	Aprov. NN.SS (m2 t)	Aprov. corregido (UA)	MTC m2 techo	% viv.	viviendas n° viv	densidad n° viv/has	Edificab. Global M2/m2.
883,00 m2 suelo							
total UE	2.045,00	2.045,00	2.045,00	100%	20,00	226,50	2,316
plurifamiliar VP				0%			
plurifamiliar VL				100%			

(*) Ámbitos con ordenación pormenorizada aprobada antes del inicio del trámite de adaptación parcial



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

En su Capítulo 6º se establecen las Normas Generales de Protección, regulándose específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección del Medio Ambiente.
- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.
- Protección del patrimonio arqueológico.
- Protección de las vías de comunicación.

La protección de los diversos ámbitos se fundamenta en la legislación sectorial vigente:

Protección del Medio Ambiente:

Se regula de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se define la legislación específica que regula la protección del medio ambiente.

Con carácter general resultan de aplicación los criterios recogidos en las distintas Normas Básicas de la Edificación.

Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana:

Se definen una serie de medidas orientadas a la protección del paisaje natural, de la imagen del núcleo urbano y de la escena urbana.

Protección del patrimonio edificado:

Se recogen las medidas de protección aplicables a los bienes que por su interés han sido incluidos en el Catálogo anexo a las NN.SS vigentes y cuya protección es de carácter municipal.

Cabe señalar que dentro del patrimonio arquitectónico del municipio no existen bienes declarados de interés cultural por ningún organismo autonómico o estatal.

Protección del patrimonio arqueológico:

El patrimonio arqueológico está constituido por dos yacimientos incluidos en el inventario realizado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en el año 1999 y cuya delimitación se incluye en los planos de ordenación de las NN.SS vigentes. Se trata de los siguientes yacimientos:

- La Juaida: Asentamiento Musulmán.
- Cerro del Portichuelo: Necrópolis Megalítica.

Su regulación es la derivada de la normativa específica vigente, diferenciándose entre el grado de protección y la ordenación de ambas áreas.

Las NN.SS vigentes incluyen un apartado relativo a las obligaciones del promotor, contratista o cualquier persona que descubra nuevos restos arqueológicos de cualquier naturaleza, ya sea en ejecución de obras o en cualquier otra actividad, y en toda clase de suelo.

Protección de las vías de comunicación:

En relación a las distintas vías de comunicación existentes en el término municipal de Viator, el planeamiento general vigente diferencia en función de la titularidad y competencias de las mismas (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial o Ayuntamiento), definiéndose la legislación específica aplicable a cada una de ellas.

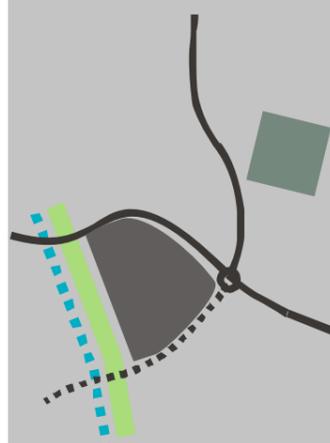
En relación con el suelo no urbanizable, las NN.SS vigentes incluyen en su Capítulo 9º las protecciones relativas a cada una de sus categorías, según la legislación sectorial aplicable a cada una de ellas.

En el área de afección de la Base Militar será de aplicación la legislación vigente del Ministerio de Defensa.

Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general han sobrevenido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial que afectan al municipio de Viator:

- Resolución de 1 de julio de 2003, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se autoriza la cesión del tramo de la carretera AI-110 (antigua Carretera al Campamento) comprendido entre la calle San Rafael y la rotonda de acceso al núcleo urbano (Acta de Cesión firmada en fecha 29 de octubre de 2003).
- Orden DEF/3100/2003, de 24 de octubre, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar "Polvorín de Viator" (BOD núm.220 de 11 de noviembre de 2003).
- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería (BOJA núm.50 de 12 de marzo de 2007).
- Orden del Ministerio de Fomento, de 23 de julio de 2001 (BOE núm.190, de 9 de agosto) por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Almería. En relación al contenido de dicho Plan la Dirección General de Aviación Civil, Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento, emitió informe de fecha 17 de julio de 2008 relativo a las servidumbres aeronáuticas que deben ser incorporadas al planeamiento general vigente.
- Resolución de 29 de septiembre de 2008, de la Directora General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Vereda de la Cuesta del Río", en su totalidad, en el término municipal de Viator, en la provincia de Almería.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

Adaptación Parcial

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico-artístico.

Sobre éste particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural, los incluidos en la normativa de protección de las NN.SS vigentes, así como los definidos con posterioridad.

En el suelo no urbanizable, los elementos de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de éste modo integrados en la ordenación estructural de las NN.SS resultante de la presente adaptación parcial.

La Adaptación Parcial ha recogido las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento, y que han tenido una entrada en vigor posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Según se ha indicado en el epígrafe anterior, la Adaptación Parcial incorpora los siguientes espacios, ámbitos y elementos de especial protección en base a las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales aplicables:

- a) **Orden DEF/3100/2003**, de 24 de octubre, por la que se señala **la zona de seguridad para la instalación militar “Polvorín de Viator”** (BOD núm.220 de 11 de noviembre de 2003).

En base a las determinaciones de la citada Orden, queda incorporada a la normativa urbanística la Zona de Seguridad Próxima, definida por el espacio comprendido entre el perímetro que delimita la instalación militar y el polígono determinado por las coordenadas señaladas por el Ministerio de Defensa. Así mismo, y según el contenido del Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional (R.D 689/1978, de 10 de febrero), se incorporan las determinaciones aplicables a la zona próxima de seguridad delimitada.

“ Art. 12.- 1. En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna

2. No obstante, será facultad de la Autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

3. Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización.

4. Cuando la zona próxima de seguridad afecte a una zona portuaria no militar, no será necesaria la autorización establecida en el párrafo 1 para la realización de las actividades exigidas por su normal explotación. En casos excepcionales, la Autoridad regional competente podrá dejar en suspenso ésta norma, por el tiempo indispensable.

5. Cuando las autorizaciones que prevén éste artículo y el 22 sean solicitadas para obras o servicios públicos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 6.2. “

- b) **Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería** (BOJA núm.50 de 12 de marzo de 2007).

En relación con las determinaciones contenidas en éste Plan (no publicado en su día) que afectan al municipio de Viator, cabe señalar que las NN.SS vigentes ya las recogen en su Capítulo 9º, en concreto en lo relativo a la categorización del suelo no urbanizable SNU-5 de especial protección sectorial; vega baja del Andarax.

- c) Orden del Ministerio de Fomento, de 23 de julio de 2001 (BOE núm.190, de 9 de agosto) por la que se aprueba el **Plan Director del Aeropuerto de Almería**.

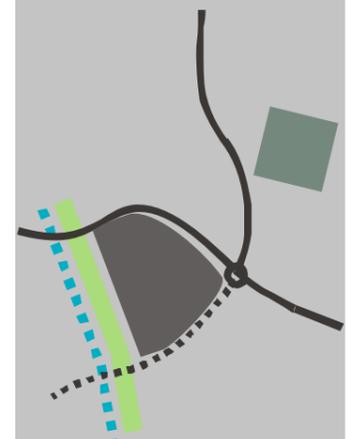
En relación con el contenido de éste Plan se incorporan al planeamiento urbanístico vigente las determinaciones que afectan al término municipal de Viator, y en concreto las relativas a las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería (Superficie Cónica, Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra NDB y Superficie de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra NDB).

- d) **Deslindes de la vías pecuarias denominadas “Vereda Cuesta del Río” y “Cañada del Río Andarax”, en el término municipal de Viator**, aprobados por Resolución de 29 de septiembre de 2008, de la Directora General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA núm. 214 de 28 de octubre de 2008).

Los planos de ordenación incluidos en el documento de la adaptación parcial incorporan el deslinde de la citada vía pecuaria. Según el contenido de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias; y con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, éstas vías son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios con su naturaleza y finalidad.

- e) **Resolución de 1 de julio de 2003, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se autoriza la cesión del tramo de la carretera AI-110**, (antigua Carretera al Campamento) comprendido entre la calle San Rafael y la rotonda de acceso al núcleo urbano (Acta de Cesión firmada en fecha 29 de octubre de 2003).

Como consecuencia de la cesión al ayuntamiento de Viator del tramo de la mencionada vía, cuya longitud total es de 800 metros, se eliminan las afecciones que en base a la legislación sectorial eran de aplicación a la antigua carretera, pasando a formar parte de la red viaria del núcleo urbano (actual calle Churre).



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

IV.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

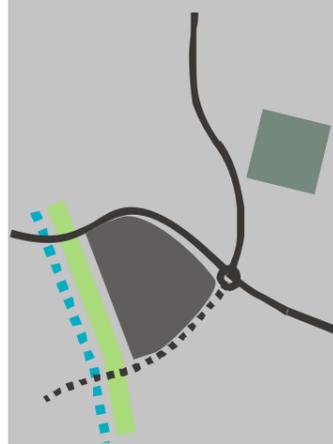
La programación y gestión estructural, en virtud del artículo 10 de la LOUA, y principalmente el artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando éstas previsiones están contempladas y no hayan quedado desfasadas, en cuyo caso serán fijadas por la Adaptación Parcial.

A los efectos del artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, y puesto que as NN.SS vigentes carecen de programación, se establecen los siguientes plazos de programación y gestión:

- SU-NC sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución: se pospone el establecimiento de los plazos de programación y gestión a la innovación del PGOU en la que se delimiten las Unidades de Ejecución y se elaboren las fichas reguladoras.
- SU-NC incluido en Unidades de Ejecución: se mantienen los plazos de ejecución de sus instrumentos de desarrollo o en su ausencia se establece un plazo de 4 meses para la presentación del PERI y de 1 año para la terminación de las obras de urbanización en las UE de uso residencial y de 2 años en las UE de uso industrial.
- SUB-O: se mantienen los plazos establecidos en su instrumento de planeamiento de desarrollo.
- SUB-S: se mantienen los plazos de ejecución previstos en sus instrumentos de desarrollo o en ausencia de éstos se establece un plazo de 6 meses para la presentación del Plan Parcial y de 2 años para la terminación de las obras de urbanización en el caso de los sectores de uso residencial y de 3 años en los sectores de uso industrial.

Todos los plazos se computarán desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de la presente adaptación parcial de las NN.SS de Viator.

El vencimiento de los plazos permitirá, tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, aplicar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

V. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Conforme a lo previsto en el artículo 6 del Decreto 11/2008, la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de una serie de documentos mínimos que se enumeran y exponen a continuación:

1. Memoria Justificativa

2. Anexo a las Normas Urbanísticas

contiene los siguientes anexos:

- Anexo I: Inventario de modificaciones puntuales e innovaciones de las NN.SS de Planeamiento de Ámbito Municipal
- Anexo II: Inventario de Unidades de Ejecución y Sectores de las NN.SS de Planeamiento de Ámbito Municipal
- Anexo III: Grado de Desarrollo de las NN.SS de Planeamiento de Ámbito Municipal
- Anexo IV: Inventario de Sistemas Generales contemplados en la Adaptación Parcial

3. Planimetría integrada por:

- a) Planos de Información (planeamiento vigente)
- b) Planos de Ordenación (planeamiento adaptado)

Memoria Justificativa

Tiene por objeto justificar el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

Anexo a las Normas Urbanísticas

En éste documento se contienen las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

Planimetría

La planimetría está integrada por los siguientes planos:

- a) Planos de Información (planeamiento vigente):

El planeamiento vigente está constituido por un total de 19 planos en los que quedan reflejadas las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator, con incorporación de las modificaciones aprobadas definitivamente desde la entrada en vigor de las mismas. Consta de:

- 1.1. Estructura General del Territorio. Clasificación de suelo (e. 1/10.000)
- 1.2. Estructura General del Territorio. Sistemas Generales (e. 1/10.000)
2. Suelo No Urbanizable. Ordenación (e. 1/10.000)
3. Suelo Urbanizable. Ordenación (e. 1/10.000)
4. Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado (e. 1/10.000)
- 4.1. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.2. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.3. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.4. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.5. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.6. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.7. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.8. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.9. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- 4.10. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- AC1. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)

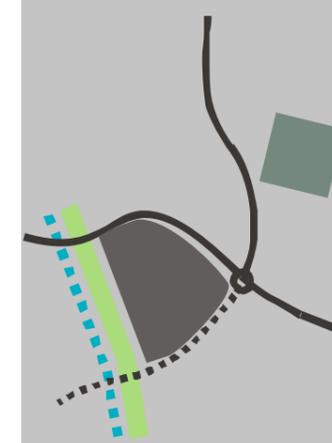
- AC2. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)
- AC3. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)
- AC4. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)

- b) Planos de ordenación (planeamiento adaptado): Comprende, como se exige en el apartado c) del artículo 6 del Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- Ámbitos de protección.
- Sistemas Generales.
- Usos Globales por zonas, en suelo urbano, y por sectores en suelo urbanizable.

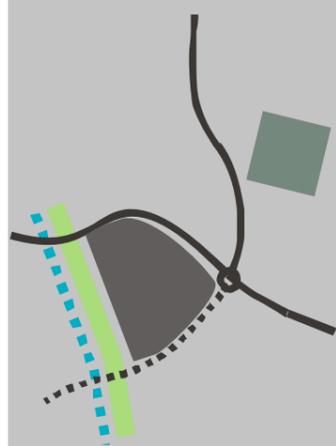
Consta de los siguientes planos:

1. Clasificación y Categorías de suelo urbano. (e. 1/10.000)
2. Clasificación y Categorías de suelo urbanizable. (e. 1/10.000)
3. Clasificación y Categorías de suelo no urbanizable. (e. 1/10.000)
4. Ámbitos de protección. (e. 1/10.000)
5. Sistemas Generales. (e. 1/10.000)
6. Usos globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable. (e. 1/10.000)
7. Red de tráfico municipal y supramunicipal. (e. 1/10.000)
8. Ordenación estructural del núcleo urbano:
- 8.1. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 8.2. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 8.3. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 8.4. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 8.5. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

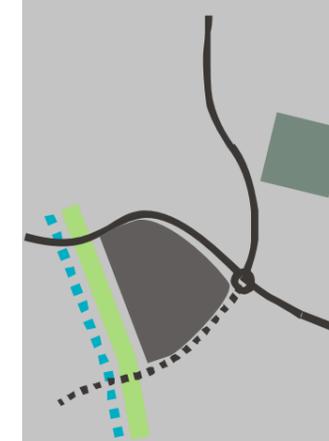
ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS

VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I:	2
SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA	2
CAPÍTULO II:	2
SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	2
CAPÍTULO III:	3
SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO	3
CAPÍTULO IV:	8
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE	8
CAPÍTULO V:	9
SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA PROGRAMACIÓN ESTRUCTURAL . 9	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	10
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	10
DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA	10



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

En el presente anexo a las normas urbanísticas se recogen las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas en el planeamiento vigente.

