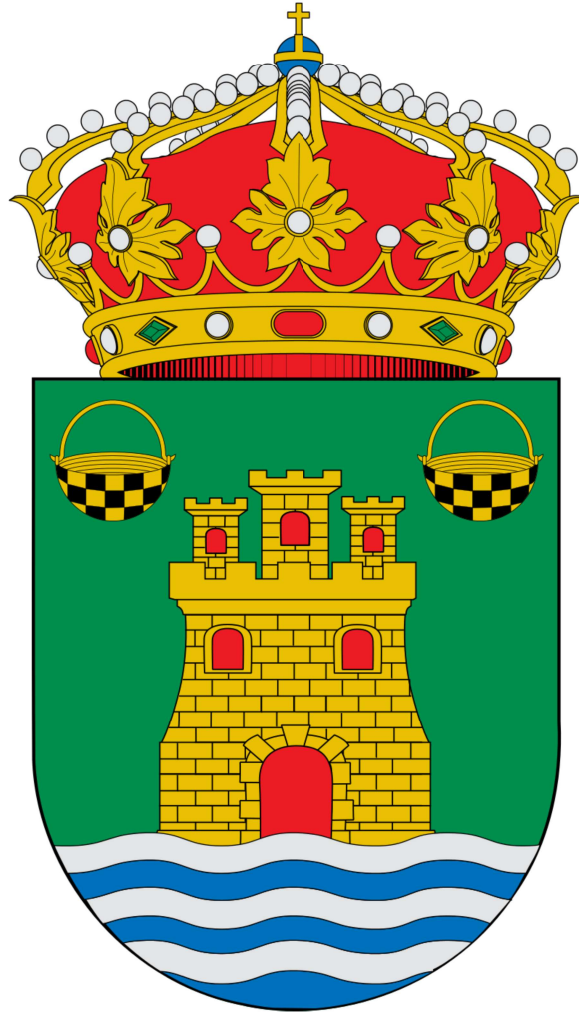




DIPUTACIÓN  
DE ALMERÍA

# PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. SECTOR TI-1 DOCUMENTO DE AVANCE

**TÍJOLA (ALMERIA)**  
REF.: 23-4092T0337  
SIAM – PLAN



**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE TÍJOLA  
**ARQUITECTO:** JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.  
UAM MEDIO Y ALTO ALMANZORA  
Área de Asistencia a Municipios.  
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERIA.  
**FECHA:** JULIO 2024



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

### INDICE:

#### I.-MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.
- 1.2.- AMBITO Y OBJETO.
- 1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4.- FINALIDAD
- 1.5.-ANTECEDENTES.
- 1.6.- CONSIDERACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- 1.7.-ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

#### II.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
- 2.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL
- 2.6.- DETERMINACIONES
- 2.7- PLAN DE ETAPAS
- 2.8.- AFECCIONES SECTORIALES.
- 2.9.- DOCUMENTACIÓN.
- 2.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

#### III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**I.- MEMORIA INFORMATIVA****1.1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.**

A requerimiento del Ayuntamiento de Tíjola se redactó la Modificación Puntual del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento del mencionado municipio por el técnico que suscribe cuyo objeto era para modificar la ficha de condiciones urbanísticas aplicable al Sector TI-1 y establecer la ordenación detallada para su posterior ejecución mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El municipio cuenta con la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente por el pleno en fecha 16-04-2009 y publicada en BOP 30-07-2009.

Con fecha 23 de junio de 2022 se elaboró el Borrador de la Modificación Puntual con referencia 22-4092T0118 y se remitió al Ayuntamiento de Tíjola junto con el Documento Ambiental Estratégico para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Con fecha 13 de septiembre de 2023 se ha emitido por la DT de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul Informe Ambiental Estratégico sobre la modificación puntual del PGOU-AP propuesta en el cual se concluye que la misma no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

Llegados a este punto de tramitación de la innovación, se hizo por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento una revisión del objeto de la misma y su adecuación de la legislación urbanística vigente, llegándose a la siguiente conclusión:

- 1) En aplicación de la Disposición transitoria primera LISTA, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentra delimitadas.
- 2) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 63 LISTA , y 86 y 88 RG LISTA, corresponde a los Planes Parciales de Ordenación establecer la ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, no pudiendo los Planes Generales de Ordenación Municipal establecer la ordenación urbanística detallada directamente.
- 3) En aplicación de la Disposición transitoria segunda RG LISTA, cuando los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

- 4) Considerando que la innovación que se pretendía alteraba las determinaciones del PGOU-AP para el desarrollo del sector TI-1, será de aplicación el apartado 3 de la Disposición transitoria tercera RG LISTA, la cual permite que estas modificaciones se lleven a cabo por el Plan Parcial de Ordenación.

A tenor de estas consideraciones, se llega a la conclusión de que lo procedente es la formulación y tramitación de un Plan Parcial de Ordenación que recoja las modificaciones de las condiciones para la ordenación detallada del Sector TI-1 planteadas por la Modificación Puntual y establezca la ordenación detallada del Sector.

Se solicita por el Ayuntamiento de Tíjola la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-1 con el mismo objeto y determinaciones que la Modificación Puntual previamente redactada.

Esta nueva solicitud de asistencia se realiza por el Ayuntamiento de Tíjola a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2024\_1\_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS\_6372" y registro de entrada provincial nº 71126 de fecha 10/10/2023.

Respecto de la Evaluación Ambiental Estratégica del documento de la innovación inicialmente propuesta, tal y como se ha referido anteriormente, ésta concluyó con la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Planes Parciales de Ordenación están sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario.

Ante esta situación, se formuló por el Ayuntamiento de Tíjola consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, planteando si podría conservarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica realizada para la Modificación Puntual, considerando que el objeto y determinaciones serían las mismas que contendría el Plan Parcial que ahora se formula.

Con fecha 11 de julio de 2024, se emite informe por la Delegación Territorial en el que se concluye que los Planes Parciales de Ordenación están sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y que al tratarse de instrumentos de planeamiento distintos, no es posible mantener el Informe Ambiental Estratégico emitido sobre la Modificación Puntual, debiendo solicitarse nueva EAE para el Plan Parcial de Ordenación.

Por tanto, a la vista de los antecedentes relacionados, procede la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-1 y someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

En aplicación del artículo 77 LISTA, el presente documento tendrá la consideración de Avance y de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental, debiendo someterse a consulta pública conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de dicho artículo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**1.2.- AMBITO Y OBJETO.**

El ámbito de actuación de la presente modificación afecta al Sector TI-1 de las NN.SS de Tíjola clasificado según el documento del PGOU-AP como Suelo Urbanizable Sectorizado.

