

Ref LotoArq: 2402

Fecha: 18 noviembre 2025



## VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN PARA LA

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº18 DEL PGOU DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL Y OTRAS MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES MEMORIA

**Situación:**  
**Haza Mar**  
**T. M. de Vícar (Almería)**

**Promovido por:**  
**INMOBILIARIA GODOY DURÁN S.L.**

**Técnicos redactores:**  
Juan Manuel López Torres - Arquitecto  
Juan Manuel López González – Arquitecto  
C/ José Artés de Arcos, 34, entlo. E - 04004 Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 [estudio@lotoarq.es](mailto:estudio@lotoarq.es) [www.lotoarq.es](http://www.lotoarq.es)

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 [estudio@lotoarq.es](mailto:estudio@lotoarq.es) [www.lotoarq.es](http://www.lotoarq.es)

Página 1 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	1/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

### CONTENIDO DOCUMENTAL

Capítulo a) MEMORIA.....	4
a.1. Memoria de información y diagnóstico .....	4
a.1.1. Análisis de la situación actual y de los problemas detectados .....	4
a.1.2. Identificación de la persona jurídica promotora de la gestión .....	5
a.1.3. Análisis de la Legislación aplicable .....	5
a.1.4. Análisis del Planeamiento aplicable .....	6
a.2. Memoria de participación e información pública .....	7
a.3. Modificación del art 7.3 del PGOU de Vícar .....	8
a.4. Memoria de ordenación .....	8
a.4.1. Objetivo de la ordenación .....	8
a.4.2. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos .....	9
a.4.3. Caracterización física y jurídica de los terrenos .....	10
a.4.4. Características socioeconómicas de la actuación y su incidencia sobre el bienestar de la población y la actividad urbanística .....	10
a.4.5. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos.....	10
a.4.6. Incidencia en los recursos hídricos .....	11
a.4.7. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente instrumento de ordenación urbanística .....	11
a.4.8. Análisis y diagnóstico de las alternativas de ordenación.....	11
a.4.9. Justificación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA .....	12
a.4.10. Justificación de los criterios de ordenación del artículo 76 al 80 LISTA ..	12
a.4.11. Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.....	12
a.4.12. Plazo de inicio y terminación de las obras .....	12
a.4.13. Proyecto de regularización de las obras .....	12
a.4.14. Cesiones.....	12
a.5. Memoria económica .....	12
a.5.1. Importe de las obras realizadas .....	12
a.5.2. Estudio económico financiero .....	13
a.5.3. Informe de sostenibilidad económica .....	13
a.5.4. Memoria de viabilidad económica .....	14
Capítulo b) NORMATIVA URBANÍSTICA.....	14
b.1. Previsiones de ordenación.....	14
b.2. Previsiones de programación y gestión.....	14
b.3. Condiciones urbanísticas.....	14
b.4. Criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones.....	15
b.5. Documentos sustitutivos de los actuales del planeamiento vigente .....	15
b.6. Modificación del art 7.3 del PGOU.....	15
b.7. Superficies de los terrenos en el ámbito de la ordenación urbanística .....	15
Capítulo c) ARTÍCULO 7.34.BIS. CONDICIONES GENERALES USO GLOBAL SERVICIOS...	16
Capítulo d) ARTÍCULO 7.15.4. CERRAMIENTOS .....	20
Capítulo e) CARTOGRAFÍA .....	21
e.1º. Cartografía de Información – Índice de planos .....	21
e.2º. Cartografía de Ordenación – Índice de planos .....	22
Capítulo f) ÍNDICE DE ANEXOS .....	23
Capítulo g) RESUMEN EJECUTIVO .....	23

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	2/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Capítulo h) ANEXOS .....	24
ANEXO 1: Justificación de accesibilidad según Decreto 293/2009 de 7 de julio y orden TMA/851/2021, de 23 de julio.....	24
ANEXO 2: Evaluación del impacto en la salud.....	36
1. Memoria descriptiva y justificativa .....	36
1.1. Introducción. Antecedentes .....	36
1.2. Normativa de aplicación .....	36
1.3. Objeto del presente documento redactado .....	36
1.4. Contenido del EIS .....	37
2. Descripción de la actuación .....	38
2.1. Emplazamiento.....	38
2.2.1. Descripción pormenorizada de la actuación .....	39
2.2.2. Caracterización de la población y del entorno de la actuación .....	40
2.2.3. Identificación de los determinantes .....	41
2.2.4. Análisis preliminar.....	43
2.2.5. Relevancia de impactos .....	43
3. Conclusión redacción V.I.S. .....	44
ANEXO 3: Certificación catastral y relación de fichas catastrales .....	45
ANEXO 4: Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar (Almería) correspondiente al Municipio de Vícar .....	48
ANEXO 5: Certificado del ayto de Vícar de la no existencia de alegaciones .....	50
ANEXO 6: Informes sectoriales .....	51-81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	3/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## CONTENIDO DOCUMENTAL

### Capítulo a) MEMORIA

#### a.1. Memoria de información y diagnóstico



##### a.1.1. Análisis de la situación actual y de los problemas detectados

El problema detectado en la situación actual es un único problema y tiene una simple descripción: consiste en que existe una superficie comercial que precisa una determinada dotación de aparcamientos para su correcto funcionamiento.

Para realizar dicha dotación de aparcamientos se pavimentó en el **año 2010** una superficie anexa a la tienda, dotándola de todos aquellos elementos necesarios para su funcionamiento como aparcamiento: pintura de aparcamientos, minusválidos, pasos cebra, alumbrado, etc, así como señalética, antepechos de protección y acotado, red de evacuación de pluviales, rampas de acceso, zona para depósito de carritos, etc; también se habilitó en esta misma zona una pequeña parcela de 11m<sup>2</sup>s para albergar un centro de transformación eléctrica privado que da servicio a la superficie comercial ubicada junto a esta superficie de aparcamientos.

El ámbito de suelo sobre el que se actúa en el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar corresponde a la totalidad del aparcamiento existente, incluyendo una pequeña parcela en la que hay un centro de transformación eléctrica que da servicio al edificio en el que está la tienda, pero también a todas las viviendas situadas en los pisos superiores del citado edificio.

La superficie de suelo en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU es de 4.260'04m<sup>2</sup>s.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	4/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Si bien los aparcamientos actualmente carecen de cubrición, mediante la presente Modificación Puntual se prevé la autorización para que en el futuro se puedan cubrir con marquesinas o cualquier tipo de cubierta (incluso placas solares) de las que se usan para este fin de cubrición de los aparcamientos en exteriores.

Esta superficie se divide en 3 zonas (ver plano nº4):

Zona 1: cabida 210'08m<sup>2</sup>s; uso: viario público, manteniéndose como tal.

Zona 2: cabida: 3.709'30m<sup>2</sup>s; uso: estacionamiento privado y parcela de 11m<sup>2</sup>s de infraestructura que alberga un centro de transformación eléctrica; toda la zona se mantiene como está y es el objeto de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU.

Zona 3: cabida: 340'66m<sup>2</sup>s; uso: viario público, manteniéndose como tal.

Las 3 zonas suman: 210'08 + 3.709'30 + 340'66 = 4.260'04m<sup>2</sup>s que es el ámbito de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar.

Toda la obra se ejecutó durante el año 2010.

Mediante el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se pretende dotar al suelo urbano sobre el que se asienta el citado aparcamiento de **ordenación pormenorizada**, en base a lo prescrito en el art 13 de la LISTA, al reconocer de principio la realidad física actual del carácter urbano de dicho suelo por estar éste ya incluido en la trama urbana, y en aplicación de la Legislación y Normativa vigente, como se justifica a continuación en el presente documento.

### **a.1.2. Identificación de la persona jurídica promotora de la Actuación**

El promotor de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar es Inmobiliaria Godoy Durán S.L., con CIF B-04025755, con domicilio a efecto de notificaciones en Bulevar de El Ejido 146, Bajo - 04700 El Ejido (Almería). En nombre y representación de dicha sociedad actúa D. Jose Miguel Godoy Durán, con DNI nº 08.907.704-B, igual domicilio a efectos de notificaciones y cuya representación será acreditada cuando sea requerido.

El presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar ha sido redactado por encargo de Inmobiliaria Godoy Durán S.L. a los Arquitectos Juan Manuel López Torres y Juan Manuel López González, ambos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con los números 9 y 492 respectivamente, dentro del marco de la sociedad profesional Loto Arq S.L., inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número S-60. Los datos de contacto y localización están en la página 1.

### **a.1.3. Análisis de la Legislación aplicable**

El art 13 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) del 1 de Diciembre de 2021 define el suelo urbano como:

#### *Artículo 13. Suelo urbano.*

*1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.*

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	5/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

*c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*

El suelo objeto de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar está construido como parking ligado a una actividad comercial existente, formando parte de la trama urbana, y accediendo al mismo por viales públicos urbanos y dotado de la infraestructuras necesarias conectadas con las redes municipales de abastecimiento, saneamiento, pluviales y electricidad.

Por tanto, queda claramente definido el presente suelo como urbano cumpliendo con los requerimientos del art 13 de la LISTA. La disposición transitoria primera del Reglamento de la LISTA, del 2 de diciembre de 2022 dice:

*1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, desde su entrada en vigor, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.*

*En esta clase de suelo, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes. Cuando los terrenos no cuenten con dicha ordenación, para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la Ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la disposición transitoria segunda y tercera de este Reglamento.*

La disposición transitoria mencionada, menciona que una vez definido el carácter urbano de dicho suelo, se debe tramitar el instrumento de ordenación para dotar a dicho suelo de ordenación pormenorizada, siendo éste el motivo de la tramitación urbanística de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar que aquí se plantea.

Por las características del suelo y su actividad, no le afecta ninguna legislación territorial, únicamente la legislación sectorial sobre actividades económicas que exige la dotación de determinadas plazas de aparcamiento ligadas a la actividad económica que se desarrolla.

Dicha legislación sobre actividades económicas no es objeto de análisis en este documento de Modificación Puntual del PGOU de Vícar, ya que éste es un documento de naturaleza urbanística y para un procedimiento de dicha categoría.

#### **a.1.4. Análisis del Planeamiento aplicable**

Por las características del suelo sobre el que actuamos y su actividad actual, no le afecta ninguna legislación de tipo territorial sobre el Planeamiento, únicamente la legislación local que es el PGOU de Vícar. Tampoco está dentro de espacios protegidos.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Vícar establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio, los procesos de ocupación y utilización del suelo, tanto los actuales como los previsibles a medio plazo.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	6/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el Término Municipal de Vícar desde 2004 es de aplicación el Texto Refundido del PGOU, que se aprueba definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía en fecha 25 de marzo de 2004.

En el BOJA núm. 147 de 30 de Julio de 2009, en virtud a lo previsto en el art 41.1 de la ley 7/2002 LOUA, se hacen públicos los acuerdos de aprobación definitiva y el contenido del articulado de las normas de este instrumento de planeamiento.

## a.2. Memoria de participación e información pública

La presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar (Almería) para dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial, en esta fase de Versión Preliminar, se someterá a información pública en la forma legalmente prevista en los artículos 25, 75, 76, 78, 80, 82, 83, 84, 85 y otros de la LISTA, en los artículos 2, 7, 8 y otros del Reglamento de la LISTA, así como en la Ley 19/2013 de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.e) de la Ley 1/2014 de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía) por plazo no inferior a UN MES, según se establece en el art. 25 de la LISTA, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios municipal del ayto de Vícar, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias del Área de Gobierno correspondiente a Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento de Vícar, sitas en Bulevar Ciudad de Vícar 1331 en la ciudad de Vícar (Almería) en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.

Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de las mismas, se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación provisional.

Para este proceso de participación ciudadana e información pública, se garantizará el buen fin de la misma, al disponer dicho procedimiento de los siguientes medios:

- Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información, quedando éstos así garantizados.
- Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía que, con la documentación técnica que se expondrá quedará suficientemente clarificada.
- Resultado de los procesos participativos, que se podrá analizar a la vista de las alegaciones o sugerencias que sean presentadas.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de la ordenación, en la cual se plasmarán, en su caso y previo análisis técnico, de las alegaciones o sugerencias que se planteen.