CAPÍTULO I: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

El contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial se establece en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2: Documentación de la Adaptación Parcial

Según el artículo 6 del Decreto 11/2008 la Adaptación Parcial debe dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contenga como mínimo la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa
- b) Anexo a las normas urbanísticas
- c) Planimetría

CAPÍTULO II: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda, en la que concretamente se establece que:

“ Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de ésta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial “.

Por tanto, una vez aprobada la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general. Según el artículo 35, salvo otras consideraciones *“ los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida “.*

El municipio de Viator dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS), aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2003 (B.O.P nº 97 de fecha 23 de mayo de 2003).

Integran además el planeamiento general las 13 modificaciones puntuales aprobadas durante el periodo de vigencia de las NN.SS.

Del mismo modo, forman parte del planeamiento general, con el alcance señalado en la Disposición Transitoria primera de las presentes Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente adaptación parcial a la LOUA en los términos establecidos por las presentes Normas Urbanísticas.

Éste instrumento de planeamiento general asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la LOUA.

Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

Conforme al artículo 19 de la LOUA el contenido documental de los instrumentos de planeamiento deberá formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Normas urbanísticas
- c) Planos y documentación gráfica

El planeamiento vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Viator, compuesto por:

- Memoria y planos de información
- Memoria justificativa
- Normas Urbanísticas
- Planos de ordenación
- Catálogo de Bienes a proteger

Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de éstas Normas Urbanísticas conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA.

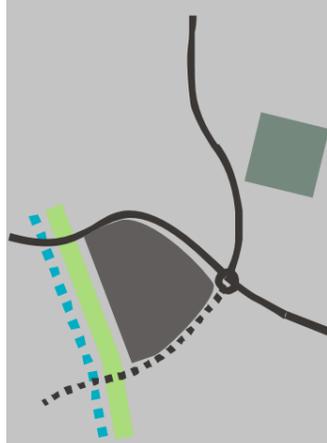
Todo ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizarán de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de éstas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de ésta adaptación parcial.

La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2.

Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

Memoria General:
integrada por la Memoria Justificativa de ésta Adaptación Parcial y la Memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye e



VIATOR
AYUNTAMIENTO

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

Planos de Información:

constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

Planos de Ordenación estructural:

del término municipal y del núcleo urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

Planos de Ordenación completa:

la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes sean considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de éstas Normas urbanísticas.

Normativa Urbanística:

constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de éstas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en los cuadros anexos a las presentes normas.

Estudio de Impacto Ambiental y otros documentos complementarios de las NN.SS vigentes

**Artículo 5:
Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes**

En los artículos 3 y 4 del decreto 11/2008 quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento por adaptar que daban ser ajustadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los distintos documentos del PGOU integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria Justificativa, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

En caso de contradicción entre las determinaciones del PGOU prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del PGOU en cuanto a ejecución de planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

En lo relativo a las determinaciones reguladas por ésta adaptación parcial en los capítulos III y V prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

**CAPÍTULO III:
SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO**

**Artículo 6:
Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano**

La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

De conformidad con lo regulado en el artículo 10.1.A de la LOUA, la presente adaptación parcial de las NN.SS determina en el plano de ordenación estructural del municipio y en los planos de ordenación del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configura la ordenación estructural.

Forman parte de la ordenación estructural del presente PGOU y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA afectadas por materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

**Artículo 7:
Identificación de la ordenación estructural**

La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las directrices de la ordenación se establecen en el artículo 10 de la LOUA.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación en el modo que determina ésta normativa urbanística.

Al objeto de asegurar la identificación en ésta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural se señalan con las siglas OE los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.



Artículo 8:

La clasificación y categorías del suelo (OE)

La clasificación, y su categorización, del suelo se rige según el artículo 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciéndose los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de Viator, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con la adscripción de los terrenos a sus categorías delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.

Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, según los criterios recogidos en la Memoria Justificativa, resultando las siguientes:

Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SU-C): queda ordenado pormenorizadamente en las NN.SS y su desarrollo viene posibilitado directamente por la aplicación de las ordenanzas.
- Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SU-NC): su desarrollo necesita de una innovación de las NN.SS vigentes en las que se proceda a establecer su delimitación y ficha reguladora.
- Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC): es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las NN.SS; para su desarrollo es necesario redactar planes especiales de reforma interior.

En el caso de aquellas unidades de ejecución de las NN.SS vigentes que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente; se considera que su desarrollo se encuentra previsto, manteniendo la ordenación pormenorizada que resulte de su correspondiente planeamiento de desarrollo.

Suelo Urbanizable:

En ésta clase de suelo pueden distinguirse tres subcategorías en función del estado de tramitación de su instrumento de planeamiento de desarrollo en relación a lo establecido en la disposición transitoria segunda 1 respecto del artículo 10.2.A.b de la LOUA:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O): son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente. Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales.
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUB-S): son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente. En el caso de aquellos que no han tenido ninguna actividad de desarrollo, se incluyen la reserva para vivienda protegida. Su desarrollo necesita de una innovación de las NN.SS vigentes en las que se proceda a establecer su ficha reguladora.

En el caso de aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que disponen de su plan parcial de ordenación aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, pero no aprobado definitivamente, la ordenación pormenorizada será la correspondiente al plan parcial que se apruebe definitivamente.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUB-NS): son aquellas áreas de terreno que estando clasificadas como suelo urbanizable por el planeamiento general vigente, no cuentan con ordenación pormenorizada ni están incluidas en un sector. Su desarrollo requiere la aprobación previa del correspondiente Plan de Sectorización, según las determinaciones del artículo 12 de la LOUA.

Suelo No Urbanizable:

Se establecen dos categorías de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUP-LE):

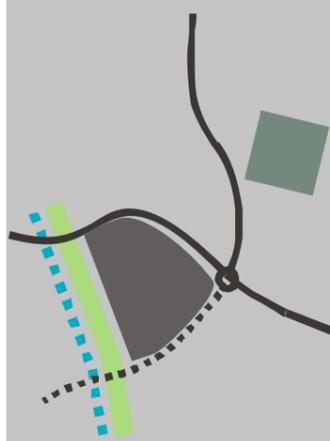
Incluye las siguientes zonas.

- SNUP-LE-1: de especial protección de cauces
- SNUP-LE-2: de especial protección de la Base Militar Álvarez de Sotomayor
- SNUP-LE-3: de especial protección de zona arqueológica
- SNUP-LE-4: de especial protección de los montes públicos
- SNUP-LE-5: de especial protección de vías pecuarias

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNUP-P):

Incluye las siguientes zonas:

- SNUP-P-1: de especial protección de las vías de comunicación
- SNUP-P-2: de especial protección de cultural
- SNUP-P-3: de especial protección de la Vega Baja del Río Andarax
- SNUP-P-4: de especial protección reserva de infraestructuras básicas
- SNUP-P-5: de especial protección reserva espacios libres públicos (Parque Periurbano)
- SNUP-P-6: de especial protección de las vías pecuarias



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**Artículo 9:
Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)**

Las disposiciones sobre vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA, especialmente de su artículo 10.1.A).b), así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficientes para el desarrollo de la vivienda protegida.

De éste modo, la reserva de suelo para vivienda protegida es exigible a las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial de las descritas en la Memoria Justificativa:

- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación en unidades de ejecución (SU-NC)
- Suelo Urbano No Consolidado delimitado en unidades de ejecución (SU-NC)
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUB-S)

Por tanto, quedan alteradas las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS vigentes para las mencionadas áreas y sectores, cuya ordenación pormenorizada no se encuentre incluida en las NN.SS vigentes, completándose con las determinaciones necesarias para la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Coefficiente de homogenización de régimen de la vivienda libre / vivienda protegida

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se ha establecido un coeficiente.

Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda. Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciéndose la unidad en el precio de venta posible legalmente fijado de la vivienda de protección oficial en régimen general:

Vivienda Protegida: 1.212,80 €/m²util
(régimen general) 970,25 €/m²c

Vivienda Libre: 1.400,00 €/m²c

A partir de esta relación, se ha establecido el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA (Área Reparto Residencial)	
VL vivienda libre	1,00
VP vivienda protegida	0,70

**Artículo 10:
Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)**

Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que estén “ *constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo* ”, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

Se tendrán en cuenta además los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, en concreto, en su artículo 3.

De éste modo, la presente adaptación parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constitutivos de la red básica de terrenos, reservas de suelos y construcciones con destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento general vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal de Viator en su conjunto, o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirve o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Los Sistemas de Espacios Libres Públicos y Equipamientos son los identificados en los Planos de Ordenación estructural de la cartografía integrada.

En el plano de ordenación estructural del municipio, así como en el anexo IV del presente documento, se identifican los sistemas generales comunes a todo el municipio, según la siguiente denominación:

- SSGG-EL: sistemas generales de espacios libres públicos
- SSGG-EQ: sistemas generales de equipamientos
- SSGG-C: sistemas generales de vías de comunicación

Según los datos del padrón de habitantes de Enero de 2008, la población de Viator es de 5.006 hab. En base a los parámetros urbanísticos contemplados en el planeamiento general vigente, se estima una población total para el término municipal de 13.354 habitantes. Para lo cual se ha tenido en cuenta la población del censo de 2008, la de los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados.

El cómputo de los espacios libres públicos, con una superficie de 311.170 m² suelo comporta un estándar de 23,30 m²/habitante superior a los umbrales legales mínimos establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1) de la LOUA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 no se reflejan en el documento de adaptación otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente y sus innovaciones, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de éstos sistemas en proyecto o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente o sus innovaciones y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

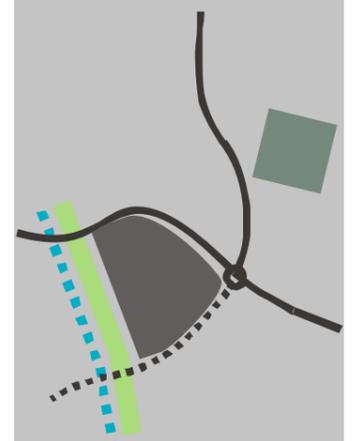
**Artículo 11:
Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)**

El planeamiento general vigente establece para el suelo urbano y urbanizable la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales, considerando éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan en el capítulo 4 de las NN.SS vigentes.

Los usos globales se definirán en coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al Suelo Urbano No Consolidado como al Suelo Urbanizable.

En cuanto a las edificabilidades y densidades, dentro del Suelo Urbano Consolidado se mantendrá “ *en los sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en*



VIATOR
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”, tal y como se recoge en el artículo 9 de la LOUA.

En el Suelo Urbanizable se mantendrán las determinaciones recogidas en el artículo 10 de la LOUA, principalmente, además de las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, y así como los criterios del Decreto 11/2008.

Los usos se han adaptado según el siguiente esquema:

USOS (según LOUA)	NN.SS (vigentes)	ADP (adaptación)
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TERCIARIO	TERCIARIO	TERCIARIO
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
TURÍSTICO	-	-

Según establece el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 las densidades globales se adaptarán en aquellos sectores en los que se haya incluido vivienda protegida, ya que se indica que “ no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre “.

En el caso concreto del planeamiento general de Viator hay que señalar que en las áreas de suelo urbano no consolidado en las que se ha introducido la preceptiva reserva de suelo para vivienda protegida, no ha sido posible alterar sus edificabilidades ni densidades con objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico de las mismas, puesto que con ello se superaban los parámetros establecidos en el art. 17 de la LOUA.

Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en las Normas Subsidiarias (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio.

Artículo 12: Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)

Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, tal y como lo define el capítulo 8 de las NN.SS vigentes y las fichas reguladoras de los sectores.

La denominación “ aprovechamiento tipo “ de las NN.SS vigentes tendrá la consideración de “ aprovechamiento medio “ según la regulación de la LOUA.

Artículo 13: Elementos y espacios de especial valor (OE)

Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido considerados de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural.

A estos efectos cabe señalar que los elementos de especial protección del término municipal de Viator son los reflejados en el catálogo incluido en las NN.SS vigentes sin que se hayan delimitado nuevos elementos o espacios de especial valor desde su aprobación definitiva.

En el suelo no urbanizable los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de éste modo integrados en la ordenación estructural de las NN.SS resultante de la presente adaptación parcial.

La Adaptación Parcial ha recogido las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento, y que han tenido una entrada en vigor posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Según se ha indicado en la memoria justificativa, la Adaptación Parcial incorpora los siguientes espacios, ámbitos y elementos de especial protección en base a las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales aplicables:

- a) **Orden DEF/3100/2003**, de 24 de octubre, por la que se señala **la zona de seguridad para la instalación militar “Polvorín de Viator”** (BOD núm.220 de 11 de noviembre de 2003).

En base a las determinaciones de la citada Orden, queda incorporada a la normativa urbanística la Zona de Seguridad Próxima, definida por el espacio comprendido entre el perímetro que delimita la instalación militar y el polígono determinado por las coordenadas señaladas por el Ministerio de Defensa.

Así mismo, y según el contenido del Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional (R.D 689/1978, de 10 de febrero), se incorporan las determinaciones aplicables a la zona próxima de seguridad delimitada.

“ Art. 12.- 1. En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

2. No obstante, será facultad de las Autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

3. Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización.

4. Cuando la zona próxima de seguridad afecte a una zona portuaria no militar, no será necesaria la autorización establecida en el párrafo 1 para la realización de las actividades exigidas por su normal explotación. En casos excepcionales, la Autoridad regional competente podrá dejar en suspenso ésta norma, por el tiempo indispensable.

5. Cuando las autorizaciones que prevén éste artículo y el 22 sean solicitadas para obras o servicios públicos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 6.2. “

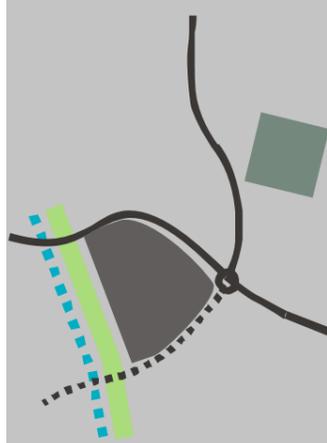
- b) **Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería** (BOJA núm.50 de 12 de marzo de 2007).

En relación con las determinaciones contenidas en éste Plan (no publicado en su día) que afectan al municipio de Viator, cabe señalar que las NN.SS vigentes ya las recogen en su Capítulo 9º, en concreto en lo relativo a la categorización del suelo no urbanizable SNU-5 de especial protección sectorial; vega baja del Andarax.

- c) **Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía** (BOJA núm. 248 de 19 de diciembre de 2007).