A petición del Ayuntamiento de Tíjola se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyo objeto es el de modificar la ficha de condiciones urbanísticas aplicable al Sector TI-1, así como la ordenación establecida por el PGOU-AP.

El fin de la presente innovación es la de disminuir la densidad prevista por el planeamiento para este sector, así como establecer una nueva ordenación más acorde con las nuevas condiciones, que facilite el desarrollo urbanístico de esta zona del núcleo urbano de Tíjola.

**1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento territorial, urbanístico y sectorial vigente en el municipio de Tíjola se integra, entre otras, por los siguientes planes:

**Legislación urbanística.**

- RDleg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. nº 261 de 31 de octubre de 2015).
- Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Ordenación urbanística vigente.**

- PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS del Término Municipal de Tíjola (PGOU-AP NNSS Tíjola). (AD 16/abril/2009; BOP 30/julio/2009)
- Normas Subsidiarias de Tíjola (NNSS Tíjola). (AD 26/Septiembre/1996, BOP 08.11.1996).

**1.4.- FINALIDAD**

La finalidad de este Plan Parcial de Ordenación es la modificación de las condiciones que establece la ordenación detallada del instrumento de ordenación general para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable sectorizado TI-1, con el fin de disminuir su densidad edificatoria y



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

establecer una ordenación detallada que permita un desarrollo más ágil de este suelo.

Según la Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS a la LOUA, el sector TI-1 tiene un uso global residencial.

**1.5.- ANTECEDENTES.**

El Sector TI-1 fue delimitado por las NN.SS de Tíjola como suelo urbanizable sectorizado.

Este sector se desarrolló mediante Plan Parcial, aprobado inicialmente el 08/01/2007, aprobación publicada en el BOP nº 22 de 31 de enero de 2.007. Este instrumento de planeamiento de desarrollo no fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, por lo que no está vigente.

Conforme a las determinaciones de la Disposición Transitoria primera de la LISTA, el suelo urbanizable sectorizado del TI-1 podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU-AP. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización ya delimitadas.

**1.6.- CONSIDERACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.**

El PGOU-AP de Tíjola recoge las siguientes determinaciones respecto del sector TI-1:

- Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Superficie: 43.189 m<sup>2</sup>
- Uso: Residencial.
- Ordenación: Edificación adosada y aislada.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,85m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad total: 36.710,65 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento medio: 0,85 ua/m<sup>2</sup>s
- Densidad de viviendas (Viv/ha): 58,81
- Número máximo de viviendas: 254



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

- Número máximo de plantas: 3 plantas
- Altura máxima: 10,00m.

Respecto de las cesiones, la ficha del sector contenida en las NN.SS determina las siguientes:

- Espacios libres: 10% de la superficie del sector.
- SIPS: 3.510 m<sup>2</sup>
- Equipamiento docente: 3.200 m<sup>2</sup>
- Total equipamientos: 18,27 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t residencial.
- Aparcamientos: una plaza por vivienda ó 100m<sup>2</sup> de edificación.

Usos y compatibilidades:

- Uso preferente: vivienda unifamiliar, pudiendo destinarse hasta un 40% de la edificabilidad a vivienda colectiva.
  - VC-vivienda colectiva: Uso permitido en edificio exclusivo.
  - VU-vivienda unifamiliar: Uso compatible en todo caso.
  - Hoteles: Uso compatible en todo caso.
  - Comercial: Uso permitido en edificio exclusivo.
  - Oficinas y artesanía: Uso permitido exclusivamente en planta baja.
  - Sanatorio: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Asistencial y Social: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Escolar: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Verde y deportivo: Uso compatible en todo caso.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

- Industrial compatible e industrial no compatible: Uso no permitido.

**1.7.-ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL PROPUESTA.**

El ámbito de la presente Innovación de planeamiento general es el Sector TI-1 según está delimitado por la planimetría del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Tíjola. Dicho ámbito tiene una superficie de 43.189,00 m2, los terrenos comprendidos dentro del mismo constituyen varias parcelas catastrales cuya relación de propietarios se incorporará por parte del Ayuntamiento de Tíjola como anejo a este documento. La relación de parcelas catastrales incluidas dentro del ámbito es el siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	1.017,00	0236016WG5303N0000YW
2	1.068,00	0236019WG5303N0001AE
3	503,00	0236030WG5303N0001PE
4	902,00	0236017WG5303N0001HE
5	1.583,00	0236018WG5303N0001WE
6	1.344,00	0236020WG5303N0001HE
7	1.524,00	0236010WG5303N0000ZW
8	94,00	0236010WG5303N0001XE
9	3.106,00	0236011WG5303N0001IE
10	845,00	0236021WG5303N0001WE
11	2.089,00	0236009WG5303N0001JE
12	1.774,00	0236023WG5303N0001BE
13	2.507,00	0236022WG5303N0001AE
14	456,00	0236024WG5303N0001YE
15	2.545,00	0236025WG5303N0001GE
16	1.714,00	0236008WG5303N0001IE
17	2.355,00	0236007WG5303N0001XE
18	1.629,00	0236006WG5303N0001DE
19	2.210,00	0236005WG5303N0001RE
20	801,00	0236028WG5303N0001LE
21	3.152,00	0236004WG5303N0001KE
22	2.318,00	0236003WG5303N0001OE
Caminos	7.653,00	
TOTAL	43.189,00m2	





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**II.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.****2.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.**

El Ayuntamiento de Tíjola considera conveniente la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación con la intención de alcanzar los fines y objetivos anteriormente citados en la memoria informativa.

Se plantea bajar la densidad edificatoria del sector para dar respuesta a las necesidades actuales del mercado inmobiliario del municipio, que demanda viviendas unifamiliares con espacios libres. Se quiere de esta manera generar una trama menos densa, con una ordenación más fluida pensada para facilitar el desarrollo de esta zona de la ciudad, generando un frente de ciudad desde la A-334 menos compacto con más zonas libres.

Se apuesta por concentrar las parcelas de uso dotacional para que sus dimensiones respondan, además de a las necesidades locales, a todo el municipio, siendo intención del Ayuntamiento que puedan generar futuros Sistemas Generales que den servicio a todo el municipio.