Los procesos participativos se han diseñado y se analizarán sus resultados teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de acceso universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que establece el art 3.2 de la Ley.

Al día de la fecha, aún no se ha realizado ninguna medida de participación ciudadana, por no ser el momento reglado del proceso. El documento que deberá someterse a aprobación definitiva, deberá contener el resultado de esta información pública.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	7/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### a.3. Modificación del art 7.3 del PGOU de Vícar

El art 7.3 del PGOU de Vícar, en el párrafo "... quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:" apartado 2 dice:

*3. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.*

Este artículo se corrige y completa del siguiente modo:

*3. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables; se exceptúan de lo anterior las marquesinas destinadas a dar sombra en zona de estacionamientos de vehículos.*

De este modo queda clarificado un concepto (el que los aparcamientos abiertos y cubiertos con marquesinas ligeras no computan a efectos de edificabilidad) aceptado en general en el planeamiento local.

### a.4. Memoria de ordenación

#### a.4.1. Objetivo de la ordenación

El objetivo de la ordenación es dotar a este **suelo urbano** de ordenación pormenorizada, siguiendo con lo dispuesto en el art 13 de la LISTA y en la Disposición transitoria primera del Reglamento de la LISTA.

Según el art 5 de la Disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA:

*La ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.*

Por lo anterior, se califica este suelo como **espacio libre privado** dotándole en este documento de ordenación pormenorizada.

La necesidad de definir una actuación de transformación urbanística viene descrita en el art 27 de la LISTA:

*Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

No se da ninguno de estos supuestos y, por tanto, **no estamos tratando de una actuación de transformación urbanística**.

Se han tenido en consideración los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística expresados en el art 4 de la LISTA, concretamente la viabilidad social, la viabilidad ambiental y paisajística, la ocupación sostenible del suelo, la utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, la resiliencia, la viabilidad económica y la gobernanza en la toma de decisiones. Se justifica a continuación.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	8/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## Justificación del cumplimiento de lo enumerado en el artículo 4 de la LISTA:

- **Viabilidad social:** la ordenación propuesta es viable socialmente porque, no solamente es aceptada por el vecindario y la Administración local, sino también porque no impide el desarrollo o la actividad social que actualmente se desarrolla en su entorno urbano, sino que los facilita, complementa y mejora.
- **Utilización racional de los recursos naturales:** en la ejecución de este espacio libre privado se utilizan racionalmente los recursos naturales, no sobreexplotando los mismos, ni derrochando dichos recursos.
- **Viabilidad ambiental y paisajista:** el uso que se propone es viable desde los puntos de vista ambiental y paisajista, dado que no produce distorsión con el ambiente y el paisaje del entorno, sino que lo respeta y se integra en el mismo.
- **Ocupación sostenible del suelo:** la ocupación que se hace del suelo es perfectamente sostenible, por cuando no provocará distorsiones en su desarrollo y ejecución, ni tampoco provocará gastos innecesarios o injustificados.
- **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:** de igual modo, no hay razón para la utilización injustificada de los recursos naturales, así como de la eficiencia energética, más al contrario, la eficiencia económica en la ejecución y mantenimiento requiere una utilización racional de dichos recursos, no provocando distorsiones en la aplicación práctica de los mismos.
- **La resiliencia:** se favorece, se procura y se implementa, en el sentido de que, partiendo de un uso actual inaprovechable del suelo, se induce una solución mejorada que lo hace aprovechable y permite su buen uso.
- **La viabilidad económica y la gobernanza en la toma de decisiones:** la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar que se propone es perfectamente viable económicamente, sustentada por una correcta gobernanza en la toma de decisiones, tal como se justifica documental y numéricamente en el capítulo a.5 del presente documento. Sin una correcta gobernanza, la viabilidad económica sería inviable e injustificable.

Se ha tenido en consideración lo expresado en el artículo 5 de la LISTA sobre las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, concretamente lo nuestro se trata de un **espacio libre privado con carácter de Norma**, en reconocimiento de la realidad física actual del carácter urbano de dicho suelo por estar incluido dentro de la trama urbana del municipio.

*Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre los que incidan. Las Normas de la ordenación del territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

### a.4.2. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se encuentran en el Término Municipal de Vícar (Almería), dentro del suelo clasificado como No Urbanizable, careciendo de especial protección por no adscribirse a ninguna de las categorías de protección establecidas en la Legislación vigente.

Está ubicado en el paraje Haza del Mar. Tiene forma rectangular, con su eje mayor orientado en el sentido suroeste-nordeste y su eje menor en sentido noroeste-sudeste.

El suelo que se ordena en la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar está totalmente incluido en 2 fincas catastrales:

Finca catastral nº 04102A012000740000TF; superficie de suelo: 4.001m<sup>2</sup>s.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	9/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esta finca catastral incluye las parcelas 1 y 2 descritas anteriormente y dibujadas en el plano nº4.

Finca catastral nº 04102A012000770000TK. Esta finca catastral tiene una superficie de 2.218m<sup>2</sup>s y en ella está incluida la parcela denominada parcela 3 en la descripción anterior y dibujada en el plano nº 4.

Todo el conjunto linda por su lado sudeste con la superficie comercial actualmente en uso; por su lado nordeste fachea a la calle Grecia; por su lado noroeste linda con terrenos de la misma propiedad; por su lado suroeste fachea al barranco del Algarrobo.

#### **a.4.3. Caracterización física y jurídica de los terrenos**

Los terrenos tienen una topografía de superficie plana, con una pendiente topográfica horizontal, con una ligera pendiente hacia el suroeste, facilitando la escorrentía superficial de las aguas pluviales.

Son propiedad en su totalidad de la promotora de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU: Inmobiliaria Godoy Durán, S.L., cuyos datos ya han sido indicados en el presente documento.

#### **a.4.4. Características socioeconómicas de la actuación y su incidencia sobre el bienestar de la población y la actividad urbanística.**

Las características socioeconómicas de la actuación derivan de la realidad funcional de los terrenos objeto de la actuación: se trata de dar un servicio de aparcamiento al comercio adyacente.

No existe, pues, otra circunstancia distinta ni contrapuesta a la anterior. La existencia de un establecimiento comercial en una parcela adyacente, precisa como dotación complementaria una superficie de aparcamientos los que, sin tener una justificación económica *per se*, sí están indisolublemente ligados, por exigencia funcional, a la propia realidad socioeconómica de dicho establecimiento comercial.

La actuación que aquí se propone, es decir, la ejecución de unos aparcamientos ligados a una superficie comercial, incidirá positivamente sobre el bienestar de la población, por cuanto que facilitará de manera sustantiva el aparcamiento y movimiento de personas y cosas que utilizan dicha superficie comercial.

Del mismo modo, cumple suficientemente los fines de la actividad urbanística, en este caso, dotando de una importante superficie de aparcamientos lo que, de un lado es necesario para la actividad comercial y de otro, urbanísticamente una superficie de aparcamientos se articula dentro de la trama urbana, es más, como una dotación necesaria y suficientemente justificada.

#### **a.4.5. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos**

Sobre el suelo que se ordena en la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar no existe, ni va a existir, edificación alguna.

Al dotar a este suelo urbano de una ordenación pormenorizada como espacio libre privado con carácter de Norma, el **uso principal es el de aparcamiento**, permitiéndose aquellos usos complementarios destinados a garantizar el correcto uso y mantenimiento de este uso principal, tal como se define en el apartado "b.3 Condiciones urbanísticas" de la presente Modificación Puntual.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	10/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Actualmente la totalidad del suelo se encuentra pavimentada para su uso como aparcamiento vinculado a un establecimiento comercial anexo. El número de plazas de aparcamiento es de 105, acotadas y señalizadas, de las cuales 4 plazas reúnen las condiciones, estando habilitadas y señalizadas para uso de minusválidos.

Dispone de los elementos necesarios y complementarios al mencionado uso de aparcamientos, como es: señalética, pintura, pasos cebra, rampa para coches en uno de los accesos, espacios para los carritos de compras, alumbrado, red de pluviales, muretes de hormigón, albañilería y barandillas de protección, etc.

En una subparcela de 11m<sup>2</sup>s hay un centro de transformación eléctrica, actualmente en servicio, que da servicio a todo el edificio en cuyos bajos se encuentra la citada superficie comercial.

#### a.4.6. Incidencia en los recursos hídricos

Por tratarse de un **espacio libre privado con carácter de Norma**, la actuación que aquí se plantea no supondrá incremento del aprovechamiento urbanístico y, consecuentemente, esta actuación no implicará ningún incremento en las necesidades o exigencias de los recursos hídricos, no variándose este parámetro en la dotación local de abastecimiento y saneamiento.

#### a.4.7. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente instrumento de ordenación urbanística

La redacción de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU viene dada por la necesidad de adecuar la realidad existente (unos aparcamientos) con la figura urbanística que le corresponde y que viene reglada por Ley, es decir, la clasificación de los mismos como suelo urbano con la calificación de **espacio libre privado**. De este modo se regulariza la situación urbanística existente.

El momento más idóneo para acometer la tramitación del presente documento es el actual, por cuanto que no existen circunstancias que demuestren la necesidad o conveniencia de postergarlo para más tarde en el tiempo.

#### a.4.8. Análisis y diagnóstico de las alternativas de ordenación

**Alternativa 0:** dejar el suelo tal como está, sin acometer ninguna gestión urbanística.

**Alternativa 1:** plantear una modificación del uso actual del suelo como suelo residencial o comercial.

**Alternativa 2:** acometer la calificación del suelo **espacio libre privado con carácter de Norma**, tal como aquí se plantea.

La alternativa 0 supondría seguir con una situación urbanística no ajustada a la realidad, desatendiendo el ajuste a la legalidad que permite la legislación actual.

La alternativa 1 supone complejizar la propuesta, además de dificultar mucho su justificación, complicaría el buen uso de la superficie comercial anexa a la cual da servicio este aparcamiento; y es innecesaria porque no se justificaría su objetivo.

Luego la **alternativa 2 es la única viable** por ser la única real y justificada.

Por la simplicidad y sencillez de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar, no se precisa un ulterior o más intenso análisis y valoración de las distintas alternativas, ya que la viabilidad de la única posible es obvia.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	11/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### **a.4.9. Justificación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA**

Este particular ha sido analizado y justificado en el párrafo a.4.1 del presente documento.

#### **a.4.10. Justificación de los criterios de ordenación del artículo 76 al 80 LISTA**

Tanto los actos preparatorios que determina la sección 2<sup>a</sup> como el procedimiento que determina la sección 3<sup>a</sup>, ambas del Capítulo II de la LISTA, determinan de manera precisa el procedimiento administrativo que deberá regular el trámite de esta Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar.

Por ser suficientemente conocidos y de uso normal, no vamos a reiterar aquí dichos procedimientos, por ser innecesario para el mejor entendimiento de la tramitación que se llevará a cabo para este expediente.

#### **a.4.11. Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial**

Por la mínima entidad y sencillez de la actuación que aquí se plantea, podemos afirmar que la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial será nula.

#### **a.4.12. Plazo de inicio y terminación de las obras**

Las obras están terminadas. Se trata de unos aparcamientos de vehículos a motor, con sus instalaciones complementarias, necesarias para ese uso.

#### **a.4.13. Proyecto de regularización de las obras**

Se necesitará la regularización posterior de las obras mediante un Proyecto de Obras ordinario, el cual se redactará y tramitará posteriormente a la aprobación de la presente Modificación Puntual nº 18 del PGOU.

#### **a.4.14. Cesiones**

Posteriormente a la aprobación de la presente Modificación Puntual nº 18 del PGOU se procederá de manera obligatoria e inmediata a la cesión libre y gratuita de las dos parcelas denominadas Parcela 1 (210'08m<sup>2</sup>s) y Parcela 3 (340'66m<sup>2</sup>s) en la presente Modificación Puntual nº 18 del PGOU (ver plano nº4).