En relación con los bienes existentes en el municipio de Viator que por su valor deban ser incorporados al patrimonio histórico de Andalucía, así como en cuanto a las posibles intervenciones en el entorno de los mismos, se estará a lo dispuesto en la mencionada Ley.

Los ámbitos y zonas de protección quedan recogidos en las NN.SS vigentes. No consta la existencia de nuevos bienes o ámbitos integrantes del Patrimonio Arquitectónico en el municipio de Viator que se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

Con carácter general cualquier actuación sobre el patrimonio debe quedar sujeta a la siguiente normativa:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, sobre Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, que aprobó el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- d) Orden del Ministerio de Fomento, de 23 de julio de 2001 (BOE núm.190, de 9 de agosto) por la que se aprueba el **Plan Director del Aeropuerto de Almería**.

En relación con el contenido de éste Plan se incorporan al planeamiento urbanístico vigente las determinaciones que afectan al término municipal de Viator, y en concreto las relativas a las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería (Superficie Cónica, Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra NDB y Superficie de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra NDB).

Conforme a lo establecido en el art. 63.4 de la Ley 55/99, de 29 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre), de medidas fiscales, administrativas y del orden social, por el que se añade una disposición adicional a la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea, en su apartado 4º:

“ el planeamiento territorial, el urbanístico y cualesquiera otros que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, han de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos”, se incluyen en la normativa urbanística vigente las siguientes limitaciones:

Servidumbres Aeronáuticas.

▪ Normativa Aplicable:

- Ley 48/60 de 21 de julio (BOE núm. 173 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE núm. 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE

núm. 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE núm. 303, de 19 de diciembre), que desarrolla el artículo 51 de la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea.

- Real Decreto 372/1996, de 23 de febrero por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Almería (BOE núm. 64, de 27 de febrero de 1996).
- Ley 55/99, de 28 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre), de medidas fiscales, administrativas y del orden social, por la que se añade una disposición adicional a la Ley 48/60. sobre Navegación Aérea, en su apartado 4º.

▪ Afecciones sobre el Territorio:

En la planimetría adaptada adjunta al presente documento (plano de ordenación nº 4: ámbitos de protección) se delimitan las áreas del término municipal de Viator que se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería. En relación a las mismas se incluyen las siguientes determinaciones:

- a. Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc..), así como el gálibo de los vehículos, salvo que se demuestre que no se compromete al seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74 y el Real Decreto 1541/2003.
- b. Como se ha indicado, la planimetría adaptada (plano nº 4: ámbitos de ordenación) incorpora al planeamiento general vigente las delimitaciones correspondientes a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería, y en concreto las relativas a: Superficie Cónica, Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra NDB y Superficie de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra NDB.
- c. Teniendo en cuenta las cotas del terreno sobre el nivel del mar, según la cartografía disponible, la altura de las construcciones existentes y propuestas en las Normas Subsidiarias y la cota de las servidumbres

aeronáuticas, se estima que se puede producir la vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas por las construcciones existentes y propuestas.

- d. En relación a ésta posible vulneración cabe señalar que:

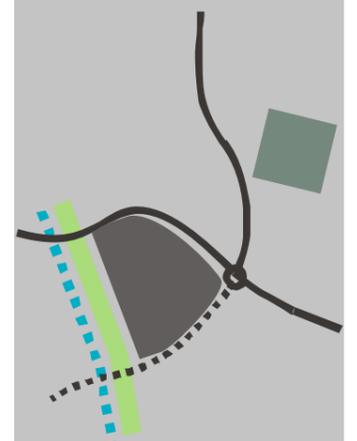
- Los suelos urbanos y urbanizables ubicados en la zona sur del municipio, según queda reflejado en citado plano nº 4, están afectados por la Superficie Cónica, que se encuentra vulnerada por el propio terreno.
- En las zonas señaladas a continuación el terreno no vulnera la Superficie Cónica, si *bien se estima que en base a las cotas del mismo y a la altura permitida para las futuras edificaciones, podrían producirse perforaciones en dicha superficie:*
 - Suelo Urbano No Consolidado: UE-11.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado: SP-1, SP-2, SP-3, S-4A, SA-1 y SU-CE.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Por todo ello, y con carácter general, se establece que en éstos suelos no podrán aumentarse las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnera o se encuentre próximo a las cotas de la Superficie Cónica, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc..., vulnera dicha superficie. En la zona afectada por ésta superficie no se podrán realizar nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

En aquellas fincas en las que exista afección respecto de las Servidumbres Aeronáuticas deberá quedar inscrita la misma en el correspondiente Registro en los siguientes términos:

“ Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Almería, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto ”.

- e. Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse parte del ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc...) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción o



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá quedar contemplada en los documentos de planeamiento que se tramiten.

- e) **Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias;** que, con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios con su naturaleza y finalidad.

En el documento de la adaptación parcial quedan incorporados los deslindes de las vías pecuarias denominadas “ Vereda Cuesta del Río “ y “ Cañada del Río Andarax “, en el término municipal de Viator, según el contenido de la Resolución de 29 de septiembre de 2008, de la Directora General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde de la misma.

- f) **Resolución de 1 de julio de 2003, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se autoriza la cesión del tramo de la carretera AI-110,** (antigua Carretera al Campamento) comprendido entre la calle San Rafael y la rotonda de acceso al núcleo urbano (Acta de Cesión firmada en fecha 29 de octubre de 2003).

Como consecuencia de la cesión al ayuntamiento de Viator del tramo de la mencionada vía, cuya longitud total es de 800 metros, se eliminan las afecciones que en base a la legislación sectorial eran de aplicación a la antigua carretera, pasando a formar parte de la red viaria del núcleo urbano (actual calle Churre).

Artículo 14: Normas del suelo urbanizable no sectorizado (OE)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

- Los usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

En el planeamiento general vigente, en concreto en el capítulo 8 de las NN.SS de Viator, se definen las normas particulares aplicables al suelo urbanizable no sectorizado del término municipal.

Se diferencian dos categorías, según la siguiente denominación:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario
- Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico.

Por no ajustarse a las determinaciones de la LOUA, mediante la presente adaptación parcial queda eliminada la diferenciación entre éstas dos categorías dentro del suelo urbanizable no sectorizado.

De este modo el régimen aplicable a la totalidad del suelo urbanizable no sectorizado es el definido en el apartado 8.4.2 del capítulo 8 de las NN.SS vigentes, y que se corresponde con el denominado “suelo ordinario “.

Las condiciones para proceder a la sectorización de éste suelo son las establecidas en el apartado 8.6 del capítulo 8 de las NN.SS, quedando sin aplicación lo referente al suelo “ de carácter estratégico “.

Artículo 15: Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.h de la LOUA las normas reguladoras de los suelos adscritos a la categoría de especial protección serán las reguladas en el capítulo 9 de las NN.SS vigentes. Para los suelos de especial protección derivados de la innovación de la legislación sectorial y servidumbres aeronáuticas, se les aplicará como regulación la que subsidiariamente establezca en sus informes y autorizaciones la administración competente en función de la materia.

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el capítulo 9 de las NN.SS vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA.

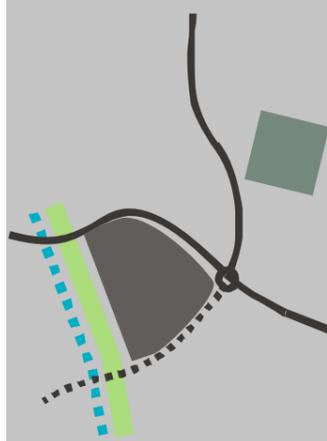
CAPÍTULO IV: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 16: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución

En la ordenación de las áreas de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Para aquellos sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado que cuentan con la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo con anterioridad al 20 de enero de 2007 mantendrán, a los efectos regulados en éste artículo, las condiciones de ordenación del planeamiento en tramitación.

También mantendrán las condiciones de ordenación del planeamiento en tramitación aquellos sectores en los que haya recaído la aprobación inicial de su plan parcial previamente a la aprobación definitiva de la presente adaptación parcial.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

CAPÍTULO V: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA PROGRAMACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural

La programación y gestión estructural, en virtud del artículo 10 de la LOUA, y principalmente el artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando éstas previsiones están contempladas y no hayan quedado desfasadas, en cuyo caso serán fijadas por la Adaptación Parcial.

A los efectos del artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, y puesto que as NN.SS vigentes carecen de programación, se establecen los siguientes plazos:

- SU-NC sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución: se pospone el establecimiento de los plazos de programación y gestión a la innovación del PGOU en la que se delimiten las Unidades de Ejecución y se elaboren las fichas reguladoras.
- SU-NC incluido en Unidades de Ejecución: se mantienen los plazos de ejecución de sus instrumentos de desarrollo o en su ausencia se establece un plazo de 4 meses para la presentación del PERI y de 1 año para la terminación de las obras de urbanización en las UE de uso residencial y de 2 años en las UE de uso industrial.
- SUB-O: se mantienen los plazos establecidos en su instrumento de planeamiento de desarrollo.
- SUB-S: se mantienen los plazos de ejecución previstos en sus instrumentos de desarrollo o en ausencia de éstos se establece un plazo de 6 meses para la presentación del Plan Parcial y de 2 años para la terminación de las obras de urbanización en el caso de los sectores de uso residencial y de 3 años en los sectores de uso industrial.

Todos los plazos se computarán desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de la presente adaptación parcial de las NN.SS de Viator.

El vencimiento de los plazos permitirá, tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, aplicar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Alcance del planeamiento aprobado

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar al conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto, su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y el artículo 3 del Decreto 11/2008.

En cuanto al grado de desarrollo del planeamiento general vigente, se considera "Planeamiento Aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en las NN.SS de Planeamiento Municipal de Viator, que se encuentre aprobado definitivamente y así quede reconocido en los planos de ordenación estructural.

Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la ordenación pormenorizada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas ejecutados o de áreas de reforma interior, en su caso.

La situación anterior se mantendrá en tanto que dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

Tanto en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LOUA, como en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 se fijan los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento que deban ser adaptadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de los suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria 2ª.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a ésta Ley, o se efectúa su revisión, y sin perjuicio de lo establecido en el Disposición Transitoria primera de éstas Normas Urbanísticas, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fueran contrarias a los preceptos de la LOUA serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad a la LOUA.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA

Genérica

Quedan derogadas todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator vigentes que sean contrarias a los preceptos de la LOUA.

SEGUNDA

Específicas

Con independencia de la derogación genérica establecida en la disposición anterior, se procede a enumerar los artículos de las NN.SS conveniente, bien por ser manifiestamente opuestos a los preceptos de la LOUA, bien por devenir de innovaciones en la legislación sectorial.

Los artículos derogados expresamente son los siguientes:

Art. 8.4.2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario.
Queda derogado en todo lo relativo a la regulación de edificaciones de vivienda.

Art. 8.4.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico.
Queda derogado en lo que se refiere a la categorización como "carácter estratégico" del suelo urbanizable no sectorizado.

Art. 8.6.- Ejercicio del derecho a promover la transformación del suelo mediante la delimitación de sectores.
Queda derogado por contener una regulación para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado incompatible con las determinaciones de la LOUA.

Art. 8.11.- Reconstrucciones, rehabilitaciones y ampliaciones.
Queda derogado en todo lo que se refiere a la reconstrucción de edificaciones.

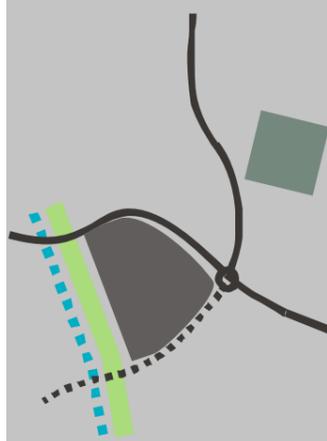
Art. 8.14.- Autorizaciones previas a la licencia. Tramitación y documentación.

Queda derogado por ser el procedimiento descrito contrario al establecido para los proyectos de actuación. Suelo Urbanizable Sectorizado.- Sectores industriales 4-A y 4-B.

Queda derogado el texto de las fichas reguladoras de ambos sectores, en cuanto a la " posibilidad de realizar estudios de detalle con el objeto de trasvasar edificabilidad entre parcelas ", por ser contrario a las determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

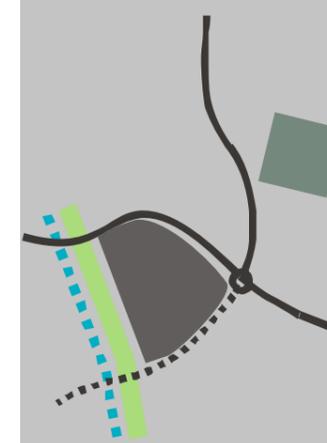
DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

El Ayuntamiento procederá a realizar las innovaciones del planeamiento general, necesarias para completar la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) descritas en la memoria justificativa y para sustituir los artículos objeto de derogación de la presente adaptación parcial en el plazo de seis meses.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

ANEXOS

VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

ANEXOS

ANEXO I. INVENTARIO DE MODIFICACIONES PUNTUALES E INNOVACIONES DE LAS NNSS VIGENTES

ANEXO II. INVENTARIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DE LAS NNSS VIGENTES.

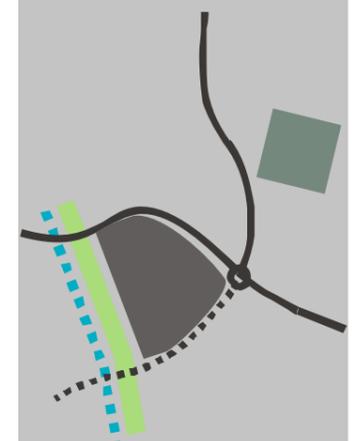
ANEXO III. GRADO DE DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES

ANEXO IV. INVENTARIO DE SISTEMAS GENERALES CONTEMPLADOS EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL

ANEXO V. INVENTARIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (SU-NC) Y SECTORES (SUB-O y SUB-S) ADAPTADOS A LA LOUA

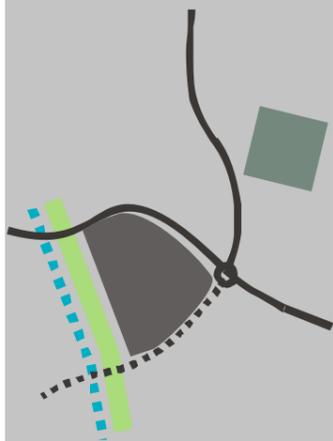
ANEXO VI. FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN OBLIGADAS A REALIZAR LA RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA (ADAPTADAS A LA LOUA)

ANEXO VII. FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES AFECTADOS POR EL DESLINDE DE LAS VÍAS PECUARIAS DENOMINADAS “VEREDA DE LA CUESTA DEL PÍO” Y “CAÑADA DEL RÍO ANDARAX”



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

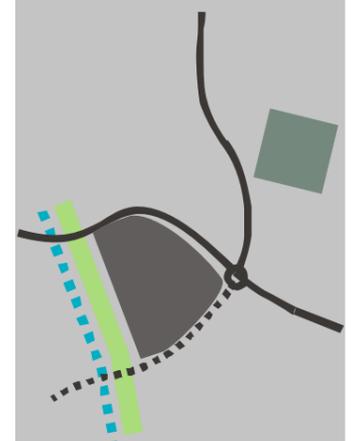


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

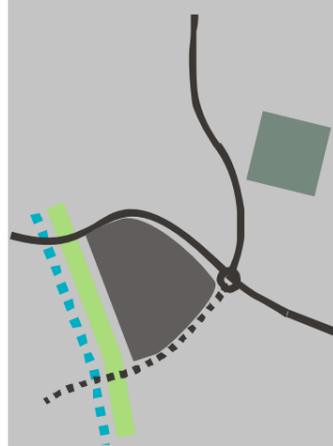
ANEXO I.