**2.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.**

Con carácter previo al desarrollo de la propuesta de ordenación detallada, ante las necesidades del Ayuntamiento de Tíjola, se han valorado las siguientes alternativas:

**Alternativa 0**

Esta alternativa considera mantener las condiciones para el desarrollo del sector TI-1 que fija el PGOU-AP, dejando a la iniciativa privada el desarrollo del mismo. Esta opción se ha descartado dado que desde que se procedió a la delimitación del sector por las NN.SS en el año 1996 no se ha procedido al desarrollo del mismo. Además se considera que las actuales condiciones establecidas para el desarrollo responde a una etapa pretérita del urbanismo que en la actualidad no es la que se demanda.

**Alternativa 1**

Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y dejando el establecimiento de la ordenación detallada a los propietarios mediante formulación de plan parcial y posterior equidistribución y ejecución a través del sistema de compensación. Esta alternativa, aunque respondería parcialmente a los intereses del Ayuntamiento, se ha descartado al considerarse que si únicamente se modifican las condiciones urbanísticas, no se soluciona el problema de los plazos para el desarrollo de los terrenos, muy fragmentado en propiedades que lo ralentizaría o haría inviable la urbanización de esta zona del municipio.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**Alternativa 2**

Esta alternativa considera modificar las condiciones para el desarrollo del sector disminuyendo la densidad edificatoria y establecer, mediante la formulación del Plan Parcial de Ordenación por el propio Ayuntamiento, la ordenación detallada de los terrenos, a fin de que el desarrollo de los mismos sea más ágil de tal manera que los propietarios puedan proceder directamente a la equidistribución y ejecución de la urbanización. Se establece asimismo el desarrollo por el sistema de cooperación lo que permitirá al Ayuntamiento tomar la iniciativa y agilizar la ejecución de la ordenación detallada y las actuaciones edificatorias que deben realizarse en este suelo. Se considera esta alternativa la más viable y ajustada para los intereses del municipio.

**2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA****2.3.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los ámbitos de suelo urbanizables sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

**2.3.2.- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.**

Se propone la reducción de la densidad edificatoria del sector, pasando de las 254 viviendas que permite el PGOU-AP a un total de 158.

Se propone también disminuir el aprovechamiento medio para el sector, del actual 0,85 ua/m2s a 0,55 ua/m2s.

Aplicando estos nuevos parámetros de aprovechamiento, obtendríamos las siguientes condiciones urbanísticas:

- Superficie: 43.189 m<sup>2</sup>
- Uso: Residencial Unifamiliar.
- Ordenación: Edificación adosada, pareada y aislada.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,55m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad total: 23.753,95 m<sup>2</sup>t



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

- Aprovechamiento medio: 0,55 ua/m<sup>2</sup>s
- Densidad de viviendas (Viv/ha): 36,58
- Número máximo de viviendas: 158
- Número máximo de plantas: 3 plantas
- Altura máxima: 10,00m.

Respecto de las cesiones, se dimensionan en función de los nuevos parámetros de aprovechamiento, tomando como referencia la proporción establecida por el PGOU-AP

- Espacios libres: 10% de la superficie del sector.
- Equipamiento: 18,28 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t residencial
- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

### Usos y compatibilidades:

- Uso preferente: vivienda unifamiliar, pudiendo destinarse hasta un 20% de la edificabilidad a vivienda colectiva.
  - VC-vivienda colectiva: Uso permitido en edificio exclusivo.
  - VU-vivienda unifamiliar: Uso compatible en todo caso.
  - Hoteles: Uso compatible en todo caso.
  - Comercial: Uso permitido en edificio exclusivo.
  - Oficinas y artesanía: Uso permitido exclusivamente en planta baja.
  - Sanatorio: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Asistencial y Social: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Escolar: Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

- Verde y deportivo: Uso compatible en todo caso.
- Industrial compatible e industrial no compatible: Uso no permitido.

### 2.3.3.-ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Con el fin de facilitar el desarrollo del Sector TI-1, se procede a establecer la ordenación detallada de los terrenos según los nuevos parámetros urbanísticos establecidos.

Los criterios que se han tomado en consideración a la hora de establecer la ordenación son los siguientes:

- Dar continuidad a la trama existente, prolongando los viales existentes colindantes con el sector.
- Concentrar los suelos dotacionales al objeto de obtener parcelas de dimensiones adecuadas para ubicar futuros sistemas generales o equipamientos de servicio a todo el municipio, tales como centros educativos, equipamientos deportivos, usos asistenciales, etc.
- Completar y ampliar los espacios libres colindantes con el sector.
- Establecer una ordenación de manzanas enfocada a la edificación residencial unifamiliar adosada o aislada.

Siguiendo estas directrices, se ha generado una ordenación con una trama ortogonal de viales de 10 metros de ancho de un único sentido de circulación que son continuidad de los viales existentes. El vial que completa la Calle Almanzora se ha diseñado de 12,50 metros de ancho para permitir doble sentido de circulación.

Los aparcamientos se han previsto en línea en un lado de cada una de las calles, dejando una bolsa de aparcamientos en batería en la parcela de espacios libres.

Se generan cuatro parcelas de espacios libres, una de mayor tamaño en el límite noreste del sector, como frente a la carretera A-334. Las otras tres parcelas se han localizado en una ubicación periférica para completar espacios libres existentes o previstos por el planeamiento general.

Se ha optado por una única parcela de equipamientos junto a la parcela de espacios libres, en el límite norte del sector.

Se ha previsto también una parcela para alojar los centros de transformación eléctrica que se requieran para dar servicio a las futuras edificaciones del sector, procurando evitar que este



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

tipo de infraestructuras tengan que alojarse en los bajos de edificaciones residenciales.

En cuanto a las parcelas lucrativas, la ordenación establecida genera ocho parcelas de uso residencial.

El cuadro de superficies resultante de la ordenación propuesta es el siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES NETAS DEL SECTOR TI-1							
	Uso	Parcela	Superficie (m2)	Edif. Lucrativa (m2t)	Edif. Pública (m2t)	Nº viviendas	Totales
Suelo lucrativo	Residencial unifamiliar	R-1	1.307,86	1.085,88		6	
		R-2	6.234,81	5.176,59		29	
		R-3	2.424,15	2.012,71		11	
		R-4	697,35	578,99		4	
		R-5	1.278,47	1.068,95		6	
		R-6	1.609,30	1.336,16		7	
		R-7	1.550,00	1.286,92		7	
		R-8	2.054,95	1.706,17		9	
		Residencial plurifamiliar (Vivienda protegida)	R-9	3.217,70	9.501,58		79
		TOTAL	20.383,59	23.753,95		158	20.383,59
Dotacional	Espacios libres	EL-1	3.877,87				8.955,61
		EL-2	386,22				
		EL-3	227,45				
		EL-4	81,08				
	Total	4.572,62					
	Equipamiento	EQ-1	4.341,69		4.341,69		
	Infraestructuras	TF-1	41,30		41,30		
	Viales						13.808,50
<b>TOTAL TI-1</b>							<b>43.189,00</b>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