### **a.5. Memoria económica**

#### **a.5.1. Importe de las obras realizadas**

El costo de las obras realizadas, tal como aparecen en el suelo objeto de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar es el siguiente, desglosado por capítulos:

1.- Desmonte de tierras de consistencia blanda y transporte a vertedero o lugar de aplicación:

$$4.000 \text{ m}^2 \times 1'50 \text{ m} \times 4'50 \text{ €/m}^3 = 27.000 \text{ €}$$

2.- Ejecución de muros de contención de 2'50m de altura y 0'30m de espesor con hormigón armado HA 25 y cuantía de armadura de 80 kg/m<sup>3</sup>

$$170 \text{ m} \times 2'50 \text{ m} \times 0'30 \text{ m} \times 200 \text{ €/m}^3 = 25.500 \text{ €}$$

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	12/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- Red de pluviales en 300mm tubo teja SN-4 conectado a la red general. Apertura de zanja, colocación y relleno incluido

$$60 \text{ m} \times 60 \text{ €/m} = 3.600 \text{ €}$$

4.- Red de alumbrado incluyendo canalización, arquetas, parte proporcional de luminarias, conectadas a transformador existente. Medida la partida ejecutada.

$$1 \text{ unidad de C.T.} \times 7.000 \text{ €} = 7.000 \text{ €}$$

5.- Ejecución de paquete de firme consistente en capa de zahorra artificial de 25 cm, riego de imprimación, capa de asfalto G-20 de 5 cm, riego de adherencia y capa de asfalto s-12 de 4 cm medida la unidad ejecutada.

$$3.900 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 85.800 \text{ €}$$

6.- Partida de señalización horizontal y vertical. Partida alzada

$$5.000 \text{ €}$$

7.- Capítulo de seguridad y salud

$$3.000 \text{ €}$$

El presupuesto de ejecución material de la urbanización asciende a:

$$\text{P.E.M.: } 27.000 + 25.500 + 3.600 + 7.000 + 85.800 + 5.000 + 3.000 = 156.900 \text{ €}$$

Considerando unos gastos generales equivalentes al 13% s/P.E.M. y un beneficio industrial del 9% s/ P.E.M., el presupuesto de contrata ascendió a:

$$\text{P.C.: } 156.900 + 13\% \text{ s/} 156.900 + 9\% \text{ s/ } 156.900 = 191.418 \text{ € en el año 2010.}$$

Actualización del presupuesto de contrata desde el 2010 al año actual 2024:

Basándonos en los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos para las obras de urbanización complementaria, cual es el caso, se obtienen los siguientes datos:

Módulo año 2010: 95'76 €/m<sup>2</sup>

Módulo año 2024: 106'40 €/m<sup>2</sup>

Incremento en el período: 106'40/95'76 = 11'11%

Aplicando este coeficiente para actualización del **presupuesto de contrata**, se obtiene el siguiente resultado:

$$191.418 + 11'11\% \text{ s/} 191.418 = \mathbf{212.687 \text{ €}} \text{ según valoración precio actual.}$$

#### a.5.2. Estudio económico financiero

El estudio económico financiero de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU es simple: el costo de las obras existentes, que fue realizado durante el año 2010, fue abonado totalmente por el promotor de la presente Modificación Puntual del PGOU, con cargo a fondos propios y sin financiación exterior.

Por tanto, no hubo financiación para la ejecución de las obras.

#### a.5.3. Informe de sostenibilidad económica

La Modificación Puntual nº18 del PGOU que se plantea por el presente documento, no se trata de una actuación de transformación urbanística, tal como se ha explicado y demostrado en el párrafo a.4.1. del presente documento.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	13/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### a.5.4. Memoria de viabilidad económica

Al haber sido desembolsado la totalidad de las obras que conlleva la realidad que aquí se trata, no se precisa ni se precisará nuevo desembolso dinerario, salvo las pequeñas cantidades que correspondan a honorarios facultativos, gastos notariales, registrales y similares.

Pueden considerarse que dichos importes que deberán ser desembolsados por el promotor de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU son de mínima entidad, a efectos de viabilidad económica, no supondrán necesidad de financiación alguna y serán desembolsados por el promotor en su integridad y de inmediato.

### Capítulo b) NORMATIVA URBANÍSTICA

#### b.1. Previsiones de ordenación

La única ordenación que se plantea en la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU es la calificación del suelo como espacio libre privado con carácter de Norma de un suelo sin edificación, destinado a aparcamientos vinculados a una actividad de tipo comercial en un local contiguo.

No se plantea en la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU ninguna ordenación urbanística en el sentido de crear o incrementar la edificabilidad del suelo, en ninguna de sus tipologías.

#### b.2. Previsiones de programación y gestión

Las obras de urbanización están totalmente ejecutadas desde el año 2010. No existe, ni es necesario, programar ni gestionar nuevas obras.

#### b.3. Condiciones urbanísticas

**Uso predominante:** espacio libre privado con **carácter de Norma**.

**Usos complementarios y/o permitidos:** estarán permitidos con **carácter de Norma** aquellos elementos complementarios e instalaciones necesarias para mantener y actualizar los elementos constructivos, la seguridad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y las tecnologías del propio aparcamiento, como son: reasfaltado, pintado, colocación de control de acceso, colocación de expendedor de algunos elementos de la tienda en horas nocturnas, iluminación, señalética, publicidad, marquesinas de protección solar abiertas por los cuatro lados, colocación de placas solares, cuadros eléctricos, telemáticos o de instalaciones, y elementos de entidad similar que no induzcan a la creación de edificabilidad; en cualquier caso, previamente a la instalación de estos elementos complementarios u obras de mantenimiento, deberá solicitarse ante el ayuntamiento la correspondiente licencia de obra menor, con la aportación del proyecto técnico correspondiente y proceder al pago de tasas y otros requerimientos administrativos.

**Parámetros urbanísticos:** se establecen con **carácter de Norma** los siguientes parámetros urbanísticos: edificabilidad, alturas, número de plantas, ocupación, retranqueos, etc.: 0 (cero). Es decir, no se permite la edificación en este suelo.

**Cálculo de la edificabilidad:** con **carácter de Norma**, se establece para el cálculo de la edificabilidad no se computarán las marquesinas destinadas a dar sombra en la zona de estacionamiento de vehículos.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	14/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### b.4. Criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones

Con **carácter de Norma**, se establece que la interpretación, evaluación y seguimiento de los parámetros urbanísticos expresados en el párrafo anterior es tan simple como sencilla y rotunda: no se puede edificar sobre este suelo, que deberá permanecer como **espacio libre privado**.

Una posible futura Modificación Puntual del PGOU sobre la realidad actual urbanística de este suelo, será posible en el futuro, siempre que se den las circunstancias legales, urbanísticas y de gestión que así lo permitan. Esto siempre será posible, pero en este momento no se plantean ni son objeto de esta Modificación Puntual nº18.

#### b.5. Documentos sustitutivos de los actuales del planeamiento vigente

El art 121.2.a del Reglamento LISTA prescribe que *deberá aportarse, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación (clasificación, calificación u ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología, alineaciones, etc)*.

Parece obvio que el legislador quiso centrar este artículo en aclarar, mediante una documentación refundida, aquellos aspectos edificatorios que se iban a modificar mediante el instrumento de planeamiento que se tramita.

En nuestro caso, la presente Modificación Puntual no afecta, ni altera, ni incrementa los aprovechamientos edificatorios de la parcela: pasa de cero (0) aprovechamiento a cero (0) aprovechamiento, por lo que “**en función de su alcance**”, podemos afirmar que el alcance edificatorio de la presente Modificación Puntual es nulo, y por tanto, no existen cuadros o fichas urbanísticas que modifiquen los parámetros de aprovechamientos urbanísticos, o creen unos nuevos.

#### b.6. Modificación del art 7.3 del PGOU de Vícar

El art 7.3 del PGOU de Vícar, en el párrafo “... quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:” apartado 2 dice:

*3. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.*

Este artículo se corrige y completa del siguiente modo:

*3. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables; se exceptúan de lo anterior las marquesinas destinadas a dar sombra en zona de estacionamientos de vehículos.*

De este modo queda clarificado un concepto (el que los aparcamientos abiertos y cubiertos con marquesinas ligeras no computan a efectos de edificabilidad) aceptado en general en el planeamiento local.

#### b.7. Superficies de los terrenos en el ámbito de la ordenación urbanística

La superficie total del ámbito de la presente Modificación del PGOU de Vícar es 4.260'04m<sup>2</sup>s, los cuales se desglosan por usos del siguiente modo:

1: Suelo de viario público que permanece como tal: 210'08m<sup>2</sup>s

2: Suelo de estacionamiento privado y parcela de infraestructura: 3.709'30m<sup>2</sup>s de los cuales 11m<sup>2</sup>s pertenece a la parcela de infraestructura y el resto a aparcamientos. La parcela de infraestructura podría ampliarse cogiendo superficie de los aparcamientos.

3: Suelo de viario público que permanece como tal: 340'66m<sup>2</sup>s

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	15/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No se prevé la cesión de suelo, por no requerirlo la legislación vigente, para este caso.

Las obras de urbanización que han sido completadas, son: la totalidad del suelo se encuentra pavimentado para su uso como aparcamiento vinculado a un establecimiento comercial anexo. El número de plazas de aparcamiento es de 105, acotadas y señalizadas, de las cuales 4 plazas reúnen las condiciones, estando habilitadas y señalizadas para uso de minusválidos. Dispone de los elementos necesarios y complementarios al mencionado uso de aparcamientos, como son: señalética, pintura, pasos cebra, rampa para coches en uno de los accesos, espacios para los carritos de compras, alumbrado, red de pluviales, muretes de hormigón, albañilería y barandillas de protección, etc. No se precisa la ejecución de nuevas obras de urbanización, salvo aquellas que serán necesarias en el futuro para su correcto mantenimiento, seguridad funcional y ornato.

Lo anterior queda también reflejado en la cartografía que se acompaña al presente documento, particularmente el plano 03.

## Capítulo c) ARTÍCULO 7.34.BIS. CONDICIONES GENERALES USO GLOBAL SERVICIOS

Se incluye un nuevo apartado 7.34.BIS, con objeto de definir de forma pormenorizada las condiciones de uso global **Servicios**, con la siguiente redacción:

### Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como el uso turístico, el abastecimiento comercial, la restauración, el alojamiento, el esparcimiento y recreo, las finanzas, los seguros, los servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los servicios personales. No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales, no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Espectáculos y Ocio: corresponde a este uso los edificios, locales o recintos destinados a la exhibición de espectáculos públicos, tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc.

d) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

f) Espacio libre privado: el que configura la presente Modificación Puntual del PGOU.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	16/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## Condiciones particulares del Uso Comercial.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m<sup>2</sup> que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en estas normas. Se podrán localizar en sótano o semisótano cuando cumplan las condiciones de evacuación y restricciones de la ocupación y usos establecidos en la normativa básica general, especialmente en el Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya o modifique.

Los que se establezcan en planta primera y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle, el cual deberá cumplir con las normativas de accesibilidad vigentes.

3. En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie. En los establecimientos comerciales con superficie superior a 1.500 m, se dispondrán de espacio privado para carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión (según dimensiones estándar de los camiones), más bandas perimetrales libres de 0'80 m. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie en nuevos edificios.

4. Dotación de aseos.- Los locales tendrán los siguientes servicios mínimos:

a) Hasta 50 personas de aforo y siempre que la zona de exposición y venta al público sea superior a 80 m<sup>2</sup>, dispondrán de un retrete y un lavabo.

b) Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Para locales de grandes dimensiones podrá realizarse un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y de la simultaneidad de utilización, con el fin de establecer las dotaciones que, en todo caso, no serán inferiores a lo determinado en este apartado.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	17/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c) En locales de uso público los retretes no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá proyectarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

En cualquier caso la dotación de aseos para personas con movilidad reducida, deberá ajustarse a la normativa de accesibilidad de aplicación en cada momento.

### **Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales.**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionantes ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren, por tanto, favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; Registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300m<sup>2</sup>. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

c) Dotación de aseos. Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

En cualquier caso la dotación de aseos para personas con movilidad reducida, deberá ajustarse a la normativa de accesibilidad de aplicación en cada momento.