**INVENTARIO DE MODIFICACIONES
PUNTUALES E INNOVACIONES DE LAS
NNSS VIGENTES.**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

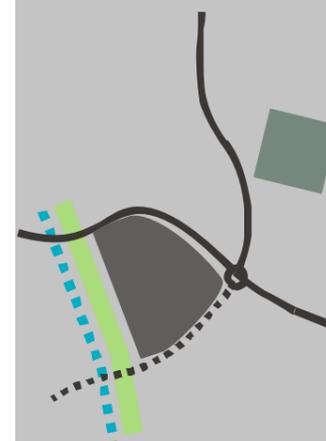
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

2.003				
Expte	Núcleo / Paraje	Promotor	Resolución de Aprob. Def.	Objeto
03/178-UR-IP	Alto de la Majada	C.A.S.U.R, S.C.A.	CPOTU 16/12/04 (BOJA nº 84 de 03/05/05)	Reclasificar 66.232 m2 de suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al sector S.AM-3 como suelo urbanizable ordenado conformando la Unidad de Ejecución M-3.

2.004				
Expte	Núcleo / Paraje	Promotor	Resolución de Aprob. Def.	Objeto
04/012-UR-IP	Núcleo urbano	Novisalbe, S.L	CPOTU 16/12/04 (BOJA nº 32 de 15/02/05)	Cambio en la delimitación de la Unidad de Ejecución 17 (U.E-17)
04/038-UR-IP	Paraje del Portichuelo	Comunidad de Regantes de las Cuatro Vegas, S.L	CPOTU 17/02/05 (BOJA nº 80 de 26/04/05)	Reclasificación de 130.543 m2 de suelo no urbanizable como suelo urbanizable sectorizado, delimitándose un nuevo sector urbanizable de uso industrial, Sector Portichuelo 4 (S.P-4).
04/082-UR-IP	Núcleo urbano	Ayuntamiento de Viator	CPOTU 16/12/04 (BOJA nº 32 de 15/02/05)	<p>Modificar la ordenanza aplicable a tres solares del núcleo urbano de Viator con objeto de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incluir el primero de ellos, sito en el Cerro de Santiago, dentro del Sistema General de Espacios Libres del núcleo urbano, disminuyendo su edificabilidad. - Modificar la ordenanza aplicable al segundo de ellos, sito en la plaza de la Constitución, pasando de II a III plantas con el fin de unificar el criterio de alturas aplicable a las edificaciones con fachada a ésta plaza. - Permitir en los solares segundo y tercero un aumento de edificabilidad con objeto de ocultar una medianería existente.

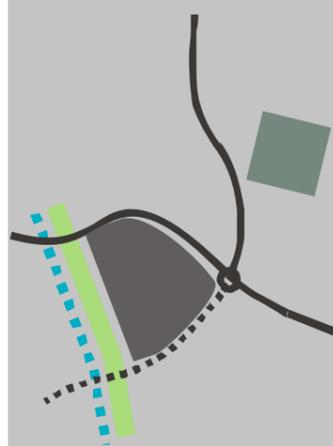
2.005				
Expte	Núcleo / Paraje	Promotor	Resolución de Aprob. Def.	Objeto
05/026-UR-IP	Núcleo urbano	Construcciones y Obras Miralsur, S.L	CPOTU 19/10/06 (BOJA nº 242 de 18/12/06)	<p>Modificación de la alineación de la antigua Carretera del Campamento a Viator en un tramo de unos 200 m. En concreto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modificar la norma particular del solar situado en el Cerro de Santiago, con frente a las calles Hernán Cortés y Cuartel del Sur, pasando su clasificación dentro del Suelo Urbano Consolidado de la zona 1 (Residencial Intensivo) a la zona 5 (Sistema General de Espacios Libres Públicos). - Modificar las alineaciones de uno de los tramos de la antigua Ctra. del Campamento, aumentando la superficie de varias parcelas del suelo urbano consolidado que dan frente a dicha vía. Como consecuencia de la nueva alineación norte de la mencionada vía, se modifica el ancho de ésta pasando de 15,00 m a 13,50 m en su punto más estrecho.

2.006				
Expte	Núcleo / Paraje	Promotor	Resolución de Aprob. Def.	Objeto
06/007-UR-IP	Cerro de la Calera	Ayuntamiento de Viator	CPOTU 14/12/06 (BOJA nº 109 de 04/06/07)	<ul style="list-style-type: none"> - Corrección de errores, sobre la consideración de adscrito o incluido en el S.CC-3 del sistema general de equipamiento deportivo, así como de adscrito o incluido en el S.CC-2 del sistema general de equipamiento para a ampliación del cementerio municipal. - Ajustes de límites de los sectores para acomodarlos al expediente de expropiación de carreteras, y a los límites de propiedad, resultando en total una superficie algo inferior a la tenida en cuenta en el planeamiento vigente como consecuencia de una medición más exacta. - Establecimiento de infraestructuras comunes a los sectores S.CC-1, S.CC-2, S.CC-3 y S.CC-4 y su forma de gestión y financiación. Se prevé la formulación de un Plan Especial de Infraestructuras Generales comunes a los 4 sectores, en relación a: abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y redes de alta tensión, desvío de la línea de transporte de electricidad, telecomunicaciones y sistema viario. Se modifica el art. 6.6 de las NN.SS referente a las distancias de carreteras para adecuarlo a la legislación vigente. Se modifica el art. 2.1.2 de las NN.SS para prever dicho P.Especial. Se estima en 12.619.000 euros el coste aproximado de la ejecución de las infraestructuras a desarrollar por el citado PE. - Incremento del número de viviendas en los sectores S.CC-1 y S.CC-2, pasando de una densidad de 20 viv/ha a 40 viv/ha, lo cual supone pasar de 519 a 1.103 el número de viviendas del S.CC-1 y de 169 a 317 viviendas en el S.CC-2. Por tanto se trata de una aumento de 732 viviendas y 2.562 habitantes. Cambio de uso tipología para permitir la vivienda colectiva y oficinas, eliminación de condición de parcela mínima. Incremento de la altura máxima de planta baja más una a planta baja más tres más ático. Se han aumentado las dotaciones y se ha previsto el 30% del incremento de número de viviendas para vivienda protegida (además de las existentes correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo municipal). Se ha establecido mediante convenio la ejecución por parte del sector S.CC-1 de los siguientes equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - Centro educativo de 2.500 m2 con un coste de 3.750.000 euros. - Guardería de 750 m2 con un coste de 1.125.000 euros. - Centro de usos múltiples de 500 m2 y un coste de 650.000 euros. - Pabellón de deportes con un coste de 3.000.000 euros. - Instalaciones deportivas y un coste de 1.110.000 euros. - Sustitución sistema ejecución del S.CC-4 de cooperación por compensación.
06/085-UR-IP (A)	Término municipal	Ayuntamiento de Viator	CPOTU 31/07/07 (BOJA nº 229 de 21/11/07) (BOP: nº 235 de 04/12/07)	Modificación del artículo 9.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la que se fija en 10.000 m2 la superficie de la parcela mínima para el SNU-5 de Especial Protección Sectorial; Vega Baja del Andarax.



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

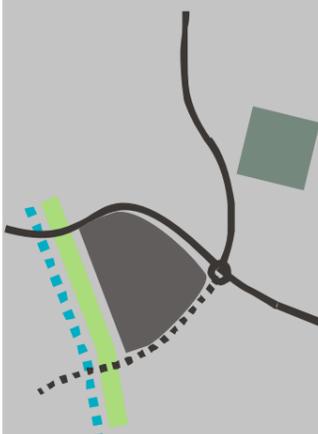


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

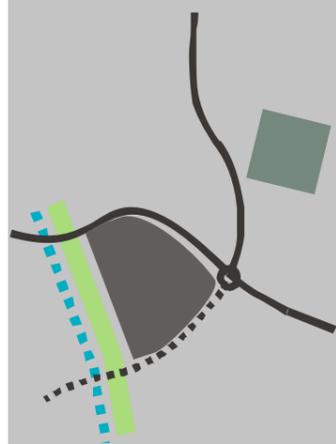
06/085-UR-IP	Término municipal	Ayuntamiento de Viator	CPOTU 08/03/07 (BOP. nº 095 de 17/05/07)	<p>Modificación de los artículos 2.4, 7.2 y 7.9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene por objeto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exigir una mayor definición de los proyectos presentados para la obtención de Licencia Municipal de Obras, de modo que los solares edificables queden perfectamente identificados respecto de las vías públicas y las fincas colindantes en relación a su ubicación, alineaciones, superficie, retranqueos, etc... (modificación del art. 2.4.3 de las NN.SS). - Regular las condiciones de edificación en aquellos suelos urbanos cuya urbanización está incompleta, así como aquellos en los que por su ubicación periférica limitan con suelos de distinta clasificación. Todo ello con el objeto de evitar que la rápida edificación de los límites del suelo urbano consolidado, que se está produciendo, pueda suponer un condicionante importante e incluso limitar el futuro desarrollo de los suelos colindantes (modificación del art. 7.2 de las NN.SS). - Regular la obtención y posterior urbanización de los Espacios Libres Públicos definidos en el suelo urbano consolidado y que actualmente son en su mayor parte de titularidad privada. Al mismo tiempo se definen las condiciones de edificación en los solares colindantes a los mismos (modificación del art. 7.9 de las NN.SS).
06/133-UR-IP	Núcleo urbano	Viaturbis Promociones Inmobiliarias, S.L	Acuerdo Pleno 24/05/07 (BOP. nº 134 de 11/07/07)	<p>Modificación puntual de las NN.SS consistente en modificar el volumen establecido por la ordenanza de aplicación al solar sito en el Cerro de Santiago con fachada al Cuartel del Sur. En resumen, la modificación puntual supone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La creación de una planta baja diáfana. - La eliminación de los límites de ocupación y retranqueo de la planta ático sin que ello suponga aumento en la altura del edificio ni incremento alguno en el aprovechamiento máximo que las actuales normas asignan al mismo.
06/171-UR-IP	Sector 1	Propietarios sector 1	CPOTU 28/03/08 (BOP. nº 102 de 29/05/08)	<p>Modificación puntual de las NN.SS consistente en modificar la zonificación que las NN.SS vigentes establecen, en el ámbito del sector urbanizable S-1 para la ubicación del Espacio Libre Público y el Equipamiento Dotacional.</p>
06/186-UR-IP	Núcleo urbano	Ayuntamiento de Viator	Acuerdo Pleno 08/03/07 (BOP. nº 091 de 11/05/07)	<p>Modificación puntual de las NN.SS consistente en regular las condiciones de aparcamiento exigible al uso residencia. No supone modificación de los planos. Se trata de modificar y completar las determinaciones del art. 4.4.G de las NN.SS con el fin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumentar de 70 m2 a 250 m2 la dimensión mínima de la parcela de suelo urbano consolidado en la cual toda edificación de nueva planta destinada al uso residencial deberá disponer de la dotación correspondiente de aparcamiento. - Definir las circunstancias en las que una parcela de suelo urbano consolidado no le sea de aplicación la condición de aparcamiento. - Matizar que la mencionada exigencia de aparcamiento será al menos de una plaza por vivienda, o por 100 m2 construidos en la clase de Residencia. - Fijar una superficie útil mínima por plaza de aparcamiento de 2,20 x 4,50 metros, siempre que las condiciones de acceso sean las exigibles. - Regular las dimensiones mínimas de los accesos. - Establecer las condiciones de acceso a garajes, así como la incorporación de éstos a la vía pública. - Señalar las condiciones exigibles a las rampas de acceso a los garajes situados en plantas sótano o semisótano. - Fijar como condición indispensable que las plazas de aparcamiento exigibles a un edificio de nueva planta de uso residencial, según las determinaciones anteriores, deba resolverse en la propia parcela, eliminándose la posibilidad de que las plazas de aparcamiento exigible se ubiquen en otra parcela vinculada registralmente.

2.007				
Expte	Núcleo / Paraje	Promotor	Resolución de Aprob. Def.	Objeto
07/147-UR-IP	Núcleo urbano	Construcciones Sabinas Mónsul, S.L	En trámite: Aprob. Inicialmente por Acuerdo del Pleno (24/09/07) (BOP nº 223 de 16/11/07)	Modificación puntual de las NN.SS consistente en modificación de la alineación de la calle Obispo en un solar concreto y eliminar condición de retranqueo del ático en los linderos.
07/218-UR-IP	Unidad de Ejecución – 11 Sector industrial 4-A	Albahari Inversiones, S.L	Acuerdo Pleno 29/07/08 (pendiente de publicación)	Modificación puntual de las NN.SS consistente en trasvase de edificabilidad entre las siguientes parcelas: - Parcela nº 4 de la Unidad de Ejecución 11 - Parcela nº 5 del Sector industrial 4-A



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

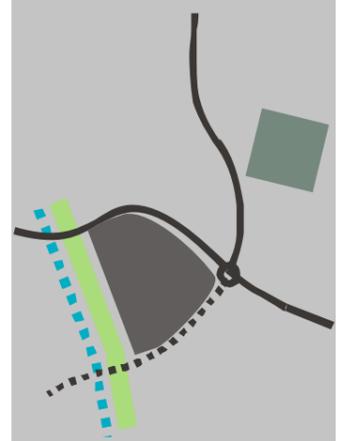


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

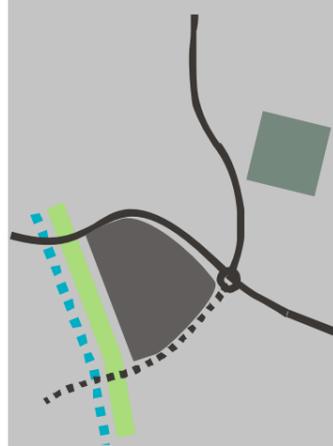
ANEXO II.

**INVENTARIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Y SECTORES DE LAS NNSS VIGENTES.**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN											
cuadro I											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	E.L.P (m2 s)	EQUIP. (m2 s)	DENSIDAD (viv / Ha)	Nº VIV	VPO	ÍNDICE APROV. (m2t/m2s)	APROV. OBJETIVO (m2 t)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
UE-1	núcleo urbano	12.649	1.950		15	19	-	0,25	3.162	residencial	compensación
UE-2	núcleo urbano	10.465	2.616		45	47	-	1,00	10.465	residencial	compensación
UE-3	núcleo urbano	13.573	3.894		52	70	-	1,00	13.573	residencial	compensación
UE-4	núcleo urbano	44.264	11.066		45	200	-	1,00	44.264	residencial	compensación
UE-5	núcleo urbano	10.536	2.634		45	47	-	1,00	10.536	residencial	compensación
UE-6	núcleo urbano	16.410	4.103		45	74	-	1,00	16.410	residencial	compensación
UE-7	Paraje de la Juaida	118.941	11.894	1.500	8,40	100	-	0,20	22.135	residencial	compensación
UE-8	núcleo urbano	8.013	2.003		37,40	30	-	1,00	8.013	terciario	compensación
UE-9	núcleo urbano	1.083	458,37	-	203	22	-	1,8935	2.050	residencial	compensación
UE-10	Paraje de la Juaida	26.648	Anexo Reglamento de Planeamiento		-	-	-	0,65	17.321	industrial	compensación
UE-11*1	Paraje de la Juaida	116.414	11.641	4.657	-	-	-	0,65	75.670	industrial	compensación
UE-12	Paraje Bahía Alta	62.084	6.208	780	8,40	52	-	0,10	6.209	residencial	compensación
UE-13	Paraje de la Juaida	4.470	Anexo Reglamento de Planeamiento		-	-	-	0,65	2.906	Industrial	compensación
UE-14	Paraje de la Juaida	20.007	Anexo Reglamento de Planeamiento		-	-	-	0,65	13.004	industrial	compensación

(*1) Ordenación pormenorizada prevista en las NN.SS

SUELO URBANO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN											
cuadro II											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	E.L.P (m2 s)	CARGAS	Nº VIV	VPO	ZONA (ordenanza)	APROV. OBJETIVO (m2 t)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
UE-15	núcleo urbano	2.825	1.391	ceder y urbanizar el E.L.P	22	-	zona 1 II / III plantas	2.825	residencial	compensación	
UE-16	núcleo urbano	1.640	567	ceder y urbanizar el E.L.P	14	-	zona 1 I / II plantas	1.640	residencial	compensación	
UE-17	núcleo urbano	1.642	400	ceder y urbanizar el E.L.P	32	-	zona 1 II / III plantas zona 5 E.L.P	2.956	residencial	compensación	
UE-18	núcleo urbano	662	58	ceder y urbanizar el viario	16	-	zona 1 III plantas	1.631	residencial	compensación	
UE-19	núcleo urbano	883	244	ceder y urbanizar el viario	20	-	zona 2 IV plantas	2.045	residencial	compensación	

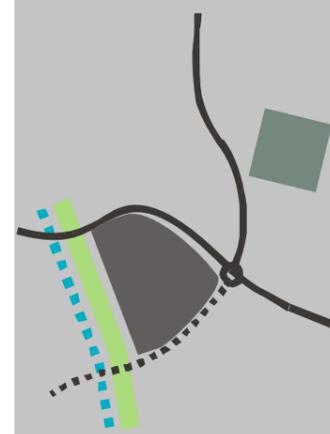
URBANIZABLE ORDENADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN											
cuadro III											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	E.L.P (m2 s)	EQUIP. (m2 s)	DENSIDAD (viv / Ha)	Nº VIV	VPO	ÍNDICE APROV. (m2t/m2s)	APROV. OBJETIVO (m2 t)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
UE-M3*1	Paraje Alto de la Majada	66.232	6.641	3.287	-	-	-	0,50	33.162	industrial	compensación

(*1) Unidad de ejecución delimitada mediante modificación puntual de NN.SS (BOJA núm. 084, de 03/05/05)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTORES											
cuadro IV											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (has s)	E.L.P (m2 s)	EQUIP. (m2 s)	DENSIDAD (viv / Ha)	Nº VIV	VPO	ÍNDICE APROV. (m2t/m2s)	APROV. OBJETIVO (m2 t)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
S-1	núcleo urbano	5,84	5.835	1.350	40	233	-	0,65	37.929	residencial	compensación
S-2	núcleo urbano	2,82	5.474	1.960	57	161	-	0,85	24.150	residencial	compensación
S-3	núcleo urbano	13,80	23.881	14.520	40	552	-	0,65	89.696	residencial	cooperación
SCC-1	Paraje Cerro de la Calera	26,27	59.393	34.521	42	1.103	175	0,40	105.092	residencial	compensación
SCC-2	Paraje Cerro de la Calera	7,55 *1	15.101	9.170	42	317	45	0,40 *1	33.457	residencial	compensación
S-4A	Prj. la Juaida	36,81	55.215	19.405	-	-	-	0,65	239.266	industrial	compensación
S-4B	Prj. la Juaida	23,40	35.105	11.702	-	-	-	0,65	152.120	industrial	compensación
SP-1	Prj. Portichuelo	10,96	Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65	71.240	industrial	compensación
SP-2	Prj. Portichuelo	7,18	7.323	2.930	-	-	-	0,65	46.670	industrial	compensación
SP-3	Prj. Portichuelo	8,12	Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65	52.754	industrial	compensación
SP-4	Prj. Portichuelo	13,05	13.135	5.222	-	-	-	0,65	84.847	industrial	compensación
SAM-1	Prj. Alto Majada	36,84	Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65	239.460	industrial	compensación
SAM-2	Prj. Alto Majada	50,46	Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65	327.990	industrial	compensación
SAM-3	Prj. Alto Majada	31,18	Anexo R. Planeamiento		-	-	-	065	202.720	industrial	compensación
SCC-3	Paraje Cerro de la Calera	18,10 *2	Art. 17 LOUA Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65 *2	140.254	terciario	compensación
SCC-4	Paraje Cerro de la Calera	27,76	Art. 17 LOUA Anexo R. Planeamiento		-	-	-	0,65	180.412	industrial	compensación
S-CE	Cocón Culimata	19,47	6.641	3.287	-	-	-	0,20	33.162	educativo	compensación

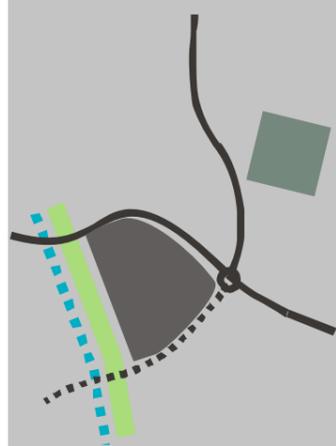
(*1) Sistema General Adscrito: Ampliación del Cementerio (8.214 m2 suelo)

(*2) Sistema General Adscrito: Equipamiento Deportivo (34.730 m2 suelo)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

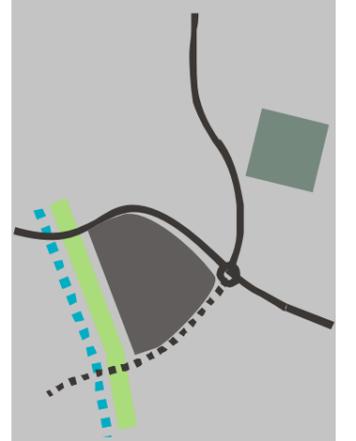


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

ANEXO III.

**GRADO DE DESARROLLO DE LAS NNSS
VIGENTES**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

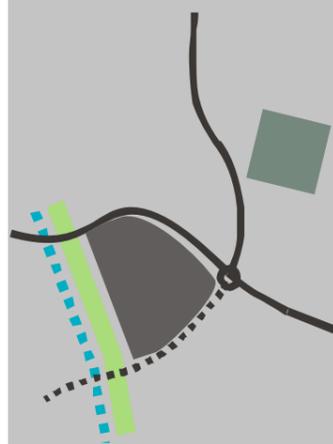
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
UNIDADES DE EJECUCIÓN**

cuadro I

GRADO DE DESARROLLO

ÁMBITO	UBICACIÓN	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	P.E.R.I			PROYECTO REPARCEL.	PROYECTO URBANIZACIÓN	GRADO URBAN.	GRADO EDIFIC.
				Aprob. Inicial	Aprob. Def.	B.O.P				
UE-1	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-2	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-3	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-4	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-5	núcleo urbano	residencial	compensación	16/01/07 (*)	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-6	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-7	Prj. La Juaida	residencial	compensación	-	-	-	-	-	10 %	75 %
UE-9	núcleo urbano	residencial	compensación	Decreto 22/04/03	Pleno 10/07/03	núm. 086 05/05/04	Decreto 09/06/04	Decreto 29/08/03	100 %	100 %
UE-11	Prj. la Juaida	industrial	compensación	Ordenación pormenorizada en NN.SS			Decreto 20/12/02	Decreto 21/04/03	60 %	80 %
UE-12	Prj. Bahía Alta	residencial	compensación	-	-	-	-	-	10 %	75 %
UE-8	núcleo urbano	terciario	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-10	Prj. La Juaida	industrial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-13	Prj. La Juaida	industrial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-14	Prj. La Juaida	industrial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %

(*) Mediante escrito de alegaciones presentado por los propietarios de la UE-5 a la aprobación inicial del presente documento, renuncian a la ordenación pormenorizada contenida en el P.E.R.I aprobado inicialmente, solicitándose que al ámbito de la citada Unidad de Ejecución le sea de aplicación en su desarrollo los estándares del art. 17 de la LOUA, así como la reserva de suelo exigible para vivienda protegida.



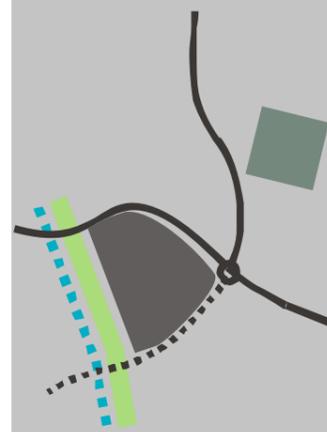
VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

SUELO URBANO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN										
cuadro II										
GRADO DE DESARROLLO										
ÁMBITO	UBICACIÓN	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE *			PROYECTO REPARCEL.	PROYECTO URBANIZACIÓN	GRADO URBAN.	GRADO EDIFIC.
				Aprob. Inicial	Aprob. Def.	B.O.P				
UE-15	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-16	núcleo urbano	residencial	compensación	Junta Gob. 07/11/07	Pleno 31/03/08	núm. 087 30/04/08	-	-	0 %	0 %
UE-17	núcleo urbano	residencial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
UE-18	núcleo urbano	residencial	compensación	no se requiere			-	-	100 %	100 %
UE-19	núcleo urbano	residencial	compensación	no se requiere			Decreto 20/02/08	-	0 %	0 %

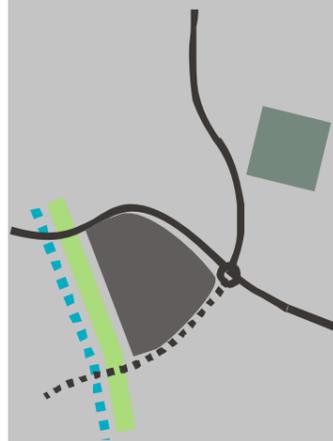
* La ordenación pormenorizada está prevista en las NN.SS. La ordenación mediante Estudios de Detalle es opcional en algunos casos.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN										
cuadro III										
GRADO DE DESARROLLO										
ÁMBITO	UBICACIÓN	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	P.E.R.I			PROYECTO REPARCEL.	PROYECTO URBANIZACIÓN	GRADO URBAN.	GRADO EDIFIC.
				Aprob. Inicial	Aprob. Def.	B.O.P				
UE-M3	Paraje Alto de la Majada	industrial	compensación	Ordenación pormenorizada en NN.SS			-	-	0 %	0 %



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



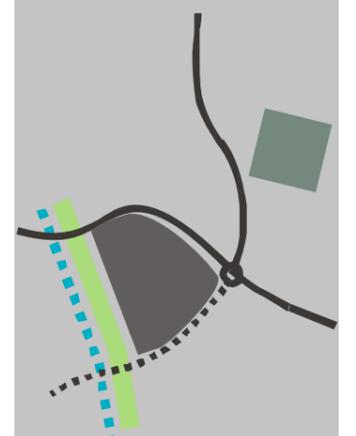
VIATOR
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTORES										
cuadro IV										
GRADO DE DESARROLLO										
ÁMBITO	UBICACIÓN	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAN PARCIAL			PROYECTO REPARCEL.	PROYECTO URBANIZACIÓN	GRADO URBAN.	GRADO EDIFIC.
				Aprob. Inicial	Aprob. Def.	B.O.P				
S-1	núcleo urbano	residencial	compensación	Decreto 14/12/06	-	-	-	-	0 %	0 %
S-2	núcleo urbano	residencial	compensación	Pleno 02/05/02	CPOTU 23/07/03	núm. 225 24/11/03	Decreto 12/01/04	Decreto 02/04/04	100 %	90 %
S-3	núcleo urbano	residencial	cooperación	-	10/06/1992	-	12/02/1997	28/11/1992	90 %	10 %
SCC-1	Prj. Cerro de la Calera	residencial	compensación	Decreto 20/12/06	Pleno 24/05/07	núm. 199 11/10/07	Pleno 24/09/07 Junta Gob. * 08/02/08	Junta Gob. 01/10/07	0 %	0 %
SCC-2	Paraje Cerro de la Calera	residencial	compensación	Decreto 15/01/07	-	-	-	-	0 %	0 %
S-4A	Prj. la Juaida	industrial	compensación	-	01/07/1991	-	19/09/1995	14/07/1992	90 %	90 %
S-4B	Prj. la Juaida	industrial	compensación	-	10/12/1991	-	01/10/1992	13/04/1992	90 %	90 %
SP-1	Prj. Portichuelo	industrial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
SP-2	Prj. Portichuelo	industrial	compensación	Decreto 24/01/05	Pleno 21/05/05	núm. 189 03/10/05	Decreto 19/06/06	Pleno 24/11/05	80 %	20 %
				Junta Gob. * 04/04/08	-	-				
SP-3	Prj. Portichuelo	industrial	compensación	Junta Gob. 13/02/08	-	-	-	-	0 %	0 %
SP-4	Prj. Portichuelo	industrial	compensación	Decreto 21/01/05	Pleno 26/05/05	núm. 151 09/08/05	Pleno 24/11/06	Pleno 24/11/05	90 %	10 %
				Decreto * 19/06/06	Pleno * 30/11/06	núm.036 * 20/02/07	Decreto * 13/02/07			
SAM-1	Prj. Alto Majada	industrial	compensación	Decreto 15/03/06	-	-	-	-	0 %	0 %
SAM-2	Prj. Alto Majada	industrial	compensación	Decreto 19/06/06	-	-	-	-	0 %	0 %
SAM-3	Prj. Alto Majada	industrial	compensación	Decreto 02/04/08	-	-	-	-	0 %	0 %
SCC-3	Paraje Cerro de la Calera	terciario	compensación	Decreto 03/09/08	-	-	-	-	0 %	0 %
SCC-4	Paraje Cerro de la Calera	industrial	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %
S-CE	Cocón Culimata	equipamiento educativo	compensación	-	-	-	-	-	0 %	0 %

* Documento modificado

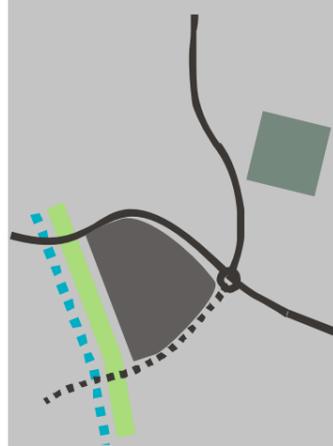
ANEXO IV.