SECTOR TI-1	
SUPERFICIE	43.189,00m2
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
Aprovechamiento global	0,55 ua/m2s
Aprovechamiento objetivo	23.753,95 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (10% A.O.)	21.378,59 u.a.
Cesión 10% Aprovechamiento	2.375,40 u.a.
Densidad	36,58 viviendas/hectárea
Cesión de espacios libres	10,59% superficie total
Cesión de dotaciones para equipamiento	18,28 m2s/100m2t residencial
Total dotaciones	37,53 m2s/100m2t residencial
Aparcamientos	204

**2.3.4.-JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 82 RG LISTA.**

Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda del Reglamento General de la Ley 7/2021:

*b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.*

*c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.*

*d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.*

En aplicación de estos preceptos se procede a justificar el cumplimiento del artículo 82.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**2.3.4.1.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN.**

El desarrollo urbanístico del TI-1 supondrá un incremento poblacional de 379,20 habitantes.

**2.3.4.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.**

	Art. 82 RG	Ordenación detallada propuesta.
Sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos.	18m2 de suelo/habitante	23,51 m2s/ habitante
Sistema local de espacios libres y zonas verdes	≥ 10m2s / habitante	12,06 m2s/ habitante
Sistema local de equipamientos comunitarios básicos	≥ 2,4m2s /habitante ≥4% superficie actuación	11,45 m2s / habitante 10,05% superficie TI-1
Dotación de aparcamientos	1plaza/100m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más 0,5 plazas por habitante. Al menos el 50% tendrán carácter público. Mínimo 190	Total plazas de aparcamiento: 362. 204 plazas en viario público + 158 plazas privadas.
Dotación de arbolado	1 árbol/vivienda o 100m2t	Número mínimo de árboles a plantar: 238.
Superficie mínima de zona verde	≥10% del total del ámbito	10,59% de la superficie del TI-1

**2.3.5.-DESARROLLO DEL SECTOR.**

El sector se desarrollará por el sistema de cooperación mediante proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

El cambio de sistema queda amparado por el artículo 104, apartado 2 LISTA, ya que se han incumplido los plazos establecidos por el PGOU-AP para el desarrollo del sector.

Será el Ayuntamiento de Tíjola quien decidirá la modalidad de gestión más adecuada para el desarrollo de la ejecución del sector conforme a las determinaciones del artículo 89 LISTA, así como la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

**2.3.6.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.**

Los plazos para el desarrollo y ejecución de la ordenación detallada del sector serán los



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

siguientes:

- Establecimiento del sistema: 2 años desde la aprobación de la ordenación detallada.
- Formulación del proyecto de reparcelación: 1 año desde el establecimiento del sistema.
- Formulación del proyecto de urbanización: 2 años desde el establecimiento del sistema.

**2.3.7.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO.**

De acuerdo con las determinaciones del artículo 26 LISTA, el sector TI-1 se constituye en un área de reparto única con un aprovechamiento medio de 0,55 u.a./m<sup>2</sup>s.

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo del sector, se ha establecido la equivalencia de una Unidad de Aprovechamiento igual a un metro cuadrado construido de uso residencial en vivienda libre:

1u.a. =1m<sup>2</sup>t en uso residencial en vivienda libre.

Para otros usos, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

Vivienda protegida: 0,83

Uso comercial en edificio exclusivo: 1,00

Uso hotelero en edificio exclusivo: 1,00

Uso dotacional privado en edificio exclusivo: 1,00

**2.3.8.- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

El PGOU-AP contiene en el Título 5 del Anejo a las Normas Urbanísticas las determinaciones sobre la vivienda protegida para el municipio de Tíjola.

En el instrumento de ordenación general vigente no se establece para el Sector TI-1 reserva de terrenos o aprovechamiento para su destino a vivienda protegida por considerar suficiente para el municipio la reserva total en su conjunto.

Tomando en consideración los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 LISTA, queda justificado por el PGOU-AP el cumplimiento de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida dentro del ámbito que ordena, así como una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

No obstante, por aplicación del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se destinará el 40% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos permita establecer su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

La ordenación detallada propuesta para el TI-1 contempla que de la edificabilidad lucrativa total, se califiquen para uso residencial 23.753,95 m2t.

El 40% de esta edificabilidad supone un techo de 9.501,58 m2t.

Por tanto, para dar cumplimiento a este precepto, se ha previsto que la parcela R-9 resultante de la ordenación detallada se califique con el uso de vivienda colectiva, con el 40% del total de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

**2.3.9.- NORMATIVA Y ORDENANZAS.**

Con carácter general serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el apartado B.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP.

**A) PARCELAS LUCRATIVAS.**

En las parcelas de uso lucrativo será de aplicación la Norma particular de la zona U-2: Ensanche intensivo, definida en el artículo B.5.2 de las Normas Urbanísticas, con las limitaciones establecidas por la ficha de condiciones para el desarrollo del sector en cuanto a los usos y compatibilidades.

**B) PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.**

En las parcelas calificadas como dotacional equipamiento o infraestructuras, será de aplicación la Norma particular de la zona Equipamiento comunitario, definida en el artículo B.5.3 de las Normas Urbanísticas.

**C) PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES.**

En las parcelas calificadas como dotacional espacios libres, será de aplicación la Norma particular Espacios Libres definida en el artículo B.5.4 de las Normas Urbanísticas.

**2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Según art.86: de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) *“La nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

*mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de éstas y el aprovechamiento urbanístico.”*

Tal y como se ha expuesto en el anterior apartado, la innovación propuesta mejora la ordenación urbanística de esta zona del núcleo urbano, disminuyendo la densidad de viviendas y la edificabilidad, con una trama urbana menos densa que la prevista por el PGOU-AP.