### **Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.**

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor, así como el resto de Normativa vigente que le sea de aplicación. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en estas normas.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos. No obstante se admitirá excepcionalmente la exención parcial o total de este estándar siempre que se justifique adecuadamente y se emita informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes, donde se valoren y confirmen las circunstancias concurrentes.

4. Para establecer la altura mínima libre exigida para este uso y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en vigor o normativa que lo sustituya, se atenderá así al aforo de los locales:

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	18/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Aforo superior a 50 personas: altura mínima de 3 m.
- b) Aforo igual o inferior a 50 personas: altura mínima de 2'80 m.

Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la zona de uso público propiamente dicha del local (salones de público, comedores, vestíbulos generales, etc.), su altura libre no será en ningún caso inferior a 2'80 m o 2'50 m respectivamente para los casos a) y b) en una superficie máxima del 30% de dicha zona, admitiéndose igualmente alturas libres inferiores en el resto de recintos tales como aseos, cocinas, almacenes y zonas de servicios en general, conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

No obstante, el ayuntamiento deberá evaluar la posibilidad de autorización de alturas libres mínimas inferiores a las indicadas en apartados anteriores con carácter excepcional, previa justificación y sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la normativa supramunicipal en lo referente a alturas libres mínimas y condiciones de ventilación, cuando concurran y justifiquen al menos una de las siguientes causas:

- a) Problemas estructurales preexistentes que pudiera conllevar la imposibilidad de alcanzar la altura mínima requerida.
- b) Que la adecuación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados.
- c) Cualquier otro motivo, debidamente justificado.

5. Aseos: Por cada 80 personas de aforo o fracción superior a 40, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo, siendo al menos, uno de ellos accesible para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

### **Uso de Hospedaje.**

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en establecimientos hoteleros, campings, apartamentos turísticos, alojamientos rurales, albergues turísticos, o alojamientos en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Comprende igualmente los servicios asociados a dichos establecimientos, anexos a la actividad principal (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. En nuevos edificios con este uso se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada habitación.

3. Cuando la edificación esté destinada a establecimientos hoteleros, con categoría igual o superior a cuatro estrellas, según legislación específica aplicable, se permitirá una planta más con la misma ocupación que las restantes. En caso de manzana cerrada solo podrá elevarse esta planta cuando el hotel ocupe una manzana completa.

4. No se permiten zonas dormitorios en sótano o semisótanos, excepto dependencias anexas (cuartos de instalaciones, almacenes, aseos, zonas administrativas, etc.).

### **Uso de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio).**

Comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares o complementarios de dichas funciones.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados y en las siguientes localizaciones:

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	19/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Sobre los suelos urbanos calificados para uso Industrial, Comercial o en zonas compatibles con residencial, pero en edificio exclusivo y en parcela aislada de usos residenciales para los que, además, la implantación de la estación de servicio no implique la generación de medianerías vistas.
- En las parcelas destinadas a ello por los planeamientos de desarrollo de suelos rústicos incluidos en Área de Transformación Urbanística.
- En suelos rústicos, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación como uso extraordinario declarado de interés público.

Junto a estas se podrán disponer otros usos compatibles no residenciales, vinculados a la estación de servicio como son: oficina, bar, mini-tienda, taller, etc.

### **Uso de espacio libre privado.**

Este uso de espacio libre privado es el predominante y el que configura el uso principal de la parcela y justifica la tramitación de la presente Modificación nº 18 del PGOU de Vícar.

Estará destinado a aparcamientos. No se permite edificación alguna, únicamente la instalación de marquesinas o placas solares sobre dichos aparcamientos para su protección ante los condicionantes climáticos.

Dentro de esta parcela destinada a aparcamientos, existe una subparcela de 11m<sup>2</sup>s en donde se ubica un centro de transformación eléctrica, actualmente en servicio, que da servicio a todo el edificio en cuyos bajos se encuentra la citada superficie comercial. Como dicho centro de transformación eléctrica no es sino una instalación protegida, no habitable, se considera que el mismo no computa a efectos de edificabilidad.

## **Capítulo d) ARTÍCULO 7.15.4. CERRAMIENTOS**

Se modifica el párrafo 4 del artículo 7.15, con objeto de incluir una nueva regulación del vallado de solares, el cual queda con la siguiente redacción:

4.- Para el vallado de solares, el cerramiento deberá ser translúcido y permeable, situándose en la alineación oficial sobre base opaca o zócalo como mínimo enfoscada y pintada y de una altura de hasta 80 cm medidos desde la rasante de la acera.

Dado su linde con la vía pública no se admiten acabados cortantes ni punzantes que supongan un riesgo para los viandantes, debiendo ejecutarse con materiales resistentes y que garanticen su durabilidad, prohibiéndose el empleo de materiales que se oxiden o se degraden.

La altura máxima del conjunto no podrá exceder de 2'50 m, y deberá contar en todo caso con una puerta de acceso al mismo, con apertura hacia el interior del solar, y con anchura mínima de 3 m cuando las dimensiones lo permitan, para el acceso de vehículos para las operaciones de limpieza y mantenimiento. Sobre la superficie se dispondrá una solera de hormigón pobre de 10 cm de espesor mínimo, en una franja no inferior a 60 cm en todo el perímetro del solar.

Con objeto de garantizar la salubridad queda prohibida la acumulación de residuos de cualquier origen, debiendo su propietario mantener el solar en condiciones higiénicas suficientes para evitar la proliferación de insectos, roedores y sin restos vegetales.

Se podrá permitir el uso provisional de estacionamiento de vehículos, lo cual deberá autorizarse expresamente por el Ayuntamiento, conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	20/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

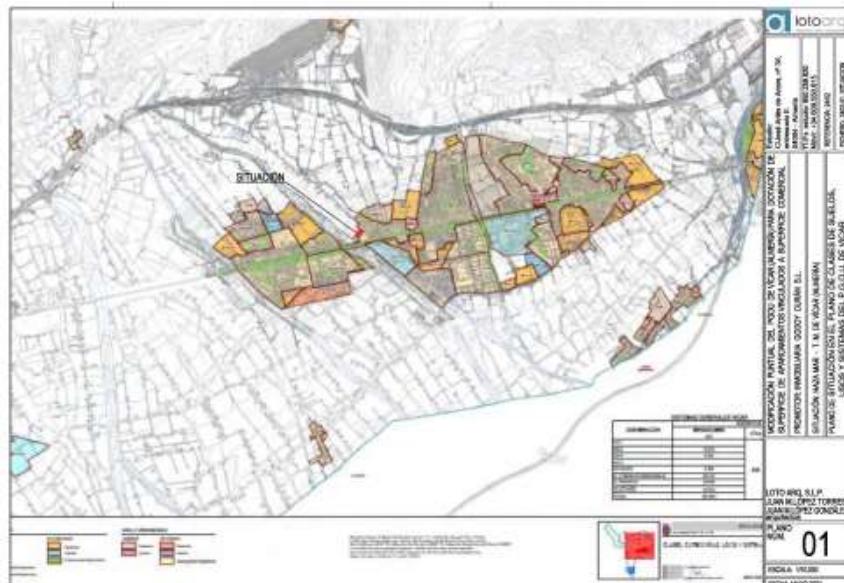


## Capítulo e) CARTOGRAFÍA

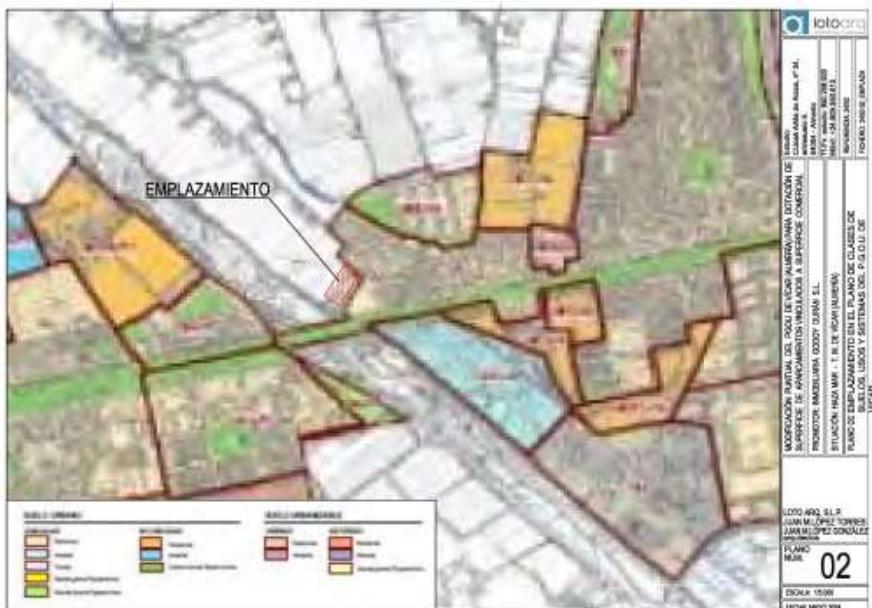
Se acompaña en el presente documento toda la información gráfica necesaria. Adjuntamos en este volumen de memoria copia reducida sin escala de los planos que se acompañan en su escala y formato original en otro volumen de este documento de Modificación Puntual del PGOU de Vícar.

### e.1º. Cartografía de Información – Índice de planos

**Plano 01: Plano de situación en el plano de clases de suelos, usos y sistemas del PGOU de Vícar.**



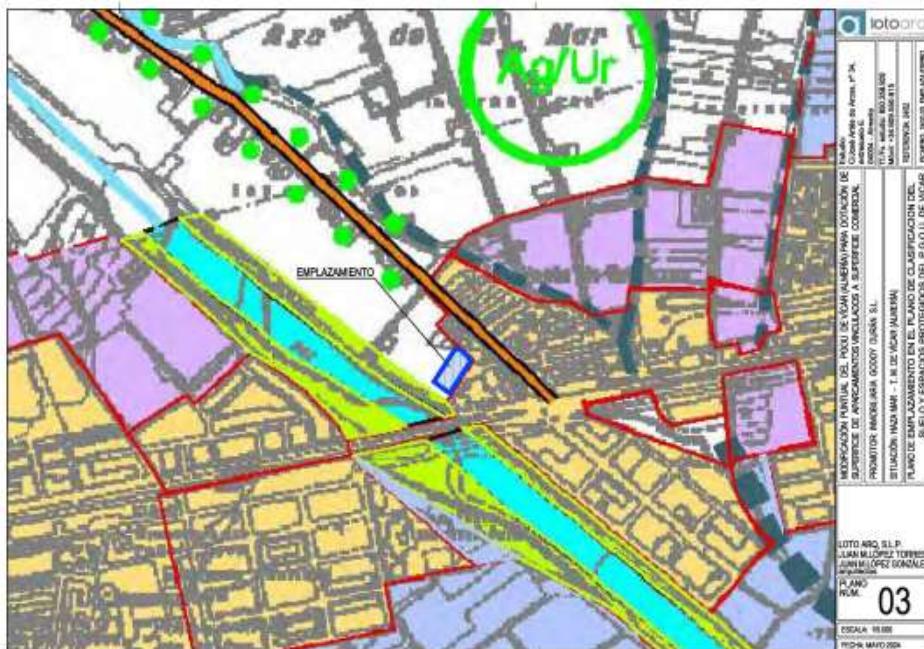
**Plano 02: Plano de emplazamiento en el plano de clases de suelos, usos y sistemas del PGOU de Vícar.**



Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	21/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