**INVENTARIO DE SISTEMAS GENERALES
CONTEMPLADOS EN LA ADAPTACIÓN
PARCIAL**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

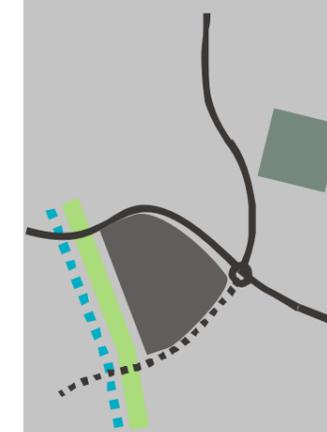


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

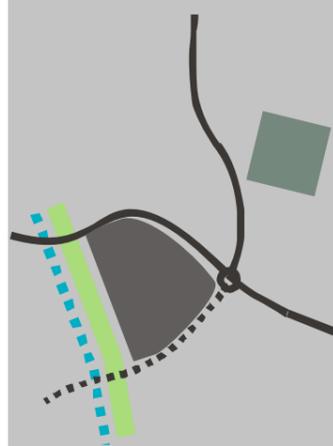
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES:						
SSGG-EL						
DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN
SSGG-EL-01	Paraje La Juaida	164.927	Suelo no Urbanizable (SNU-9)	-	Obtenido	Parque Periurbano
SSGG-EL-02	Núcleo urbano (casco histórico)	5.459	Suelo Urbano	-	Obtenido	Cerro del Mogollón
SSGG-EL-03	Núcleo urbano (casco histórico)	5.061	Suelo Urbano	-	Obtenido	Cerro del Calvario
SSGG-EL-04	Núcleo urbano (casco histórico)	1.894	Suelo Urbano	-	Convenio	Cerro del Manzano
SSGG-EL-05	Núcleo urbano (casco histórico)	8.258	Suelo Urbano	-	Convenio	Cerro de la Cruz
SSGG-EL-06	Núcleo urbano (casco histórico)	4.652	Suelo Urbano	-	Convenio	Cerro de la calle La Fuente
SSGG-EL-07	Núcleo urbano (casco histórico)	1.930	Suelo Urbano	-	Convenio	Cerro de Santiago
SSGG-EL-08	Núcleo urbano (casco histórico)	697	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque de José Cruz Góngora
SSGG-EL-09	Núcleo urbano (casco histórico)	1.538	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque Tierno Galván
SSGG-EL-10	Núcleo urbano (ensanche)	3.772	Suelo Urbanizable (sector 1)	Nº 1	Compensación	Ampliación del Parque Tierno Galván
SSGG-EL-11	Núcleo urbano (casco histórico)	3.028	Suelo Urbano	Nº 2	Obtenido	Parque del sector 2 (Avd. 11 de Marzo)
SSGG-EL-12	Núcleo urbano (ensanche)	20.569	Suelo Urbanizable (sector 3)	Nº 3	Obtenido	Parque del sector 3 (Avd. de la Legión)
SSGG-EL-13	Núcleo urbano (casco histórico)	555	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de la Constitución
SSGG-EL-14	Núcleo urbano (casco histórico)	352	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de la Iglesia
SSGG-EL-15	Núcleo urbano (casco histórico)	163	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de Magallanes
SSGG-EL-16	Núcleo urbano (casco histórico)	514	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de Andalucía
SSGG-EL-17	Núcleo urbano (casco histórico)	334	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de Pablo Iglesias
SSGG-EL-18	Núcleo urbano (casco histórico)	205	Suelo Urbano	-	Obtenido	Plaza de Pablo Neruda
SSGG-EL-19	Polígono Industrial La Juaida	20.799	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcelas nº 23 - 24
SSGG-EL-20	Polígono Industrial La Juaida	4.066	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 25
SSGG-EL-21	Polígono Industrial La Juaida	3.173	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 27
SSGG-EL-22	Polígono Industrial La Juaida	8.292	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 28
SSGG-EL-23	Polígono Industrial La Juaida	5.054	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 20
SSGG-EL-24	Polígono Industrial La Juaida	4.712	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 21 - 22
SSGG-EL-25	Polígono Industrial La Juaida	2.403	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 23
SSGG-EL-26	Polígono Industrial La Juaida	27.122	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 24
SSGG-EL-27	Polígono Industrial La Juaida	2.613	Suelo Urbanizable (ue-11)	-	Obtenido	Parcela nº B
SSGG-EL-28	Polígono Industrial La Juaida	5.954	Suelo Urbanizable (ue-11)	-	Obtenido	Parcela nº C
SSGG-EL-29	Polígono Industrial La Juaida	3.074	Suelo Urbanizable (ue-11)	-	Obtenido	Parcela nº E

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS: SSGG-EQ						
DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN
SSGG-EQ-01	Núcleo urbano (casco histórico)	3.354	Suelo Urbano	-	Obtenido	Cementerio Municipal
SSGG-EQ-02	Núcleo urbano (ensanche)	7.834	Suelo Urbanizable (sector CC-2)	Nº 10	Obtenido	Ampliación del Cementerio Municipal
SSGG-EQ-03	Núcleo urbano (ensanche)	28.002	Suelo Urbanizable (sector CC-3)	Nº 7	Obtenido	Equipamiento Deportivo: Polideportivo y Campo de fútbol
SSGG-EQ-04	Núcleo urbano (casco histórico)	525	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Deportivo: Frontón
SSGG-EQ-05	Núcleo urbano (ensanche)	9.520	Suelo Urbanizable (sector 3)	Nº 3	Obtenido	Equipamiento Deportivo: Piscina Municipal y Pistas deportivas
SSGG-EQ-06	Polígono Industrial La Juaida	3.698	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 21
SSGG-EQ-07	Polígono Industrial La Juaida	17.045	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 22
SSGG-EQ-08	Polígono Industrial La Juaida	19.321	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 26
SSGG-EQ-09	Polígono Industrial La Juaida	2.459	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 18
SSGG-EQ-10	Polígono Industrial La Juaida	11.629	Suelo Urbanizable (sector 4-B)	Nº 5	Obtenido	Parcela nº 19
SSGG-EQ-11	Núcleo urbano (casco histórico)	3.839	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Educativo: Colegio Público Joaquín Visiedo
SSGG-EQ-12	Núcleo urbano (casco histórico)	1.229	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Educativo: Colegio Público de Preescolar e Infantil
SSGG-EQ-13	Núcleo urbano (ensanche)	5.000	Suelo Urbanizable (sector 3)	Nº 3	Obtenido	Equipamiento Educativo: Instituto de Enseñanza Secundaria
SSGG-EQ-14	Núcleo urbano (casco histórico)	220	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Casa de Cultura
SSGG-EQ-15	Núcleo urbano (casco histórico)	408	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Centro de día
SSGG-EQ-16	Núcleo urbano (casco histórico)	157	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Biblioteca Municipal
SSGG-EQ-17	Núcleo urbano (casco histórico)	157	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Consultorio Médico
SSGG-EQ-18	Núcleo urbano (casco histórico)	398	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Mercado de Abastos
SSGG-EQ-19	Núcleo urbano (casco histórico)	535	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Iglesia Parroquial
SSGG-EQ-20	Núcleo urbano (casco histórico)	20	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Ermita de la Santa Cruz
SSGG-EQ-21	Núcleo urbano (casco histórico)	206	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Ayuntamiento
SSGG-EQ-22	Núcleo urbano (casco histórico)	144	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Ampliación del Ayuntamiento
SSGG-EQ-23	Núcleo urbano (casco histórico)	3.666	Suelo Urbano	-	Obtenido	Equipamiento Social: Auditorio Municipal (en proyecto)
SSGG-EQ-24	Núcleo urbano (casco histórico)	-	Suelo Urbano	-	Obtenido	Depósito de Abastecimiento de Agua del Cerro del Calvario
SSGG-EQ-25	Núcleo urbano (casco histórico)	-	Suelo Urbano	-	Obtenido	Depósito de Abastecimiento de Agua del Cerro del Mogollón
SSGG-EQ-26	Polígono Industrial La Juaida	-	Suelo Urbanizable (sector 4-A)	Nº 5	Obtenido	Depósito de Abastecimiento de Agua de los Llanos del Tesoro
SSGG-EQ-27	Vega del Río Andarax	-	Suelo no Urbanizable (SNU-5)	-	Obtenido	Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



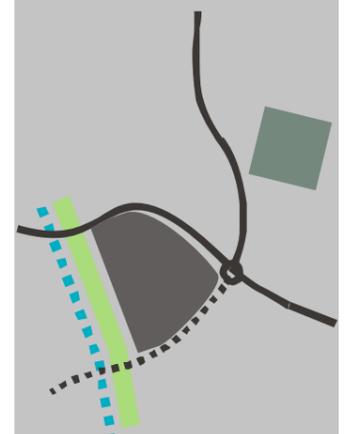
VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

SISTEMAS GENERALES DE VÍAS DE COMUNICACIÓN:						
SSGG-C						
DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	TITULARIDAD	DESCRIPCIÓN
SSGG-C-01	Término Municipal	-	-	-	Ministerio de Fomento	Autovía del Mediterráneo A-7
SSGG-C-02	Término Municipal	-	-	-	Junta de Andalucía	Autovía A-92
SSGG-C-03	Término Municipal	-	-	-	Junta de Andalucía	Carretera AL-110
SSGG-C-04	Término Municipal	-	-	-	Diputación de Almería	Carretera AL-814
SSGG-C-05	Término Municipal	-	-	-	Diputación de Almería	Carretera AL-207
SSGG-C-06	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Vial al Norte de la A-7
SSGG-C-07	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Vial al Sur de la A-7
SSGG-C-08	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino Rambla del Mar
SSGG-C-09	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino Rambla Sartenes
SSGG-C-10	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino del Portichuelo
SSGG-C-11	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino Viator - Alquíán
SSGG-C-12	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino de la Calzada de Bautista
SSGG-C-13	Término Municipal	-	-	-	Ayuntamiento de Viator	Camino de Benavides

ANEXO V.

**INVENTARIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (SNU-NC) Y
SECTORES (SUB-O y SUB-S) ADAPTADOS A LA LOUA**



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

INVENTARIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (SU-NC) ADAPTADAS A LA LOUA

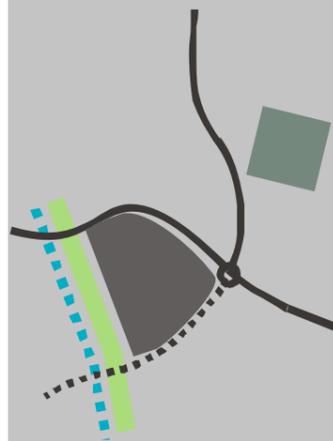
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC) UNIDADES DE EJECUCIÓN										
PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
ÁMBITO	USO	SUPERFICIE (m2 s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA / m2 techo)	VL %	VP %	MTC (m2 techo)	APROV. MÁX. VL (m2 techo)	APROV. MÁX. VP (m2 techo)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	DENSIDAD (nº viv / ha)
UE-1	residencial	12.649	3.162	70	30	3.474,73	2.432,31	1.042,42	0,2747	15
UE-2	residencial	10.465	9.523,15	70	30	10.465,00	7.325,50	3.139,50	1,00	75
UE-3	residencial	13.573	12.351,43	70	30	13.573,00	9.501,10	4.071,90	1,00	75
UE-4	residencial	44.264	40.427,66	70	30	44.264,00	31.098,20	13.327,80	1,00	75
UE-5 ^{*1}	residencial	10.536	9.587,76	70	30	10.536,00	7.375,20	3.160,80	1,00	75
UE-6	residencial	16.410	14.933,10	70	30	16.410,00	11.487,00	4.923,00	1,00	75
UE-7	residencial	118.941	22.135,00	70	30	24.324,18	17.026,93	7.297,25	0,2045	8
UE-8 ^{*4}	terciario	8.013	7.724,55	70	30	8.013,00	2.243,50	961,50	1,00	37
UE-10	industrial	26.648	17.321	-	-	-	-	-	-	-
UE-11 ^{*2}	industrial	116.414	75.670	-	-	-	-	-	-	-
UE-12	residencial	62.084	6.209,00	70	30	6.823,08	4.776,16	2.046,92	0,1099	8
UE-13	Industrial	4.470	2.906	-	-	-	-	-	-	-
UE-14	industrial	20.007	13.004	-	-	-	-	-	-	-
UE-15 ^{*2}	residencial	2.825,00	2.825,00	100	-	2.825,00	-	-	1,00	77,88
UE-16 ^{*3}	residencial	1.640	1.640,00	100	-	1.640,00	-	-	1,00	85,37
UE-17 ^{*2}	residencial	1.642	2.956,00	100	-	2.956,00	-	-	1,80	194,88
UE-19 ^{*2}	residencial	883	2.045,00	100	-	2.045,00	-	-	2,32	226,50

(^{*1}) Ordenación pormenorizada definida en Plan Especial de Reforma Interior con aprobación inicial no válida por renuncia de los propietarios.