Respecto de la proporción de las dotaciones, se mantiene la establecida en el PGOU-AP:

DOTACIONES	DOTACIÓN SEGÚN PGOU-AP	DOTACIÓN SEGÚN PROPUESTA	ARTÍCULO 61 LISTA	Artículo 82 R.G LISTA
ZONAS VERDES	10% Superficie	4.572,62 m2s 10,59% sup. Total 12,06 m2s/hab.	10%	10 m2s/habitante 10% superficie sector
EQUIPAMIENTO	SIPS: 3.510 m2 Equipamiento docente: 3.200 m2 18,57m2s/100m2t residencial	4.341,69m2 18,58m2s/100 m2t residencial 11,45 m2s/hab. 10,05% sup. total		2,5 m2s/habitante 4% superficie del sector
TOTAL	30,04m2s/100m2t uso residencial	37,70 m2s/ 100m2t uso residencial 23,51 m2s/hab.		18 m2s/habitante



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

El siguiente cuadro compara las condiciones establecidas en el PGOU-AP con las nuevas que se proponen:

SECTOR TI-1	PGOU-AP	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie total	43.189,00 m2	43.189,00m2
Aprovechamiento medio	0,85 u.a./m2s	0,55 u.a./m2s
Aprovechamiento objetivo total	36.710,65 u.a.	23.753,95 u.a.
Densidad de viviendas	58,81 viv/ha	36,58 viv/ha
Número máximo de viviendas	254	158
Sistema de ejecución	Compensación	Cooperación
Desarrollo del Sector	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Uso global	Residencial	Residencial
Uso característico	Residencial unifamiliar, pudiendo destinar hasta el 40% de la edificabilidad a residencial plurifamiliar	Residencial unifamiliar, pudiendo destinar hasta el 40% de la edificabilidad a residencial plurifamiliar

**2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL**

Según determina el artículo 62 LISTA, la Memoria de Ordenación contendrá, cuando proceda, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El marco referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la Innovación de planeamiento general que se propone es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Dicho Plan encuadra el municipio en el Dominio Territorial "Sierras y Valles Béticos", concretamente en la Unidad Territorial "Sureste Árido-Almanzora". Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades, Tíjola se contempla como "Centro Rural o Pequeña Ciudad 2", y se inserta en la Red de Ciudades Medias del Valle del Almanzora.

La presente innovación no tiene incidencia en la ordenación territorial por ser su objeto únicamente un sector de suelo urbanizable sectorizado, suelo rústico sujeto a actuación de transformación urbanística de nueva urbanización según la DT 1ª LISTA, ya delimitado por el PGOU-AP.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

## 2.6.- DETERMINACIONES

El Plan Parcial propone la modificación del aprovechamiento medio del Sector TI-1 y de la densidad de viviendas, tal y como se ha expuesto en los anteriores apartados.

Supone también el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito del sector para su posterior ejecución por el sistema de actuación de cooperación mediante reparcelación y urbanización.

## 2.7.- PLAN DE ETAPAS.

### 2.7.1.- OBJETO.

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases y plazos de referencia a la ejecución del planeamiento. Las diversas incidencias que sufre el proceso de ejecución hace necesario adoptar un modelo flexible, no obstante el art. 191 RG, permite delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de planeamiento.

A los efectos de su confección, se ha estructurado la ejecución del planeamiento en una única etapa.

### 2.7.2.- GESTIÓN.

Con carácter previo a la ejecución urbanística se deberá obtener la aprobación definitiva del planeamiento así como la aplicación del Sistema de Actuación previsto mediante la aprobación definitiva de la reparcelación e inscripción de las fincas resultantes.

A los efectos de la gestión urbanística se considera el sector TI-1 como una única unidad de ejecución, sin embargo una vez aprobado definitivamente el planeamiento, su posterior ejecución podrá realizarse en las fases que el Ayuntamiento aprobare.

Las condiciones necesarias para poder dividir la ejecución en fases y actuar sobre ámbitos limitados que se aprobaren, serán:

- Que se apruebe definitivamente el planeamiento definiendo la ordenación global del sector.
- Que resulte aprobada la reparcelación.
- Que se proponga por los propietarios afectados y se apruebe por el Ayuntamiento la división en fases de ejecución.
- Que las fases propuestas justifiquen su coherencia funcional.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**2.7.3.- URBANIZACIÓN.**

Se incluyen en esta fase los trabajos y obras de urbanización del ámbito del TI-1 en base a la ordenación pormenorizada incluida en el documento de planeamiento.

Para el inicio de esta etapa sera necesario haber tramitado el proyecto de urbanización en las condiciones que se desprenden del presente Plan y del art. 191 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021.

La ejecución de las obras de urbanización se producirá en los términos establecidos en el artículo A7 de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP, así como en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación.

**2.7.4.- EDIFICACIÓN.**

En esta fase se concluye la ejecución del Planeamiento. Su inicio solo podrá producirse una vez resueltas las etapas anteriores o en los supuestos en los que se permite la edificación simultánea a la urbanización conforme a las condiciones establecidas en el artículo 203 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

La edificación de las parcelas dotacionales sera abordada por el Ayuntamiento o tercero en quien se delegue mediante cualquier fórmula admitida en Derecho.

**2.7.5.- PLAZOS.**

La primera fase, se ha iniciado con la formulación del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector TI-1 por parte del Ayuntamiento y finalizará con la aprobación definitiva del PROYECTO DE REPARCELACION, inscribiendo las fincas resultantes.

El PROYECTO DE REPARCELACION se presentará en el plazo máximo de dos años desde el establecimiento del sistema.

El plazo para el ejercicio de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 4 años desde la aprobación definitiva del planeamiento, si bien el Ayuntamiento podrá acordar razonadamente el establecimiento de otros plazos.

El plazo para la ejecución de la urbanización se establece en dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En caso de establecerse varias fases para la ejecución, se establecerán simultáneamente sus plazos.

Una vez cumplidos los deberes implícitos al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo que se desprenden del art. 31 de la LISTA y a efectos de los plazos para la solicitud de licencia se estará a lo previsto en el PGOU-AP vigente o en su defecto la legislación que fuere de aplicación.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

---

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

El plazo para la ejecución de las obras de edificación será establecido por el Ayuntamiento en el momento de la concesión de la licencia, en función de las peculiaridades de cada caso, dentro de los márgenes que se desprenden del art. 141 de la LISTA.

El plan de etapas y los plazos previstos podrán ser modificados por el Ayuntamiento tramitándose expresamente la modificación.

### 2.8.- AFECCIONES SECTORIALES.

Según se reflejó en el Informe Ambiental Estratégico emitido para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual redactada con el mismo objeto que el Plan Parcial de Ordenación que ahora se formula, apartado 4.4, el Servicio de Bienes Culturales la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería comunicó, respecto a la **“Modificación puntual de las normas subsidiarias del PGOU-AP de Tíjola, sector TI-1”** que, visto el proyecto que genera la actuación y examinada la delimitación del área afectada, de acuerdo con los datos del Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), en el entorno de la actuación figuran bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como otros bienes patrimoniales inventariados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico:

- Sitio Arqueológico de Tíjola, de tipología asentamiento de época romana (código Mosaico 40920013).