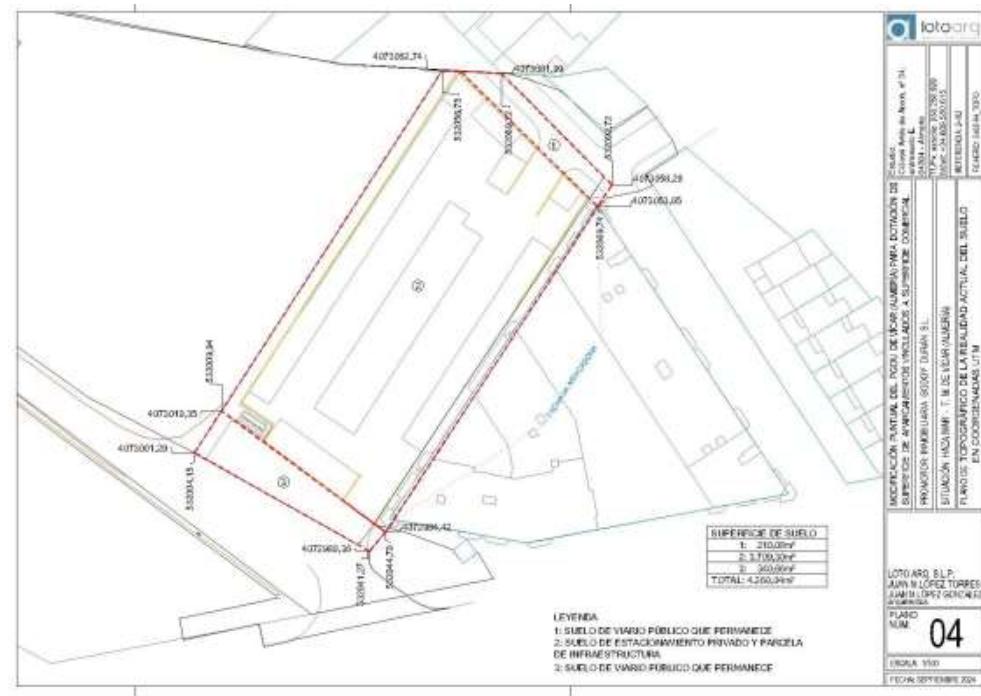
**Plano 03: Plano de emplazamiento en el plano de clasificación del suelo y espacios protegidos del PGOU de Vícar.**



**e.2º. Cartografía de Ordenación – Índice de planos**

La cartografía de ordenación se compone de los planos siguientes:

**Plano 04: Plano topográfico de la realidad actual del suelo, en coordenadas UTM.**



Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 22 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	22/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## **Plano 05: Imágenes del entorno.**



## **Capítulo f) ÍNDICE DE ANEXOS**

**ANEXO 1: Justificación de accesibilidad según Decreto 293/2009 de 7 de julio y orden TMA/851/2021, de 23 de julio**

## **ANEXO 2: Evaluación del impacto en la salud**

### **ANEXO 3: Certificación catastral y relación de fichas catastrales**

**ANEXO 4:** Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad de Vícar

## **Capítulo g) RESUMEN EJECUTIVO**

Se acompaña el Resumen Ejecutivo en documento independiente.

Almería, 18 de noviembre de 2025

LOPEZ  
TORRES JUAN  
MANUEL -  
50534594Y

Fdo.: Juan M. López Torres  
Arquitecto

Firmado digitalmente por LOPEZ TORRES JUAN MANUEL - 5034594Y  
Nombre de reconocimiento (DN)  
c=ES, serialNumber=IDCES-5034594Y  
givenName=JUAN MANUEL, sn=LOPEZ TORRES, cn=LOPEZ  
TORRES JUAN MANUEL - 5034594Y  
Fecha: 2025.11.18 09:12:46 +01'00'

LOPEZ  
GONZALEZ  
JUAN  
MANUEL -  
75243408N

Juan M. López González  
Arquitecto

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 23 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyview==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	23/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyview==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyview==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		



## Capítulo h) ANEXOS

### **ANEXO 1: Justificación de accesibilidad según Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio**

(Página 1 de 42)

ANEXO I

Apartados:

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

#### **DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	24/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL	
ACTUACIÓN	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	
DOTACIONES	
Alfora (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	4.908,00 m <sup>2</sup>
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	115 plazas
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
BAJA MAR, T.M. VÍCAR (ALMERÍA)	
TITULARIDAD	
INMOBILIARIA GODOY DÍAZ, S.L.	
PERSONA/S PROMOTOR/A/S	
PROYECTISTA/S	
JUAN MANUEL LÓPEZ TORRES Y JUAN MANUEL LÓPEZ GONZÁLEZ. ARQUITECTOS.	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	25/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

SIGUIENDO LAS RECOMENDACIONES DADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA, SE UTILIZAN LAS PRESENTES FICHAS JUSTIFICATIVAS, AL SER LAS ÚNICAS OFICIALMENTE APROBADAS POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA, ESTANDO PENDIENTE SU ACTUALIZACIÓN OFICIAL PARA REFLEJAR EL CUMPLIMIENTO DE LA NUEVA ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, QUE DEROGA A LA ORDEN VIV/541/2010. EN EL PRESENTE PROYECTO SE CUMPLEN TODAS LAS EXIGENCIAS DE LA ORDEN TMA/851/2021 QUE LE SON DE APLICACIÓN.

En ALMERÍA \_\_\_\_\_ a 18 de MAYO \_\_\_\_\_ de 2024

Almería, 18 de noviembre de 2025

LOPEZ TORRES  
JUAN MANUEL  
- 50534594Y

Fdo.: Juan M. López Torres  
Arquitecto

Firmado digitalmente por LOPEZ  
TORRES JUAN MANUEL - 50534594Y  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-50534594Y,  
givenName=JUAN MANUEL,  
sn=LOPEZ TORRES, cn=LOPEZ  
TORRES JUAN MANUEL - 50534594Y  
Fecha: 2025.11.18 09:13:17 +01'00'

LOPEZ  
GONZALEZ  
JUAN  
MANUEL -  
75243408N

Juan M. López González  
Arquitecto

Firmado digitalmente por LOPEZ  
GONZALEZ JUAN MANUEL -  
75243408N  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-75243408N,  
givenName=JUAN MANUEL,  
sn=LOPEZ GONZALEZ, cn=LOPEZ  
GONZALEZ JUAN MANUEL -  
75243408N  
Fecha: 2025.11.18 09:15:02 +01'00'

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	26/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Color: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Resbaladecidad: CLASE 3 (Rd > 45)

##### Pavimentos de rampas

Material: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Color: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Resbaladecidad: CLASE 3 (Rd > 45)

##### Pavimentos de escaleras

Material: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Color: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Resbaladecidad: CLASE 3 (Rd > 45)

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN  
Color: SEGUN ESTABLECIA EL P. URBANIZACIÓN

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha Justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 253/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 27 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	27/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				DOC. TÉCNICA		
<b>NORMATIVA</b> O. VIV561/2010 DEC 293/2009 (Rgto) ORDENANZA						
<b>CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)</b>						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	CUMPLE		
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	—	CUMPLE		
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		—	≤ 0,12 m	CUMPLE		
Abertura máxima de los acerques de rejilla, y de las rejillas en registros:	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	—	CUMPLE		
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	—	CUMPLE		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	—	CUMPLE		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)</b>						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud < 2,00 m <input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 % ≤ 6,00 %	≤ 8,00 % ≤ 6,00 %	CUMPLE CUMPLE		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE		
Ancho (zona libre ensarada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		≥ 0,60 m	= Longitud de vado	CUMPLE		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE		
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)</b>						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	—	CUMPLE		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	—	≤ 6,00 %	—	CUMPLE		
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	—	CUMPLE		
<b>PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)</b>						
Anchura (zona libre ensarada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	—	CUMPLE		
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% > P > 8% Ampliación paso peatones.	≥ 0,90 m	—	—	CUMPLE		
Señalización en la acera	Anchura	≥ 0,80 m	—	CUMPLE		
	Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	—	CUMPLE		
Señalización en la acera	Anchura	≥ 0,80 m	—	CUMPLE		
	Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	—	CUMPLE		
<b>ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)</b>						
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	—			
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	—			
Espacio libre	—	—	—			
Señalización en la acera	Fondo dos franjas pav. Botones	≥ 0,40 m	—			
	Nivel calzada (2-4 cm)	Anchura pavimento direccional	≥ 0,80 m	—		
Señalización en la acera	Fondo dos franjas pav. Botones	≥ 0,60 m	—			
	Nivel aserrado	Anchura pavimento direccional	≥ 0,80 m	—		

Ficha I -2-

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	28/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PUENTES Y PASARELAS (Rgo art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	—	
Francia señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= lin. peatonal	
	Longitud	—	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 0,60 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diametro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		≥ 0,30 m	—	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgo art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Francia señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= lin. peatonal	
	Longitud	—	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgo art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto <input type="checkbox"/> Generativ curva. Radio	—	R ≥ 50 m	
Número de peldanos por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldanos	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	—	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	—	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	≤ 0,05 m	—	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		—	≥ 1,50 m	
Círculo libre inserto en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		—	≥ 1,20 m	
Francia señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	≥ 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 0,60 m				

Ficha I -3-

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	29/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	—		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rglo art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	—		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	—		
		Longitud	= 1,20 m	—		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	—		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	—		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	—		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	—		
Tapices rodantes	Dimensions mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	—		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	—		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	—		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	—		
		Longitud	= 1,20 m	—		
RAMPAS (Rglo art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	—		
		Longitud	= 1,20 m	—		
Se consideran rampas los planes inclinados con pendientes > 8% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generación curva		—	R ≥ 50 m	—	CUMPLE	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	—	CUMPLE	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	—	CUMPLE	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	—	CUMPLE	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	—	CUMPLE	
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	—	CUMPLE	
(1) En la columna Q. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGT C) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	—	CUMPLE	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	—	CUMPLE	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	—	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	—	CUMPLE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	CUMPLE	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	CUMPLE	
Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	—	CUMPLE	
≥ 1,10 m		≥ 1,10 m	—	—	CUMPLE	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	CUMPLE	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	CUMPLE	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4-

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	30/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe reforzar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgt)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	--------------------	-----------	--------------

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgt. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	—	≥ 0,50 m		
	Altura	—	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	—		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización:	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	≥ 0,40 m	—		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	—		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	—	≥ 0,10 m		

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgt)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	--------------------	-----------	--------------

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgt. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dimensions	Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	CUMPLE
	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	—	CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	—	CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en linea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgt)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	--------------------	-----------	--------------

REQUISITOS GENERALES (Rgt. arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierra	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	CUMPLE
Altura libre de obstáculos	—	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura mampas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	—	De 0,90 a 1,20 m	CUMPLE

Ficha I -5-

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 31 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	31/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE	
	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE	
	Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE	
Rajillas	Resalte máximo	–	Enrasadas	CUMPLE	
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	–	CUMPLE	
	Orificios en salidas	Ø ≥ 0,025 m	–	CUMPLE	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	–	CUMPLE	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	–		
	Altura	≤ 0,85 m	–		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	–	
		Ancho	≥ 0,80 m	–	
		Fondo	≥ 0,50 m	–	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)					
Ø ≥ 1,50 m					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL				
NORMATIVA O. VV/561/2018 DEC.293/2009 (Rgt) ORDENANZA DOC. TÉCNICA				
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL				
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa				
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Kioscos y puestos comerciales	Pendiente	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
	Longitudinal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)				
Ø ≥ 1,50 m				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO				
NORMATIVA O. VV/561/2018 DEC.293/2009 (Rgt) ORDENANZA DOC. TÉCNICA				
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	–	CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		–	≥ 1,60 m	CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	–	CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Semáforos	Altura información básica	–	De 1,45 m a 1,75 m	
	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	–
		Distancia al límite de paso peatonales	≤ 1,50 m	–
	Diametro pulsador	≥ 0,04 m	–	CUMPLE