(^{*2}) Ordenación pormenorizada definida en las NN.SS de Planeamiento Municipal

(^{*3}) Ordenación pormenorizada definida Estudio de Detalle con aprobación definitiva

(^{*4}) Se permite un máximo del 40% del aprovechamiento destinado al uso residencial (3.205 m2 techo)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

INVENTARIO DE SECTORES (SUB-O Y SUB-S) ADAPTADOS A LA LOUA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUB-O) SECTORES											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2 s)	E.L.P (m2 s)	EQUIP. (m2 s)	DENSIDAD (viv / Ha)	Nº VIV	VPO (nº viv)	EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD MÁX. (m2 techo)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
S-3 ^{*1}	núcleo urbano	13,80	23.881	14.520	40	552	-	0,65	89.696	residencial	compensación
SCC-1 ^{*1}	Paraje Cerro de la Calera	26,27	59.393	34.521	42	1.103	175	0,40	105.092	residencial	compensación
S-4A ^{*1}	Prj. la Juaida	36,81	55.215	19.405	-	-	-	0,65	239.266	industrial	compensación
S-4B ^{*1}	Prj. la Juaida	23,40	35.105	11.702	-	-	-	0,65	152.120	industrial	compensación
SP-2 ^{*1}	Prj. Portichuelo	7,18	7.323	2.930	-	-	-	0,65	46.670	industrial	compensación
SP-4 ^{*1}	Prj. Portichuelo	13,05	13.135	5.222	-	-	-	0,65	84.847	industrial	compensación
UE-M3 ^{*2}	Paraje Alto de la Majada	66.232	6.641	3.287	-	-	-	0,50	33.162	industrial	compensación

(^{*1}) Ordenación pormenorizada definida en Plan Parcial con aprobación definitiva

(^{*2}) Ordenación pormenorizada definida en las NN.SS de Planeamiento Municipal

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUB-S) SECTORES											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ÁMBITO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (has s)	E.L.P (m2 s)	EQUIP. (m2 s)	DENSIDAD (viv / Ha)	Nº VIV	VPO (nº viv)	EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD MÁX. (m2 techo)	USO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
S-1 ^{*1}	núcleo urbano	5,84	5.835	1.350	40	233	-	0,65	37.929	residencial	compensación
SCC-2 ^{*1}	Paraje Cerro de la Calera	7,55 ^{*3}	15.101	9.170	42	317	45	0,40 ^{*1}	33.457	residencial	compensación
SP-1	Paraje del Portichuelo	10,96	Art. 17 de la LOUA		-	-	-	0,65	71.240	industrial	compensación
SP-3 ^{*2 *5}	Paraje del Portichuelo	7,48	7.485	2.994	-	-	-	0,65	48.650	industrial	compensación
SAM-1 ^{*1}	Paraje Alto de la Majada	36,84	37.494	14.107	-	-	-	0,65	239.460	industrial	compensación
SAM-2 ^{*1}	Paraje Alto de la Majada	50,46	50.527	20.370	-	-	-	0,65	327.990	industrial	compensación
SAM-3 ^{*2}	Paraje Alto de la Majada	31,18	30.180	12.072	-	-	-	0,65	202.720	industrial	compensación
SCC-3 ^{*2}	Paraje Cerro de la Calera	18,10 ^{*4}	18.105	7.243	-	-	-	0,65 ^{*2}	140.254	terciario	compensación
SCC-4	Paraje Cerro de la Calera	27,76	Art. 17 de la LOUA		-	-	-	0,65	180.412	industrial	compensación
S-CE	Cocón de la Culimata	19,47	6.641	3.287	-	-	-	0,20	33.162	educativo	compensación

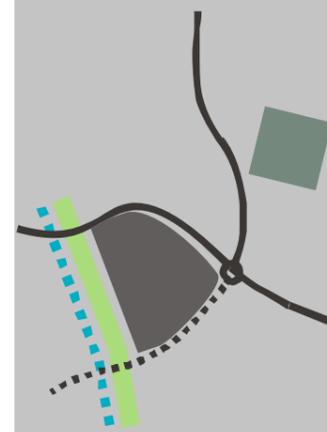
(^{*1}) Ordenación pormenorizada definida en Plan Parcial con aprobación inicial anterior al 20/01/07

(^{*2}) Ordenación pormenorizada definida en Plan Parcial con aprobación inicial anterior al inicio del trámite de aprobación de la Adaptación Parcial (cumpliendo art. 17 LOUA)

(^{*3}) Sistema General Adscrito: Ampliación del Cementerio (8.214 m2 suelo)

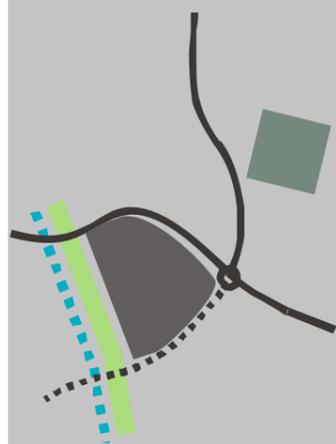
(^{*4}) Sistema General Adscrito: Equipamiento Deportivo (34.730 m2 suelo)

(^{*5}) Superficie disminuida al ser excluidos del sector los terrenos afectados por el deslinde de la vía pecuaria denominada "Vereda de la Cuesta del Pío"



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

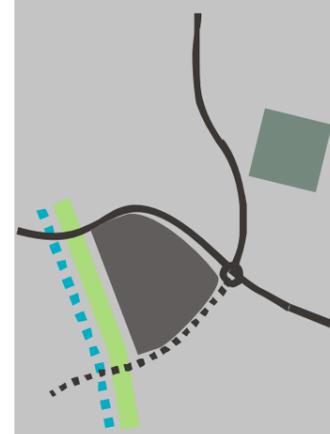


VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

ANEXO VI.

**FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
OBLIGADAS A REALIZAR LA RESERVA DEL 30% DE LA
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA
(ADAPTADAS A LA LOUA)**



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 1
(U.E. - 1)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	12.649
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda unifamiliar VU
VC- Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(*)
O - Oficinas	0
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	3(**)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso
 0 = Uso no permitido
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.
 3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE
 (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

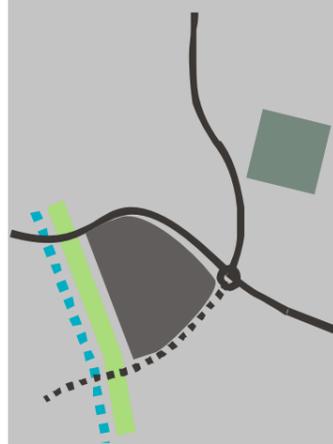
Aprovechamiento medio (UA / m ²)	0,25
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m ²)	3.474,73
Techo edificable de Vivienda Protegida (m ²)	1.042,42
Edificabilidad (m ² / m ²)	0,2747
Densidad de viviendas (n° viv. / ha)	15

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación aislada en parcela ajardinada.
2. Altura / N° de Plantas	2 plantas / 7,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. El acceso al Unidad de Ejecución se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
5. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial Viator -Pechina y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo señalado en el epígrafe 6.	
6. En la zona verde a que se refieren los epígrafes anteriores no se autorizará la ejecución de viales rodados resolviéndose el acceso mediante un vial de coexistencia con prioridad peatonal que no computará como espacio libre público a efectos del computo de cesiones.	
7. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios libres públicos (m ²)	1950



VIATOR
 ADAPTACIÓN PARCIAL
 PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 2
(U.E. - 2)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	10.465(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

(*) La delimitación definitiva de la UE se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito de la misma.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda unifamiliar VU
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso
 0 = Uso no permitido
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.
 3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE
 (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

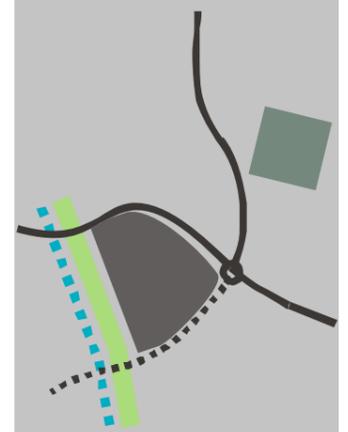
Aprovechamiento medio (UA / m²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	10.465,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	3.139,50
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	75

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público.	
5. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Equipamientos (m²)	2.616



VIATOR
 ADAPTACIÓN PARCIAL
 PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 3
(U.E. - 3)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	13.573(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. ▪ Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

(*) La delimitación definitiva de la UE se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito de la misma.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda unifamiliar VU
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(**)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso
 0 = Uso no permitido
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.
 3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE
 (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

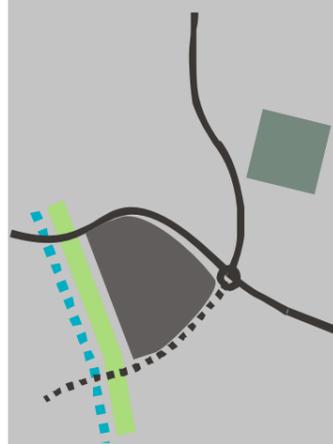
Aprovechamiento medio (UA / m²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coefficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	13.573,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	4.071,90
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	75

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. El acceso a la UE se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
5. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público.	
6. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial Viator-Pechina y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público, manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía..	
7. En la zona a la que se refiere el epígrafe 5, el PERI deberá incluir una vía de servicio de 20 m de ancho que no computará como espacio libre público a efectos del cómputo de cesiones.	
8. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Equipamientos (m²)	2.616



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 4
(U.E. - 4)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	44.264(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

(*) La delimitación definitiva de la UE se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito de la misma.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda colectiva VC
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	0
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	3
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

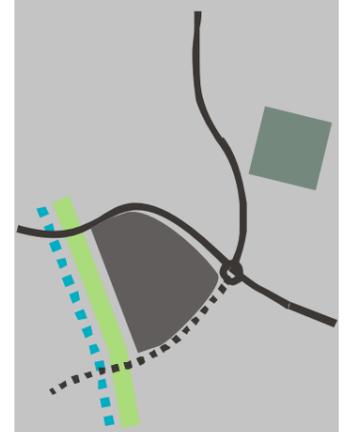
Aprovechamiento medio (UA / m²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	44.426,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	13.327,80
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	75

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. El acceso a la UE se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
5. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público.	
6. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial Viator-Pechina y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público, manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.	
7. 2.000 m2 del suelo destinado a equipamientos se destinarán a la ampliación de la zona deportiva (frontón).	
8. En la zona a la que se refiere el epígrafe 5, el PERI deberá incluir una vía de servicio de 20 m de ancho que no computará como espacio libre público a efectos del cómputo de cesiones.	
9. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios Libres + Equipamientos (m²)	11.066



VIATOR
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 5
(U.E. - 5)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	10.536
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda colectiva VC
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(**)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

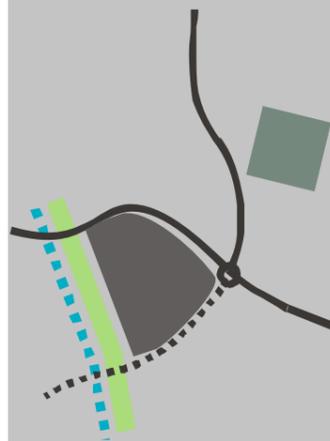
Aprovechamiento medio (UA / m ²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coefficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	10.536,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	3.160,80
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	75

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. La parcela de cesión correspondiente a equipamientos y espacios libres públicos se concentrará en una única parcela frente al cementerio.	
5. Se reservará una parcela de 1.000 m2 para tanatorio.	
6. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios libres + Equipamiento (m ²)	2.634



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 6
(U.E. - 6)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	16.410
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. ▪ Consejería de Medio Ambiente, en base a las determinaciones de la DIA.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda colectiva VC
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(**)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso
 0 = Uso no permitido
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.
 3 = Uso permitido en edificio exclusivo.
 (*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE
 (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE
 En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

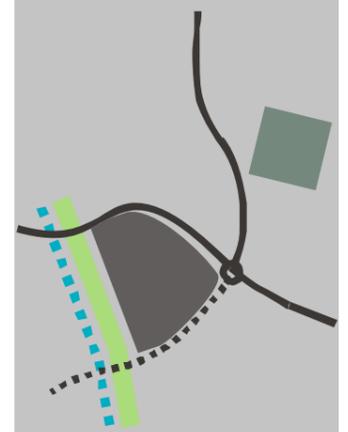
Aprovechamiento medio (UA / m²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	16.410,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	4.923,00
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	75

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. La zona ubicada entre la arista exterior de la carretera de acceso a la Base Militar y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público, manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.	
5. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	
6. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios Libres + Equipamientos (m²)	4.103



VIATOR
 ADAPTACIÓN PARCIAL
 PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 7
(U.E. - 7)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	118.941
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda unifamiliar VU	
VC- Vivienda unifamiliar	X	
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0	
H - Hotelero	0	
RC – Residencial colectivo no hotelero	0	
C - Comercial	1	
O - Oficinas	0	
I - Industrial compatible y almacenes	0	
IN - Industrial no compatible	0	
EPr - Dotacional privado	3(*)	
EP - Dotacional público	X	
ELP – Espacio Libre Público	X	

- X = Uso compatible en todo caso
 0 = Uso no permitido
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.
 3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

- (*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE
 (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 90% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

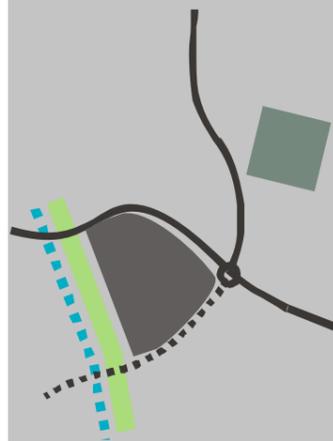
Aprovechamiento medio (UA / m ²)	0,1861
% de Vivienda Protegida	30
Coefficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	24.324,09
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	7.297,23
Edificabilidad (m2 / m2)	0,2045
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	8,40

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación aislada
2. Parcela mínima	1.000 m ² El 20% de las parcelas resultantes podrá tener una superficie menor de 1.000 m ² , pero superior a 500 m ² .
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	10 m 5 m en las de superficie inferior a 1.000 m ²
4. Altura / Nº de Plantas	2 plantas / 7,50 metros
5. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
6. El acceso a la UE se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
7. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 15 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
8. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios Libres (m ²)	11.894
Equipamientos (m ²)	1.500



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

UNIDAD DE EJECUCIÓN – 8 (U.E. - 8)

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	8.013 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. ▪ Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

(*) La delimitación definitiva de la UE se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito de la misma.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Comercial C
VC- Vivienda unifamiliar	X(*)
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X(*)
H - Hotelero	2(**)
RC – Residencial colectivo no hotelero	2
C - Comercial	X
O - Oficinas	1
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 20 % del aprovechamiento objetivo total de la UE

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

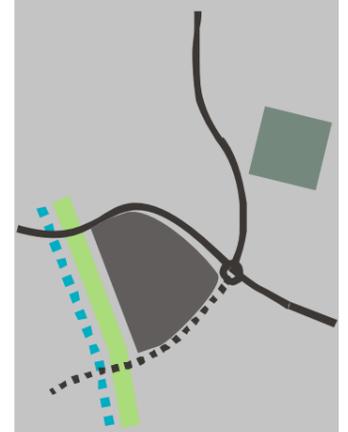
Aprovechamiento medio (UA / m²)	0,91
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	8.013,00
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	961,50
Edificabilidad (m2 / m2)	1,00
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	37

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios Libres + Equipamientos (m²)	2.003



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**UNIDAD DE EJECUCIÓN – 12
(U.E. - 12)**

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m²)	62.084
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Especial de Reforma Interior ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consejería de Medio Ambiente para su deslinde con el monte público.