En atención a ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 14/2007, según el cual *“los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos”*, **el planeamiento debe incluir la necesidad de realizar una actividad arqueológica preventiva, conforme al art. 52 de la Ley 14/2007, PARA LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR**, sin perjuicio de la obligación de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística u otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.

### 2.9.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación del presente Avance se ha redactado siguiendo lo establecido por los artículos 62 y 77 LISTA .

### 2.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Conforme disponen los artículos 10 y 101 RG LISTA, el Ayuntamiento deberá proceder a la aprobación del presente Avance, el cual tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y publicarlo en el portal web del Ayuntamiento durante el trámite de consulta pública.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

Deberá remitirse el presente documento junto con el Documento Inicial Estratégico a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para solicitar el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

En Macael para Tijola, a fecha de la firma digital  
Fdo.: Juan José Godoy Giménez  
ARQUITECTO DE LA U.A.M. "MEDIO Y ALTO ALMANZORA"



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

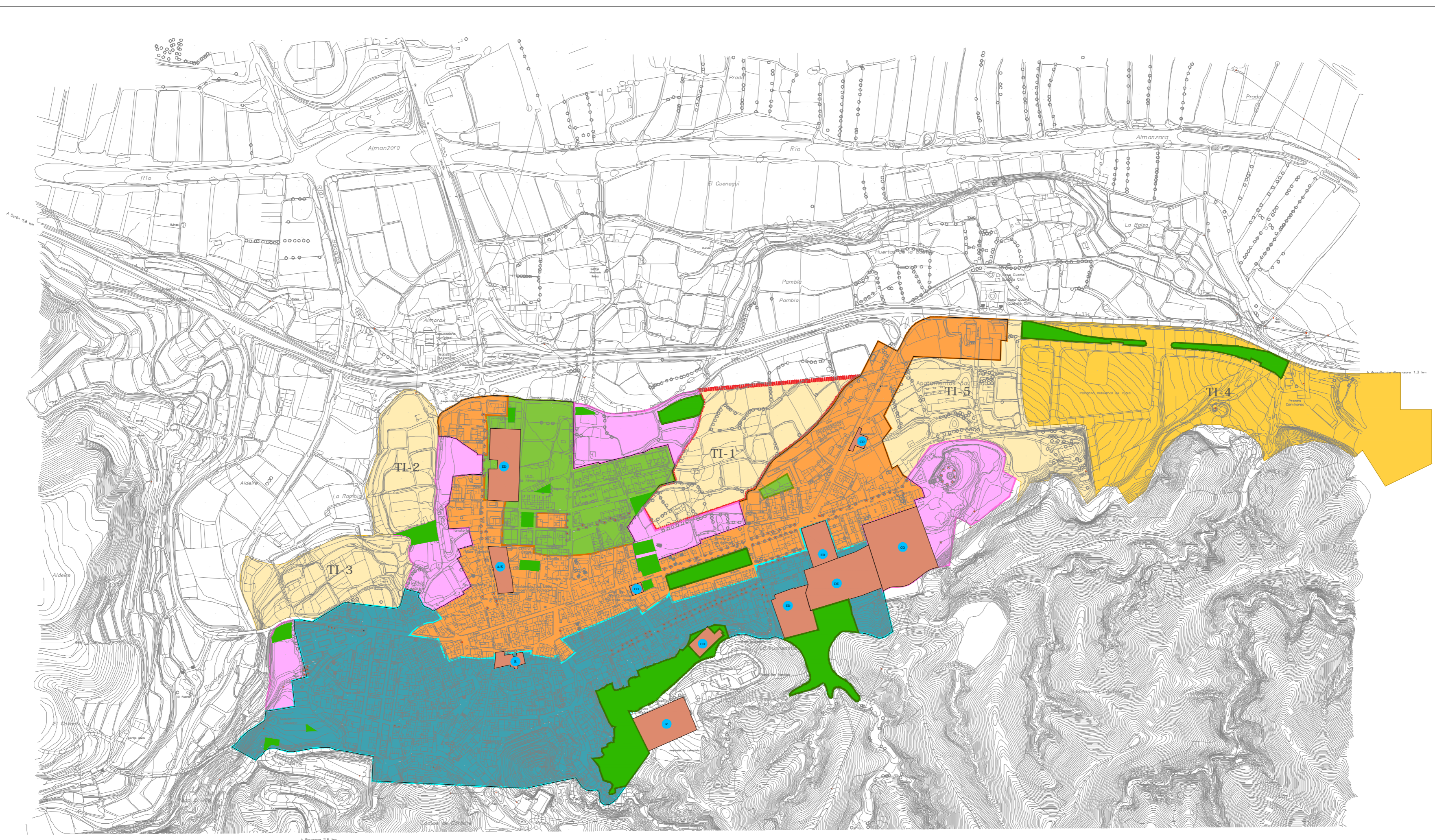
Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2023/D51631/590-598/00448

**III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**





DELIMITACIÓN DEL SECTOR TI-1

Suelo Urbano Consolidado	Uso	Edificabilidad global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv/ha)
Tíjola zona 1	Residencial	1,129	56
Tíjola zona 2	Residencial	1,966	98
Tíjola zona 3	Residencial	1,043	52