Ficha I -6-

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	32/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	$\odot \geq 1,50 \text{ m}$	—	CUMPLE
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	CUMPLE
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	—	CUMPLE
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	—	CUMPLE
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	—	$\leq 0,80 \text{ m}$	CUMPLE
	Altura boca papelera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura boca buzón	—	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE
	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	—	
	Área utilización libre obstáculos	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	—	
Cabinas de aseo público accesibles	Anchura franja pavimento circundante	—	$\geq 0,50 \text{ m}$	
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	—	
	Espacio libre no barrido por las puertas	$\odot \geq 1,50 \text{ m}$	—	
	Anchura libre de hueco de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	—	
	Altura interior de cabina	$\geq 2,20 \text{ m}$	—	
	Altura del lavabo (sin pedestal)	$\leq 0,85 \text{ m}$	—	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,80 \text{ m}$	
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	
		Barra de apoyo	De 0,70 m a 0,75 m	
	Ducha	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	
		Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	
		Altura de mecanismos	$\leq 0,85 \text{ m}$	
		Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	
Bancos accesibles	Espacio lateral transferencia	$\geq 0,80 \text{ m}$	—	
	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE
	Altura Respaldo	$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	—	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento- respaldo	—	$\leq 105^\circ$	CUMPLE
Paradas de autobuses (2)	Dimensión soporte región lumbar	—	$\geq 15 \text{ cm}$	CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m a un lado}$	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	CUMPLE
Bolardos (1)	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,80 \text{ m}$	—	CUMPLE
	Separación entre bolardos	—	$\geq 1,20 \text{ m}$	CUMPLE
	Diámetro	$\geq 0,10 \text{ m}$	—	CUMPLE
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	CUMPLE
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
Contenedores de residuos	Altura información básica	—	De 1,45 m a 1,75 m	
	Altura libre bajo la marquesina	—	$\geq 2,20 \text{ m}$	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,80 m	—
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	—
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	—

Ficha I -7-

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52		
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	33/87		
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I-8-

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 34 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	34/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 13. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

GARAJES Y APARCAMIENTOS	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES			
	ACCESOS (Artículo 64)	ASCENSORES (Artículo 89)	ASEGUR. (Art. 77 DB SUA)	PLAZAS DE APARCAMIENTO <sup>a</sup> (Art. 90 DB SUA)
Superficie CAPACIDAD AFORO	Hasta 3 ACCESOS punto	0. TÉCN ACCESOS punto	0. TÉCN ACCESOS directo en el alic	0. TÉCN 0.2500000000000001 DB SUA
Estacionamiento de vehículos (en superficie o subterráneo)	Todos	1 CUBIERTA	2	1 cada 3 o fracción - 1 cada 2. níñez 1 cada 3 sillas - 1 cada 33 o sillas - CUBIERTA

\* Asoci y verificación: En níñez que dispongan de 10 o más unidades de indíxos 1 unidad níñez (formula por 1 indíxos e indíxos) por cada 10 indíxos o fracción (CIE DB SUA)  
 \*\* Plazas de aparcamiento: Se aplicara este concepto siempre que la superficie de aparcamiento excede de 100 m2, en caso de superficies inferiores se aplicara la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservara 1 plaza de  
 Haciendo acceso por cada placa reservada para persona en silla de ruedas (CIE DB SUA).

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	35/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## **ANEXO 2: Evaluación del impacto en la salud**

Índice del Anexo 2:

1. Memoria descriptiva y justificativa
  - 1.1. Introducción. Antecedentes
  - 1.2. Normativa de aplicación
  - 1.3. Objeto del presente documento redactado
  - 1.4. Contenido del EIS
2. Descripción de la actuación
  - 2.1. Emplazamiento
  - 2.2. Descripción de la actuación
    - 2.2.1. Descripción actuación
    - 2.2.2. Caracterización de la población y del entorno de la actuación
    - 2.2.3. Identificación de los determinantes
    - 2.2.4. Análisis preliminar
    - 2.2.5. Relevancia de impactos
  3. Conclusión redacción V.I.S.

### **1. Memoria descriptiva y justificativa**

#### **1.1. Introducción. Antecedentes**

El promotor de esta Modificación Puntual nº18 del PGOU es Inmobiliaria Godoy Durán S.L., con CIF B-04025755, con domicilio a efecto de notificaciones en Bulevar de El Ejido 146, Bajo - 04700 El Ejido (Almería). En nombre y representación de dicha sociedad actúa D. Jose Miguel Godoy Durán, con DNI nº 08.907.704-B, igual domicilio a efectos de notificaciones y cuya representación será acreditada cuando sea requerido.

El presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU ha sido redactado por encargo de Inmobiliaria Godoy Durán S.L. a los Arquitectos Juan Manuel López Torres y Juan Manuel López González, ambos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con los números 9 y 492 respectivamente, dentro del marco de la sociedad profesional Loto Arq S.L., inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número S-60.

#### **1.2. Normativa de aplicación**

- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

#### **1.3. Objeto del presente documento redactado**

El Artículo 56 de la citada Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Ámbito de aplicación, establece:

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	36/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

El Artículo 4 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía define la Finalidad de la EIS:

La EIS tiene por finalidad valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades enumerados en el artículo 3, así como señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos en aquellos aspectos no fijados en la respectiva normativa sectorial y para reforzar los efectos positivos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

Y en el citado artículo 3, Artículo 3 define el Ámbito de aplicación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS:

La Valoración de Impacto en Salud aspira a poner de manifiesto que **cualquier decisión tomada, en este caso en el proceso de planificación urbanística**, puede tener implicaciones sobre la salud de la comunidad. Para ello, su metodología se dirige a aportar herramientas que ayuden a ordenar información ya existente en un formato que permita la identificación de estas implicaciones de forma intuitiva e inmediata.

#### 1.4. Contenido del EIS

El Artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía define como Contenido y estructura de la valoración del impacto en la salud.

1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos.

Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	37/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.

3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 2. Descripción de la actuación

### 2.1. Emplazamiento

El municipio de Vícar está situado dentro de lo que se conoce como el campo de Dalías, zona eminentemente agrícola, situada en el Poniente de la Provincia de Almería. También una parte menor de la población se dedica a los servicios públicos y del terciario, así como complementarios a la actividad de la zona: transporte, talleres, comercios, construcción, profesionales, etc.

Parte de su población es autóctona, pero también cuenta con una importante parte de población inmigrante, constituida en tiempos relativamente recientes, atraída por la oferta de trabajo en el ámbito agrícola desarrollado en la zona.



El objetivo de la Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar es clasificar este suelo como **suelo urbano** siguiendo con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera del Reglamento de la LISTA y de la manera como ha sido justificada en el presente documento.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	38/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.2.1. Descripción pormenorizada de la actuación

La situación de partida:

Los suelos objeto de esta Modificación Puntual nº 18 del PGOU, son suelo no urbanizable, clasificado como tal en el PGOU de Vícar.

La situación final:

Como resultado de la tramitación de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar, los suelos objetos del este estudio pasarán a tener la clasificación de suelo urbano, con calificación de espacio libre privado.

La ordenación prevista en esta Modificación Puntual nº 18 del PGOU es la de calificar este suelo como **espacio libre privado**.



Los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual nº18 según la estructura de propiedad son propiedad de Inmobiliaria Godoy Durán S.L., con CIF B-04025755, con domicilio a efecto de notificaciones en Bulevar de El Ejido 146, Bajo - 04700 El Ejido (Almería).

En nombre y representación de dicha sociedad actúa D. Jose Miguel Godoy Durán, con DNI nº 08.907.704-B, igual domicilio a efectos de notificaciones y cuya representación será acreditada cuando sea requerido.

Determinaciones del Planeamiento Urbanístico:

En el marco de las Actuaciones Coordinadas llevadas a cabo por las Administraciones Local, Autonómica y Estatal en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU de Vícar que aquí se plantea, se ha considerado conveniente que las nuevas actuaciones a llevar a cabo, deberían de ser analizadas desde el punto de vista de la **seguridad ciudadana e impacto en la salud pública**.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	39/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cuanto a la **seguridad ciudadana**, la actuación que se plantea consiste en mantener la realidad física del elemento urbano, así como su uso que es el de aparcamiento en superficie ligado funcionalmente a un local comercial.

Por tanto, la actuación que se pretende no modifica en absoluto la realidad actual del elemento urbano ya que, siendo actualmente ese aparcamiento, después de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU, seguirá siendo el mismo aparcamiento, con los mismos elementos urbanos, sin variación de los mismos.

En lo referido al **impacto en la salud pública**, se repite la misma descripción: por tratarse de un conjunto de aparcamientos ligados a una actividad comercial, el mantenimiento de los mismos aparcamientos, en idéntica situación a la actual, no supondrá variación en la calidad o características de salud pública la que, de otro lado, no plantea ni manifiesta ningún problema propio ni inducido en su zona de influencia.

Por esas razones, la Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar que aquí se plantea consolidará una realidad de no afección ni a la seguridad ciudadana, ni a la salud pública de la población, ni por parte de la Policía Nacional, la Guardia Civil o Policía Local, ni tampoco por parte del Ayuntamiento de Vícar.

Del análisis de los factores orientativos a tener en cuenta en la descripción de ese planeamiento urbanístico, podemos concluir que:

- **Condiciones geográficas del territorio:** No varían de manera alguna con esta Modificación Puntual del PGOU.
- **Estructura urbana y edificación:** No varían de manera alguna con esta innovación.
- **Dotaciones:** Espacios Libres y Equipamientos: por tratarse de un espacio libre privado para aparcamientos, se mantiene la situación actual de dotación de 105 plazas de aparcamientos de las cuales 4 plazas están destinadas a minusválidos.

### 2.2.2. Caracterización de la población y del entorno de la actuación

A pesar de que en el "Manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía" de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, se dice que toda la documentación necesaria para completar esta descripción está en el expediente de aprobación de planeamiento urbanístico, en este caso y dada la poca entidad de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vícar, no existe dato alguno.

La ubicación del barrio, los elementos urbanos que lo ligan funcionalmente con el resto de la ciudad, los distintos orígenes de la población emigrante, que supone un porcentaje importante de la población, tanto los emigrantes de origen como sus hijos nacidos y educados aquí, son factores que han influido de manera decisiva en la configuración del vecindario y sus relaciones sociales.

Una parte importante de los habitantes del barrio desarrollan su actividad profesional ligada al campo, concretamente a la gestión de la agricultura intensiva, aunque también actualmente se observa que una parte de esa población emigrante se ha dedicado a la actividad comercial, del terciario, construcción, transporte o servicios complementarios.

Las profesiones dominantes son: agricultores, comerciantes, transportistas, vendedores ambulantes y empleadas de hogar entre las mujeres.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	40/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El aumento en un corto espacio de tiempo de la población inmigrante, principalmente marroquí, en torno al 25% del total del barrio, ha sido básicamente bien integrada en la trama social de Vícar, no provocando actitudes significativas de rechazo, racismo o xenofobia por parte de la población originaria del barrio.

Algunos problemas que pueden afectar a los inmigrantes y que pueden incidir puntual y momentáneamente en su integración social y en su relación profesional pueden ser: inestabilidad jurídica, desconocimiento del idioma, prejuicios étnicos, baja o escasa formación cultural, ausencia del grupo familiar, etc.

Características comunes a la población de Vícar:

- Un determinado índice de analfabetismo en el manejo del idioma español.
- Escasa participación en la vida comunitaria.
- Nivel socioeconómico bajo o medio, en comparación con la población autóctona.
- Baja cualificación profesional- laboral.
- En algunos casos, una cierta agresividad vivida desde temprana edad.
- Pueden producirse problemas de convivencia en el medio familiar.
- Hacinamiento relativo en algunas viviendas.
- Tráfico y consumo de estupefacientes.
- Conveniencia de mejorar los recursos higiénico-sanitarios de esta población.
- Presencia de enfermedades derivadas de las condiciones de insalubridad.

No obstante lo anterior, con la aprobación de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vícar, las condiciones antes puntualizadas **no van a sufrir modificación alguna a la población por su escasa entidad, ni en cuanto a las características de la red viaria, los sistemas de transporte y dotación de equipamientos e infraestructuras urbanas.**

### 2.2.3. Identificación de los determinantes

Para ello seguiremos consecuentemente el criterio establecido en el propio "Manuel para la evaluación del impacto en la Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía" de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados, como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en la Modificación Puntual del PGOU.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podría suponer la implantación de las medidas, sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dicha Modificación Puntual del PGOU.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta una tabla con los posibles criterios de valoración en cada una de las siguientes filas y columnas:

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	41/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	BAJO	MEDIO	ALTO
<b>Probabilidad</b>	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
<b>Intensidad</b>	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
<b>Permanencia</b>	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VERDOS / ESPACIOS USO PÚBLICO</b>				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. Accesibilidad a transporte público.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				

Código Seguro De Verificación	qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	42/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ASPECTO SA EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>METABOLISMO URBANO</b>				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
..Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>CON VIVENCIA SOCIAL</b>				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. La habitabilidad del entorno urbano.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
..Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuaria.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIG
..Otras medidas relacionadas con este área de intervención				

La Modificación Puntual nº 18 que aquí se plantea tiene tan poca entidad, que se estima que **no va a haber ningún impacto significativo en ninguna de las áreas** que se reflejan en las tablas adjuntas respecto a los aspectos a evaluar.