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso característico:	Vivienda unifamiliar VU
VC- Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	0
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1
O - Oficinas	0
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	3(*)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total de la UE

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total de la UE

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 90% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

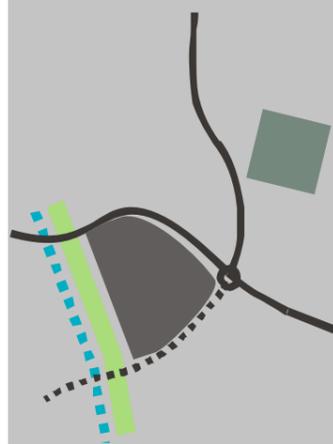
Aprovechamiento medio (UA / m ²)	0,100
% de Vivienda Protegida	30
Coeficiente de Vivienda Protegida	0,70
Techo máximo edificable (m2)	6.823,08
Techo edificable de Vivienda Protegida (m2)	2.046,92
Edificabilidad (m2 / m2)	0.1099
Densidad de viviendas (nº viv. / ha)	8

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación aislada
2. Parcela mínima	Según PERI
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	5 m
4. Altura / Nº de Plantas	2 plantas / 7,50 metros
5. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
6. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 15 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
7. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según PERI.
Dotaciones	Según estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA
Espacios Libres (m ²)	6.208
Equipamientos (m ²)	780

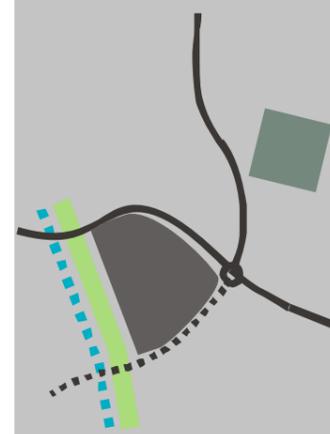


VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

ANEXO VII.

FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES AFECTADOS POR EL DESLINDE DE LAS VÍAS PECUARIAS DENOMINADAS “VEREDA DE LA CUESTADEL PÍO” Y “CAÑADA DEL RÍO ANDARAX” DE VIATOR



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**SECTOR PORTICHUELO – 3
(P - 3)**

ÁREA DE REPARTO Nº 6: “NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES”

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	7,48 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confederación Hidrográfica del Sur de España ▪ Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía

(*) De la superficie inicial del sector se han excluido los terrenos afectados por el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de la Cuesta del Pío” puesto que dichos terrenos, clasificados como suelo no urbanizable, carecen de aprovechamiento urbanístico. Según el citado expediente de deslinde, se trata del tramo de vía pecuaria comprendido entre los puntos:

- 33D (coordenadas UTM: x = 552578,92 / y = 4082289,55)
- 33I (coordenadas UTM: x = 552575,56 / y = 4082269,70)
- 44D (coordenadas UTM: x = 552345,42 / y = 4082469,49)
- 44I (coordenadas UTM: x = 552333,05 / y = 4082452,76)

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso predominante (característico del sector):INDUSTRIALOMPATIBLE	
VC- Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1= Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación

2 = Uso permitido en edificio exclusivo

- (*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector
- (**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

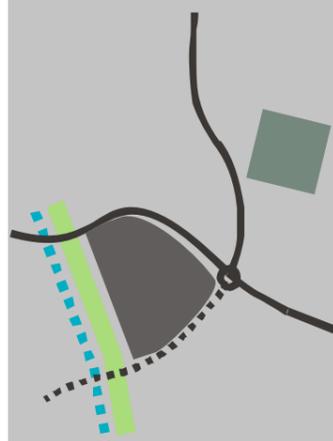
Aprovechamiento tipo del Área de Reparto (m ² tuc / m ² suelo)	0,65
Índice a Aprovechamiento Objetivo (m ² tup / m ² suelo)	0,65
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² tup)	48.650
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización	

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 12 metros
3. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela, que no computan a efectos de edificabilidad
4. Debe encauzar la margen derecha de la rambla de las Terreras	
5. El Plan Parcial deberá recoger la modificación y mejora del trazado del Camino del Mar	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
S.I.P.S	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

SECTOR ALTO DE LA MAJADA – 1 (AM - 1)

ÁREA DE REPARTO Nº 6: “NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES”

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	36,84 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confederación Hidrográfica del Sur de España ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ▪ Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía

(*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 (E-15), de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

Asimismo, de la superficie definitiva del sector deberán quedar excluidos los terrenos afectados por el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de la Cuesta del Pío” puesto que dichos terrenos, clasificados como suelo no urbanizable, carecen de aprovechamiento urbanístico. En base al citado expediente de deslinde, el límite Oeste del sector deberá ajustarse al límite Este de la citada vía pecuaria, según el tramo comprendido entre los puntos:

- 33D (coordenadas UTM: x = 552578,92 / y = 4082289,55)
- 12D (coordenadas UTM: x = 553218,10 / y = 4081727,01)

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE	
VC- Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1= Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación

2 = Uso permitido en edificio exclusivo

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

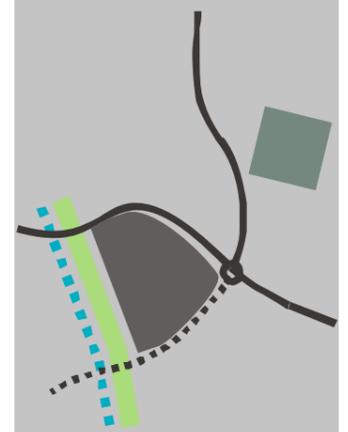
Aprovechamiento tipo del Área de Reparto (m ² tuc / m ² suelo)	0,65
Índice a Aprovechamiento Objetivo (m ² tup / m ² suelo)	0,65
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² tup)	239.454
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización	

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 12 metros
3. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela, que no computan a efectos de edificabilidad
4. Debe encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras	
5. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15)	
6. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
S.I.P.S	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

**SECTOR ALTO DE LA MAJADA – 2
(AM - 2)**

ÁREA DE REPARTO Nº 6: “NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES”

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	50,46 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confederación Hidrográfica del Sur de España ▪ Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ▪ Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía

(*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 (E-15), de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

Asimismo, de la superficie definitiva del sector deberán quedar excluidos los terrenos afectados por el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de la Cuesta del Pío” puesto que dichos terrenos, clasificados como suelo no urbanizable, carecen de aprovechamiento urbanístico. En base al citado expediente de deslinde, el límite Oeste del sector deberá ajustarse al límite Este de la citada vía pecuaria, según el tramo comprendido entre los puntos:

- 12D (coordenadas UTM: x = 553218,10 / y = 4081727,01)
- 1D (coordenadas UTM: x = 553592,05 / y = 4081414,49)

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso predominante (característico del sector):INDUSTRIALCOMPATIBLE	
VC- Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1= Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación

2 = Uso permitido en edificio exclusivo

(*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

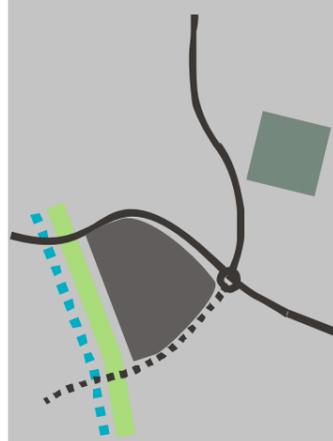
Aprovechamiento tipo del Área de Reparto (m ² tuc / m ² suelo)	0,65
Índice a Aprovechamiento Objetivo (m ² tup / m ² suelo)	0,65
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² tup)	338.866
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización	

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 12 metros
3. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela, que no computan a efectos de edificabilidad
4. Debe encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras	
5. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 25 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
6. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15)	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
S.I.P.S	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)



VIATOR

**ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU**

SECTOR ALTO DE LA MAJADA – 3 (AM – 3)

ÁREA DE REPARTO Nº 6: “NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES”

DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	37,82 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial ▪ Proyecto de Reparcelación ▪ Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confederación Hidrográfica del Sur de España ▪ Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía

(*) De la superficie definitiva del sector deberán quedar excluidos los terrenos afectados por el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de la Cuesta del Pío” puesto que dichos terrenos, clasificados como suelo no urbanizable, carecen de aprovechamiento urbanístico. En base al citado expediente de deslinde, el límite Este del sector deberá ajustarse al límite Oeste de la citada vía pecuaria, según el tramo comprendido entre los puntos:

- 33D (coordenadas UTM: x = 552578,92 / y = 4082289,55)
- 1D (coordenadas UTM: x = 553592,05 / y = 4081414,49)

USOS Y COMPATIBILIDADES

Uso predominante (característico del sector):INDUSTRIALCOMPATIBLE	
VC- Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso
0 = Uso no permitido

- 1= Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación
2 = Uso permitido en edificio exclusivo

- (*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector
(**) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

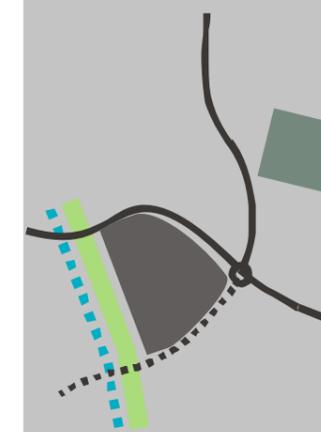
Aprovechamiento tipo del Área de Reparto (m ² tuc / m ² suelo)	0,65
Índice a Aprovechamiento Objetivo (m ² tup / m ² suelo)	0,65
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² tup)	245.813
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización	

INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

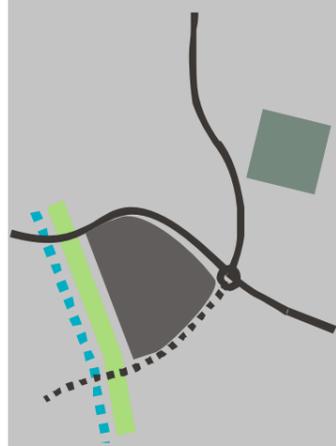
1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 12 metros
3. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela, que no computan a efectos de edificabilidad
4. Debe encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras	
5. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 25 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
6. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15)	

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)
S.I.P.S	Según anexo Reglamento de Planeamiento (art.11)



VIATOR
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

PLANIMETRÍA

VIATOR

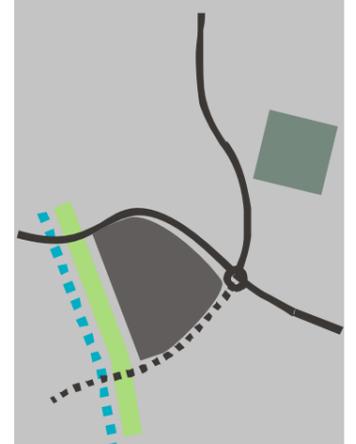
ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

PLANIMETRÍA

La planimetría, tal y como se indica en el Decreto 11/2008, está integrada por el planeamiento vigente (planos de información) y el planeamiento adaptado (planos de ordenación)

I: PLANEAMIENTO VIGENTE (Planos de Información)

II: PLANEAMIENTO ADAPTADO (Planos de Ordenación)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

I. PLANEAMIENTO VIGENTE (Planos de Información)

El planeamiento vigente está constituido por un total de 19 planos en los que quedan reflejadas las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Viator, con incorporación de las modificaciones aprobadas definitivamente desde la entrada en vigor de las mismas.

Consta de los siguientes planos:

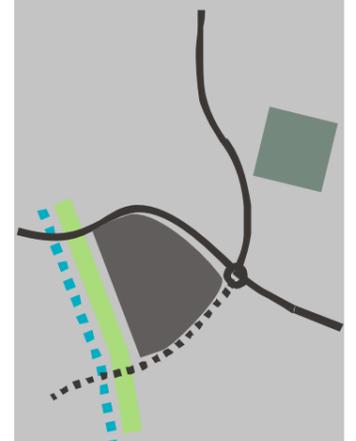
- 1.1. Estructura General del Territorio. Clasificación de suelo (e. 1/10.000)
- 1.2. Estructura General del Territorio. Sistemas Generales (e. 1/10.000)
- 2. Suelo No Urbanizable. Ordenación (e. 1/10.000)
- 3. Suelo Urbanizable. Ordenación (e. 1/10.000)
- 4. Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado (e. 1/10.000)
 - 4.1. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.2. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.3. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.4. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.5. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.6. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.7. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.8. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.9. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
 - 4.10. Suelo Urbano. Ordenación (e. 1/1.000)

AC1. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)

AC2. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)

AC3. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)

AC4. Anexo Carreteras. Línea Edificación (e. 1/1.000)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU

II. PLANEAMIENTO ADAPTADO (Planos de Ordenación)

Comprende, como se exige en el apartado c) del artículo 6 del Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- Ámbitos de protección.
- Sistemas Generales.
- Usos Globales por zonas, en suelo urbano, y por sectores en suelo urbanizable.

Consta de los siguientes planos:

PO-01: Clasificación y Categorías de suelo urbano. (e. 1/10.000)

PO-02: Clasificación y Categorías de suelo urbanizable. (e. 1/10.000)

PO-03: Clasificación y Categorías de suelo no urbanizable. (e. 1/10.000)

PO-04: Ámbitos de protección. (e. 1/10.000)

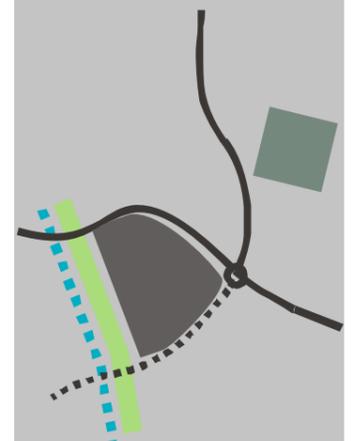
PO-05: Sistemas Generales. (e. 1/10.000)

PO-06: Usos globales por zonas, en el suelo urbano,
y por sectores en el suelo urbanizable. (e. 1/10.000)

PO-07: Red de tráfico municipal y supramunicipal. (e. 1/10.000)

PO-08: Ordenación estructural del núcleo urbano:

- PO-08.1. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- PO-08. 2. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- PO-08. 3. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- PO-08. 4. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)
- PO-08. 5. Suelo urbano. Ordenación (e. 1/1.000)



VIATOR

ADAPTACIÓN PARCIAL
PGOU