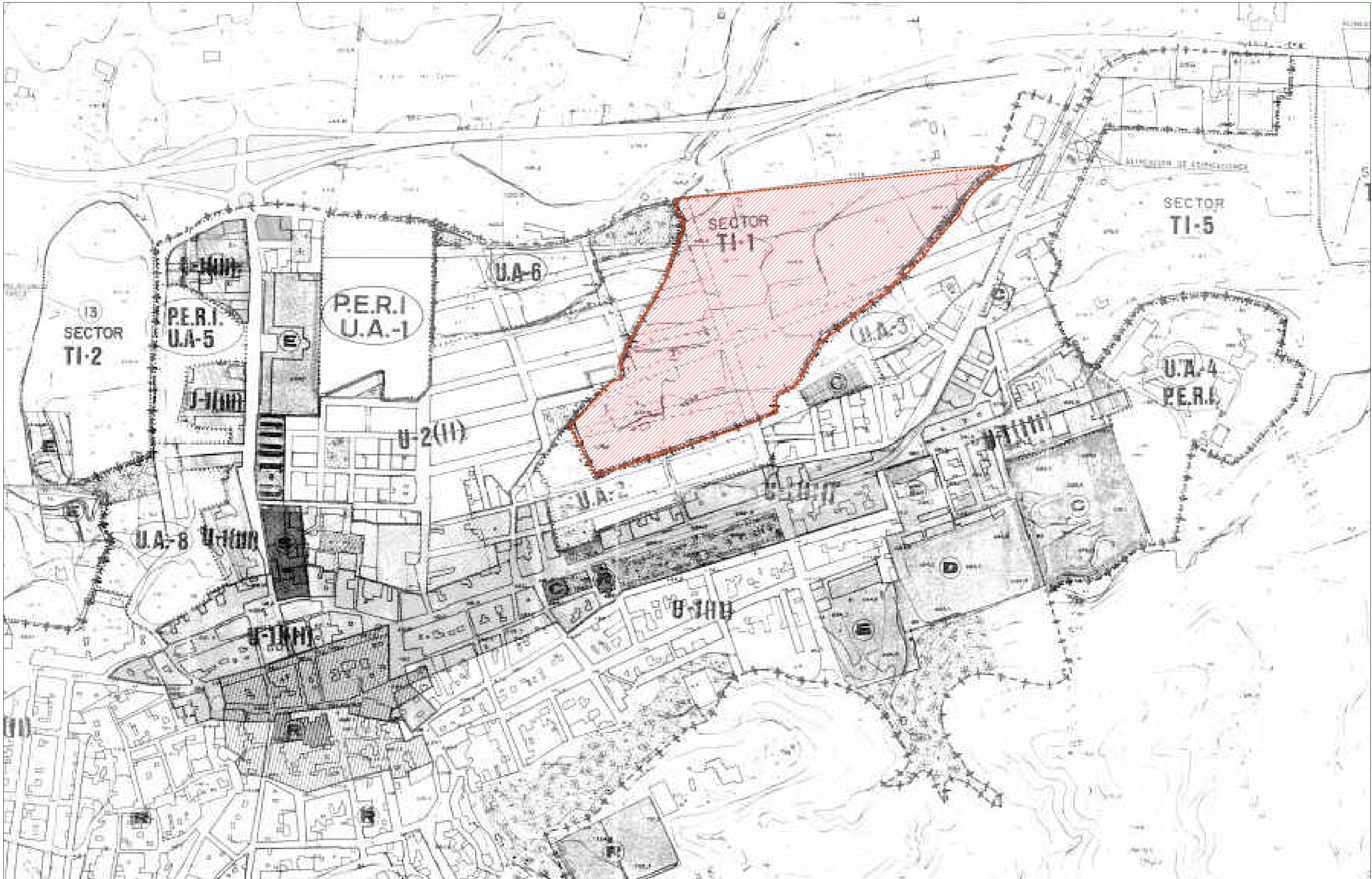
Suelo Urbano No Consolidado	Uso	Edificabilidad global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv/ha)
Tíjola zona 4	Residencial	0,749	57

Urbanizable Sectorizado	Uso	Edificabilidad global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv/ha)
TI-1	Residencial	0,8500	59
TI-2	Residencial	0,8500	58
TI-3	Residencial	0,8957	70
TI-5	Residencial	0,7500	57
E2	Residencial	0,5911	44
EC-1	Residencial	0,3161	28
EC-2	Residencial	0,3161	29

EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR LAS NN.SS.:

- Espacios libres
- Equipamientos
- DE Deportivo
- ED Educativo
- R Religioso
- AS Asistencial-Sanitario
- AD Administrativo
- CO Comunitario
- CS Cultural-Social

<b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO: <b>TÍJOLA</b>	PLANO: <b>SITUACIÓN DEL SECTOR TI-1 SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN DEL PGOU-AP</b>	Nº: <b>01</b>
	ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>		ESCALA: 1/5.000
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-1	REFERENCIA: 23-4092T0337	FECHA: JULIO 2024	FICHERO: CAD
		DIBUJADO: JJGG	



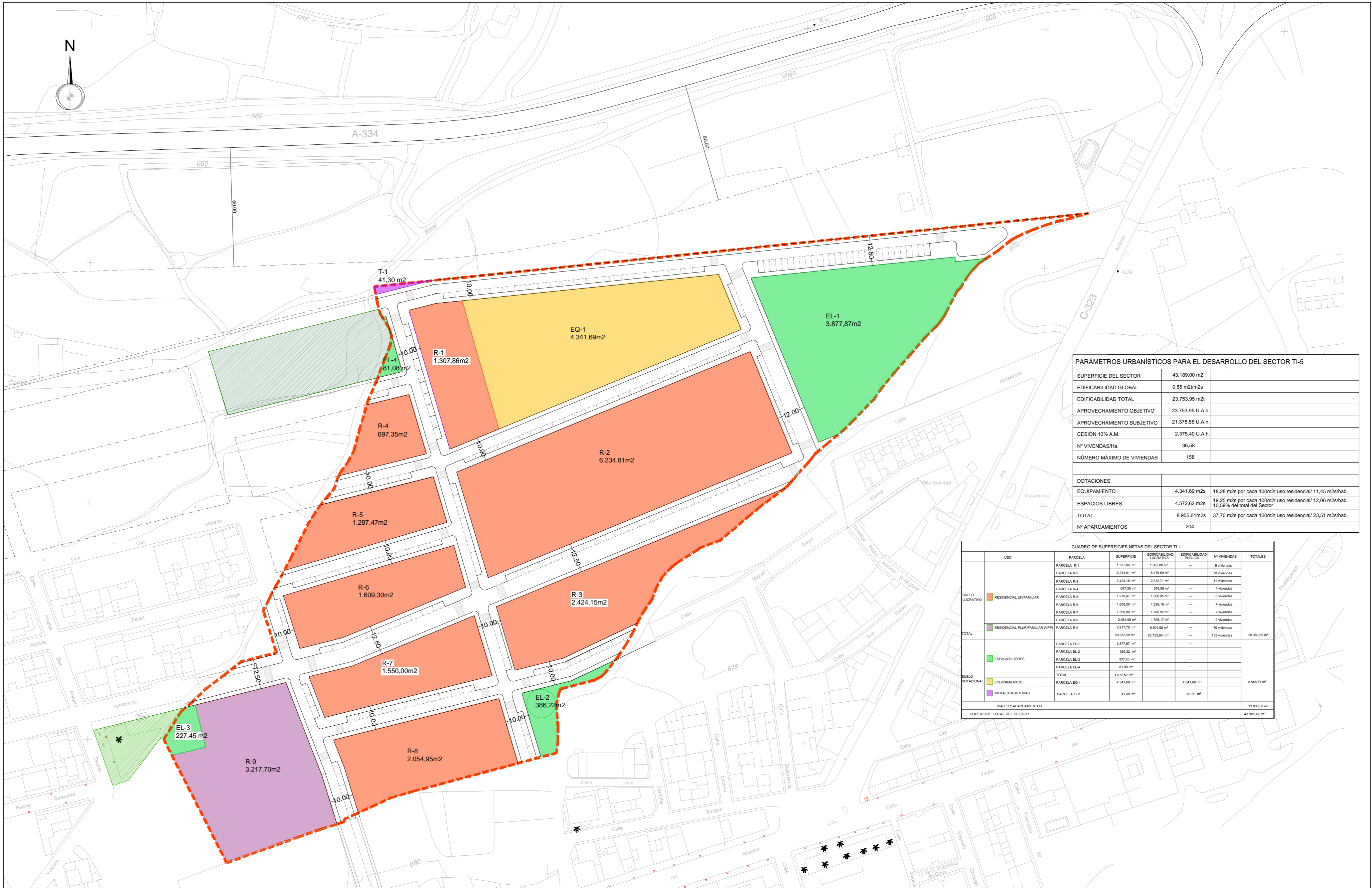
 <b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO:	TÍJOLA	PLANO:	SITUACIÓN DEL SECTOR TI-1 SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN DE LAS NN.SS	Nº:	02		
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-1	ARQUITECTO:	JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	REFERENCIA:	FECHA:	FICHERO:	ESCALA:	1/2.000
				23-4092T0337	JULIO 2024	CAD	DIBUJADO:	JJGG