## 2.2.4. Análisis preliminar

Del análisis de la evaluación de los determinantes, se desprende que no se prevé ningún impacto, ni que haya ningún efecto en el proyecto en los determinantes de la salud que pueda tener potencial alguno para afectar a la salud.

En este caso no se va a realizar procedimiento participado con la población, ya que esta modificación obedece a adoptar los criterios consensuados con la Policía Nacional, Guardia Civil y Policía Local tendentes a la mejora de las condiciones de seguridad ciudadana.

No se considera, dado la poca entidad de la Modificación Puntual del PGOU que aquí se plantea, que la población esté expuesta a impacto negativo alguno, ni que haya un colectivo especialmente vulnerable de la población.

## 2.2.5. Relevancia de impactos

Para ello seguiremos consecuentemente el criterio establecido en el propio "Manuel para la evaluación del impacto en la Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía" de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

**Impacto potencial:** intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.

**Nivel de certidumbre:** grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que Organismos Nacionales e Internacionales se han pronunciado al respecto).

**Medidas de protección o promoción:** existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	43/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Población total:** magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños, cual es nuestro caso).

**Grupos vulnerables:** poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.

**Inequidades en distribución:** poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.

**Preocupación ciudadana:** aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Áreas de Intervención	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO				IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección o Promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	
<b>ZONAS VENDENT / ÁREAS USO PÚBLICO</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>MOVILIDAD / ACCESIBILIDAD</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>QUINTA LINEA / COUPON TERRIT.</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>METABOLISMO URBANO</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>CAPACIDAD COHESIÓN</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>OTRAS ÁREAS</b>									
MOD. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO

Por lo anteriormente reflejado y del análisis de los determinantes se puede concluir que se descarta la existencia de algún impacto significativo.

### 3. Conclusión redacción V.I.S.

A tenor del análisis de esta valoración de impacto, no se estima que esta Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar, por su escasa entidad, pueda desarrollar ningún tipo de efecto sobre la salud, ya que las modificaciones que plantean son insignificantes en la ordenación prevista.

Del análisis de los determinantes, así como del análisis preliminar y de la relevancia de impactos se puede concluir que el Impacto Global **NO ES SIGNIFICATIVO**.

Como mucho, se puede prever un impacto positivo al consolidar un área de aparcamientos ligados a una actividad comercial, pero del todo insignificante en la globalidad de la zona urbana.

Por lo tanto, se estima que la Modificación Puntual prevista no supone alteraciones en el entorno que implique un Impacto en la Salud significativo.

Almería, 18 de noviembre de 2025

LOPEZ  
 TORRES JUAN  
 MANUEL -  
 50534594Y

Fdo.: Juan M. López Torres  
 Arquitecto

Firmado digitalmente por LOPEZ  
 TORRES JUAN MANUEL - 50534594Y  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 c=ES,  
 serialNumber=IDCES-50534594Y,  
 givenName=JUAN MANUEL,  
 sn=LOPEZ TORRES, cn=LOPEZ  
 TORRES JUAN MANUEL - 50534594Y  
 Fecha: 2025.11.18 09:13:46 +01'00'

LOPEZ  
 GONZALEZ  
 JUAN  
 MANUEL -  
 75243408N

Juan M. López González  
 Arquitecto

Firmado digitalmente por LOPEZ  
 GONZALEZ JUAN MANUEL -  
 75243408N  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 c=ES,  
 serialNumber=IDCES-75243408N,  
 givenName=JUAN MANUEL,  
 sn=LOPEZ GONZALEZ, cn=LOPEZ  
 GONZALEZ JUAN MANUEL -  
 75243408N  
 Fecha: 2025.11.18 09:15:34 +01'00'

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 44 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	44/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO 3: Certificación catastral y relación de fichas catastrales

**Gobierno de España**  
 VICEPRESIDENCIA  
 PRIMERA DEL GOBIERNO  
 MINISTERIO  
 DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL  
 DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 04102A012000740000TF

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** Polígono 12 Parcela 74 HAZA MAR. VICAR [ALMERÍA]

**Clase:** Rústica  
**Uso principal:** Industrial agr.  
**Superficie construida:** 3.485 m<sup>2</sup>      **Año construcción:** 2010

**Valor catastral:** (2024): 71.139,87 €  
**Valor catastral suelo:** 20.224,92 €  
**Valor catastral construcción:** 50.914,95 €

**Titularidad:**

Apellidos Nombre / Razón social: INMOBILIARIA COODY Y DURÁN SL	NIF/NIE: B94622755	Derecho: 100,00% de propiedad	Domicilio: BV DE EL EJIDO 146 P/BJ EL EJIDO 04760 EL EJIDO [ALMERÍA]
---	-----------------------	----------------------------------	--

**Construcción:**

Esc./Pta./Pta. Destino: E/00/01 INDUSTRIAL	Superficie m <sup>2</sup> : 11	Esc./Pta./Pta. Destino: E/00/02 CBR URB INT	Superficie m <sup>2</sup> : 3.474
---	-----------------------------------	--	--------------------------------------

**Cultivo:**

Subparcela: 0	Cultivo/ aprovechamiento: Hacienda huerta rego agua comprada	IP: Superficie m <sup>2</sup> : 516	Subparcela: -	Cultivo/ aprovechamiento: -	IP: Superficie m <sup>2</sup> : -
------------------	---	--	------------------	--------------------------------	--------------------------------------

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 4.001 m<sup>2</sup>      **Parcela construida sin división horizontal**

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
 Solicitante: NOTARIA 21 DE EJIDO [EL] [Almería]  
 Finalidad: Notaria  
 Fecha de emisión: 21/08/2024

Hoja 1/2

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 45 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	45/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
 Referencia catastral: 04102A012000740000TF

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

**Parcela 18**

Referencia catastral: 2233704WF372350001AM  
 Localización: AV VILLA DE VICAR [VG] 19.  
 VICAR [ALMERÍA]

**Titularidad principal**  
 Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
 MAÑAS GARCIA JUAN 27163822V AV VILLA DE VICAR [VG] 19  
 04738 VICAR [ALMERÍA]

**Parcela 77**

Referencia catastral: 04102A012000770000TK  
 Localización: Polígono 12 Parcela 77  
 RAMBLA VICAR, VICAR [ALMERÍA]

**Titularidad principal**  
 Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
 EN INVESTIGACIÓN CL  
 04080 ALMERIA [ALMERIA]

**Parcela 80**

Referencia catastral: 04102A012000800000TK  
 Localización: Polígono 12 Parcela 80  
 HAZA MAR, VICAR [ALMERÍA]

**Titularidad principal**  
 Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
 EN INVESTIGACIÓN CL\_Ej.E Pl.00 Pt.01  
 04080 ALMERIA [ALMERIA]

**Parcela 16**

Referencia catastral: 04102A012000160000TX  
 Localización: Polígono 12 Parcela 16  
 HAZA MAR, VICAR [ALMERÍA]

**Titularidad principal**  
 Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
 INMOBILIARIA GODÓ Y DURÁN SL B04025755 BV DE EL EJIDO 146 P.BU  
 EL EJIDO  
 04700 EL EJIDO [ALMERIA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: TAMEPRACTICASUZIC (verificado en <https://www.sedocat.es/verifica>) | Fecha de firma: 2/10/2024

Hoja 2/2

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	46/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> <b>INDEPENDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</b> <b>MINISTERIO DE HACIENDA</b> <b>SECRETARIO GENERAL DE HACIENDA</b> <b>DIRECCIÓN GENERAL DEL CANTERO</b>											
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>											
<b>Localización:</b> Polígono 12 Parcela 74 RAMBLA VICAR, VICAR (ALMERIA)											
<b>Clase:</b> PDETICOS <b>Uso principal:</b> Industrial <b>Superficie construida:</b> 3.405 m <sup>2</sup> <b>Año construcción:</b> 2010											
<b>Construcción</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Edificio / Planta / Puerto</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EDIFICIAL</td> <td>ED0001</td> <td>3.405</td> </tr> <tr> <td>OTROS USOS</td> <td>ED0002</td> <td>0.000</td> </tr> </tbody> </table>				Edificio / Planta / Puerto	Superficie m <sup>2</sup>	EDIFICIAL	ED0001	3.405	OTROS USOS	ED0002	0.000
	Edificio / Planta / Puerto	Superficie m <sup>2</sup>									
EDIFICIAL	ED0001	3.405									
OTROS USOS	ED0002	0.000									
<b>Cultivo</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Arrendamiento</th> <th>Intensidad Productiva</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>sin riego bajo agua comprada</td> <td>01</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>			Subparcela	Cultivo/Arrendamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>	0	sin riego bajo agua comprada	01	0.00	
Subparcela	Cultivo/Arrendamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>								
0	sin riego bajo agua comprada	01	0.00								

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 04102A0120007400007F

**PARCELA**

Superficie gráfica: 4.091 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo: Parcela construida sin diseño horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEE".

Miércoles, 21 de Enero de 2024

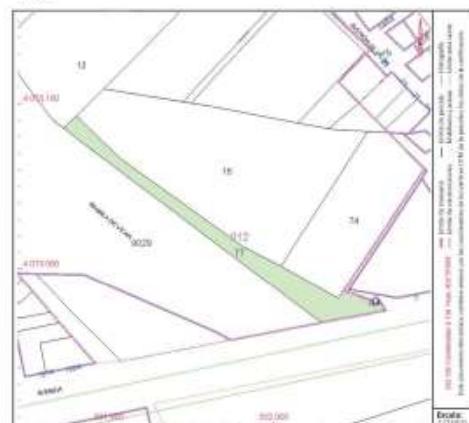
 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> <b>INDEPENDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</b> <b>MINISTERIO DE HACIENDA</b> <b>SECRETARIO GENERAL DE HACIENDA</b> <b>DIRECCIÓN GENERAL DEL CANTERO</b>										
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>										
<b>Localización:</b> Polígono 12 Parcela 77 RAMBLA VICAR, VICAR (ALMERIA)										
<b>Clase:</b> PDETICOS <b>Uso principal:</b> Agrario <b>Superficie construida:</b> <b>Año construcción:</b>										
<b>Cultivo</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Arrendamiento</th> <th>Intensidad Productiva</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0-Pasto</td> <td>01</td> <td>3.218</td> </tr> </tbody> </table>			Subparcela	Cultivo/Arrendamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>	0	0-Pasto	01	3.218
Subparcela	Cultivo/Arrendamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>							
0	0-Pasto	01	3.218							

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 04102A0120007700007K

**PARCELA**

Superficie gráfica: 3.218 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEE".

Viernes, 2 de Febrero de 2024

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	47/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO 4: Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar (Almería) correspondiente al Municipio de Vícar

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR Nº3**  
 Calle Fregata 12  
 Tfif: 350.33.88.63 y Fax: 350.17.12.54  
 C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERÍA)

**Fecha de Emisión:** OCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO  
 Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.R.