 <b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO:	<b>TÍJOLA</b>	PLANO:	<b>SITUACIÓN DEL SECTOR TI-1 SOBRE ORTOFOTO</b>	Nº:	<b>03</b>
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-1	ARQUITECTO:	<b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>	ESCALA:	<b>1/2.000</b>	
	REFERENCIA:	<b>23-4092T0337</b>	FECHA:	<b>JULIO 2024</b>	FICHERO:	<b>CAD</b>
					DIBUJADO:	<b>JJGG</b>



 <b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística		MUNICIPIO: <b>TÍJOLA</b>	PLANO: ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PGOU-AP	Nº: <b>04</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-1		ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>	ESCALA: 1/1.000	
REFERENCIA: 23-4092T0337	FECHA: JULIO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR TI-5	
SUPERFICIE DEL SECTOR	43.189,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	23.753,95 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	23.753,95 U.A.h.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	21.378,56 U.A.h.
CESIÓN 10% A.M.	2.375,40 U.A.h.
Nº VIVENDAS/ha.	36,58
NÚMERO MÁXIMO DE VIVENDAS	158
<b>DOTACIONES</b>	
EQUIPAMIENTO	4.341,69 m <sup>2</sup> s 18,28 m <sup>2</sup> s por cada 100m <sup>2</sup> t uso residencial/ 11,45 m <sup>2</sup> s/hab.
ESPACIOS LIBRES	4.572,62 m <sup>2</sup> s 19,25 m <sup>2</sup> s por cada 100m <sup>2</sup> t uso residencial/ 12,06 m <sup>2</sup> s/hab. 10,59% del total del Sector
TOTAL	8.955,61m <sup>2</sup> s 37,70 m <sup>2</sup> s por cada 100m <sup>2</sup> t uso residencial/ 23,51 m <sup>2</sup> s/hab.
Nº APARCAMENTOS	204

CUADRO DE SUPERFICIES NETAS DEL SECTOR TI-1							
USO	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD PÚBLICA	Nº VIVENDAS	TOTALES	
BUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PARCELA R-1	1.307,86 m <sup>2</sup>	1.285,88 m <sup>2</sup>	—	6 viviendas	20.383,59 m <sup>2</sup>
	PARCELA R-2	6.234,81 m <sup>2</sup>	5.176,59 m <sup>2</sup>	—	29 viviendas		
	PARCELA R-3	2.424,15 m <sup>2</sup>	2.012,71 m <sup>2</sup>	—	11 viviendas		
	PARCELA R-4	697,35 m <sup>2</sup>	578,99 m <sup>2</sup>	—	4 viviendas		
	PARCELA R-5	1.287,47 m <sup>2</sup>	1.068,95 m <sup>2</sup>	—	6 viviendas		
	PARCELA R-6	1.609,30 m <sup>2</sup>	1.336,16 m <sup>2</sup>	—	7 viviendas		
	PARCELA R-7	1.550,00 m <sup>2</sup>	1.286,92 m <sup>2</sup>	—	7 viviendas		
	PARCELA R-8	2.054,95 m <sup>2</sup>	1.706,17 m <sup>2</sup>	—	9 viviendas		
	PARCELA R-9	3.217,70 m <sup>2</sup>	9.501,58 m <sup>2</sup>	—	79 viviendas		
TOTAL		20.383,59 m <sup>2</sup>	23.753,95 m <sup>2</sup>	—	158 viviendas		
BUELO DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES	PARCELA EL-1	3.877,87 m <sup>2</sup>	—	—	8.955,61 m <sup>2</sup>	
	PARCELA EL-2	386,22 m <sup>2</sup>	—	—			
	PARCELA EL-3	227,45 m <sup>2</sup>	—	—			
	PARCELA EL-4	81,08 m <sup>2</sup>	—	—			
	TOTAL	4.572,62 m <sup>2</sup>	—	—			
EQUIPAMIENTOS	PARCELA EQ-1	4.341,69 m <sup>2</sup>	4.341,69 m <sup>2</sup>	—			
INFRAESTRUCTURAS	PARCELA TI-1	41,30 m <sup>2</sup>	—	41,30 m <sup>2</sup>			
VALES Y APARCAMENTOS						13.808,50 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR						43.189,00 m <sup>2</sup>	

SUPERFICIE TOTAL SECTOR TI-1: 43.189,00 m<sup>2</sup>  
 USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.  
 EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 APROVECHAMIENTO TOTAL: 23.753,95m<sup>2</sup>t  
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 21.378,56m<sup>2</sup>t  
 CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO: 2.375,40m<sup>2</sup>t

DENSIDAD: 36,58 VIV/ha.  
 TOTAL CESIONES PARA DOTACIONES: 7.713,72m<sup>2</sup> (32,65 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> RES)  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA: 9.501,58 m<sup>2</sup>t (40%)

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística		MUNICIPIO: <b>TÍJOLA</b>	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN	Nº: <b>05</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR TI-1		ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>	ESCALA: 1/1.000	
REFERENCIA: 23-4092T0337	FECHA: JULIO 2023	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	