**FINCA DE VÍCAR Nº: 21440**  
 IDUFIN: 04014001172921  
 Coordinación con catastro: No coordinado con catastro

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**ROQUETA:** Tierra de regadio, conocida por Rasa de la Mar, término de Vícar, que tiene una extensión de cuatro mil noventa metros ochenta y tres deciméticos cuadrados; que linda Norte, con Juan Antonio Herrera Ruiz Sur, EL Ejido 2000, S.L., Este, finca 21.441 y El Ejido 2000, S.L.; y Oeste, resto de finca matriz. Se riega con una hora de agua en tanda de treinta días de cada uno de los pozos números 1 y 2 propiedad de la comunidad de regantes Rasa del Mar.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA GODOY Y DURAN SL 75.000000% [1/4] del pleno dominio por título de compraventa.	804029755	3069	314	222	6
Se derecto deriva de un documento de fecha 02/09/22, autorizado en ELJIDO (EL), por DON ALFONSO RODRIGUEZ GARCIA, nº de protocolo 1915.					
Inscripción: 4º Tomo: 3.069 Libro: 314 Folio: 222 Fecha: 26/10/2022					
INMOBILIARIA GODOY Y DURAN SL 25.000000% [1/4] del pleno dominio por título de compraventa.	804029755	3069	314	222	7
Se derecto deriva de un documento de fecha 22/01/24, autorizado en ELJIDO (EL), por DON ALFONSO RODRIGUEZ GARCIA, nº de protocolo 208.					
Inscripción: 7º Tomo: 3.069 Libro: 314 Folio: 222 Fecha: 08/03/2024					

**CARGAS**

**Cargas propias:** AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada exención/no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas de Mar, 13/10/2022.

**Cargas propias:** AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada exención/no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas de Mar, 17/10/2022.

**Cargas propias:** AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Pago por autoliquidación, de la que se archiva copia, 16.564,5 euros. Roquetas de Mar, 26/10/2022.

**Cargas propias:** AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Pago por autoliquidación, de la que se archiva copia, 32.208,75 euros. Roquetas de Mar, Fecha de la firma digital, 08/03/2024.

**Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente al momento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión, antes de la apertura del diario, y salvo que estos, tras el IDUFIN de la finca, se haya indicado lo contrario, ésta no se encuentra coordinada con el catastro.

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	48/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**MUY IMPORTANTE:** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

**Responsable del Tratamiento:** Registraduría/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado, incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Bases jurídicas del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoria.

**Nota de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición se para su uso exclusivo y tiene carácter intrasferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	49/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## **ANEXO 5: Certificado del ayto de Vícar de la no existencia de alegaciones**



Ayuntamiento de Vícar  
*Corazón del Poniente*

Don, RAFAEL JOSE MOLLEDA FERNANDEZ, Secretario General del Exmo.  
Ayuntamiento de VICAR, provincia de Almeria.

**CERTIFICACIÓN**

Que, según se desprende de la documentación obrante en la Secretaría de mi cargo, y transcurrido el plazo de exposición al público, B.O.P. nº 48 de 12 de marzo de 2025, relativo a la **Aprobación inicial de la Modificación Puntual N° 18 del PGOU para dotación de superficie comercial y aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales, promovida por Inmobiliaria Godoy y Durán, S.S.I.**, no existe constancia documental en el expediente administrativo de que se hayan presentado alegaciones en dicho periodo.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde – Presidente a *fecha de firma electrónica*.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE,**

## EL SECRETARIO

Fdo. Antonio Bonilla Rodríguez.

Fdo. Rafael José Molleda Fernández.

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 50 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vicar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	50/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ANEXO 6: Informes sectoriales

FIRMADO



MINISTERIO  
DE TRANSPORTES  
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARIA GENERAL DE  
TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO

DIRECCIÓN GENERAL DE  
AVIACIÓN CIVIL

O F I C I O

ASUNTO MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18 DEL PGOU DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL Y OTRAS MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VÍCAR (ALMERÍA) (EXP. 250133)

DESTINATARIO o Ayuntamiento de Vícar

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN  
AÉREA

FIRMADO USR: ANDRES LOPEZ MORALES A/fecha: 21/03/2025 02:50 PM - Código Seguro de Verificación: NF0W21NEC0358472649B1C4F. Verificable en <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==>

Con fecha de 11 de marzo de 2025 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Vícar, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual N°18 del PGOU de Vícar (Almería) para dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Al respecto, cabe destacar que mediante Resolución del Director General de Aviación Civil de fecha 3 de abril de 2023, correspondiente al Aeropuerto de Almería, que se adjunta como Anexo al presente escrito, se exime al municipio de Vícar (Almería) de la obtención de los informes preceptivos y vinculantes de esta Dirección General, previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de todos aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación de dicho municipio, siempre que el planeamiento en tramitación no corresponda a la redacción o revisión de una figura de planeamiento general o que en los mismos no se contemple la instalación de aerogeneradores o construcciones e instalaciones de altura igual o superior a cuarenta y cinco metros sobre el terreno o agua circundante, incluidos todos sus elementos o cualquier añadido a los mismos.

Por consiguiente, al encontrarse el término municipal de Vícar (Almería) en los supuestos de aplicación de la mencionada Resolución del Director General de Aviación Civil correspondiente al Aeropuerto de Almería, por parte de este Centro Directivo se exime al Ayuntamiento de Vícar de disponer del informe preceptivo y vinculante solicitado sobre la "Modificación Puntual N°18 del PGOU de Vícar (Almería) para dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales", en el término municipal de Vícar (Almería).

Independientemente de lo indicado en el presente escrito, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESPA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la

CORREO ELECTRÓNICO:  
[urbanismo\\_dgc@transportes.gob.es](mailto:urbanismo_dgc@transportes.gob.es)

PV DE LA CASTELLANA, 67  
5º PLANTA  
28071 MADRID  
TEL. 91 597 51 41

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 [estudio@lotoarq.es](mailto:estudio@lotoarq.es) [www.lotoarq.es](http://www.lotoarq.es)

Página 51 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	51/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





FIRMADO



MINISTERIO  
DE TRANSPORTES  
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA GENERAL DE  
TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO

DIRECCIÓN GENERAL DE  
AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN  
AÉREA

integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.transportes.gob.es/>

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y  
NAVEGACIÓN AÉREA

Andrés López Morales

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, A Fecha: 21/03/2025 02:50 PM  
Total folios: 3 (2 de 3) - Certigo Seguro de Verificación: NF0M21REC0253817C6MHCJF - Verificable en <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==>



CORREO ELECTRÓNICO:  
urbanismo\_dgc@transportes.gob.es

2

P/ DE LA CASTELLANA, 67.  
5º PLANTA  
28071 MADRID  
TEL. 91 597 51 41

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 52 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	52/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





FIRMADO



MINISTERIO  
DE TRANSPORTES  
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA GENERAL DE  
TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO

DIRECCIÓN GENERAL DE  
AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN  
AÉREA

FIRMADO por: ANDRÉS LOPEZ MORALES. A fecha: 21/03/2025 02:50 PM.  
Total folios: 3 (3 de 3) - Certificado Seguro de Verificación: AF0M0210E05025817C6MHCJF. Verificable en <https://www.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==>



CORREO ELECTRÓNICO:  
urbanismo.dgac@transportes.gob.es

P/ DE LA CASTELLANA, 67.  
5º PLANTA  
28071 HACIENDA  
TEL. 91 597 51 41

ANEXO

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
DE 3 DE ABRIL DE 2023

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 53 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	53/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD (EIS)

DATOS IDENTIFICATIVOS ACTUACIÓN	
Procedimiento	Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar para la dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales.
Administrador promotor/a	Ayuntamiento de Vícar
Provincia	Almería
A iniciativa de:	Ayuntamiento de Vícar
Expediente	25-AL-URB-009
Ámbito de actuación	Como resultado de la tramitación de la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar, las suelas objeto de este estudio pasarán a tener la clasificación de suelo urbano, con calificación de espacio libre privado.
	Los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual nº18 según la estructura de propiedad son propiedad de Inmobiliaria Godoy Durán S.L. con CIF B- 04025755, con domicilio a efectos de notificaciones en Bulevar de El Ejido 146, Baja -04700 El Ejido (Almería).

1. INTRODUCCIÓN

La evaluación de impacto en salud integra un conjunto de métodos y herramientas cuya objetivo es predecir las modificaciones, positivas y negativas, que una actuación tendrá sobre el bienestar de la población sirviendo de guía y apoyo para la toma de decisiones informadas. Este doble objetivo se sustenta en la idea, ampliamente aceptada en la actualidad, de que la salud y el bienestar de una comunidad dependen en gran medida de complejas interacciones entre factores de tipo social, económico, cultural y del entorno físico (lo que se denominan comúnmente determinantes de la salud).

Son precisamente estas interacciones las que deben ponerse de manifiesto en la redacción del documento de valoración de impacto en salud a fin de que todas las partes interesadas tomen conciencia del potencial que tiene dicha actuación para influir en la salud de la población de su entorno.

Con esta finalidad en mente, este informe se inicia con la descripción tanto de la actuación prevista como del entorno en que se inserta y continúa con la identificación y valoración de las posibles modificaciones que se podrían producir en los determinantes de la salud. En el caso en que dichas modificaciones sean de suficiente entidad se procederá a analizar los impactos que pueden producir en la salud de la población, tanto a nivel global como en la forma en que las mismas se distribuyen entre las diferentes grupos de la comunidad.

Finalmente, se integrará toda esta información y se alcanzará una conclusión sobre las posibles efectos de la actuación sobre la salud, así como posibles opciones alternativas, pudiendo incorporar, a no ser medidas adicionales para optimizar los resultados descritos.

En todo caso, este informe no persigue realizar una Evaluación de Impacto en Salud tal y como es entendida por la comunidad científica a nivel internacional, sino que está adaptada a las limitaciones que resultan de las especiales características y requisitos del procedimiento administrativo en que se inserta, en especial sus plazos.

Es copia auténtica de documento 18 de citado bo



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR situado o mediante el acceso a la dirección <a href="https://verifico.juntadeandalucia.es/tener">https://verifico.juntadeandalucia.es/tener</a> y confirmar indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JUAN DE LACRUZ BEUMONTENERA	20/09/2025
VERIFICACIÓN	PICmWHDsBBLEMBTTRRJRM4LTXRL	PÁG. 1/6

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 54 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	54/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

Así, se trata de una valoración preliminar del posible impacto que sobre la salud puede tener este instrumento de planeamiento sin poder considerarse exhaustiva, ya que las repercusiones sobre la salud de la ciudadanía son tan variadas, variadas y frecuentemente difíciles de valorar y/o cuantificar que el estudio se ha limitado a las especies más significativas, inmediatas y directas, y siempre dentro del estado del conocimiento actual.

## 2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos objeto de este documento estratégico se encuentran situados en la localidad de Pueblo de Vícar, en el término municipal de Vícar, provincia de Almería.

La parcela en cuestión es de forma rectangular con su eje mayor orientado en sentido suroeste-nordeste y cuenta con una superficie de 3.920 m<sup>2</sup>.

Dicha parcela presenta una topografía prácticamente plana con una ligera pendiente hacia el suroeste con objeto de facilitar la escorrentía de agua.

Los límites de la parcela son los siguientes:

- Al suroeste con Mercadona.
- Al noreste con la calle Grecia.
- Al noreste con terrenos de la misma propiedad.
- Y al sureste con la Rambla del Vinala.

El objetivo fundamental del planeamiento propuesto consiste en dotar de ordenación parmenorizada una parcela pavimentada, dotada de servicios y conectada con la trama urbana, en cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Sobre el suelo que se ordena en la presente Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar no existe, ni va a existir, edificación alguna.

Al dotar a este suelo urbano de una ordenación parmenorizada como espacio libre privado con carácter de Norma, el uso principal es el de aparcamiento, permitiéndose aquellas usos complementarios destinados a garantizar el correcto uso y mantenimiento de este uso principal.

Actualmente la totalidad del suelo se encuentra pavimentada para su uso como aparcamiento vinculado a un establecimiento comercial anexo.

El número de plazas de aparcamiento es de 105, escaladas y señalizadas, de las cuales 4 plazas reúnen las condiciones, estando habilitadas y señalizadas para uso de minusválidos.

Dispone de los elementos necesarios y complementarios al mencionado uso de aparcamientos, como es: señales, pintura, pasos cebra, rampa para coches en uno de los accesos, espacios para los carritos de compras, alumbrado, red de pluviales, murales de hormigón, abanilleras y arandillas de protección, etc.

En una parcela de 11m<sup>2</sup>, hay un centro de transformación eléctrica, actualmente en servicio, que da servicio a todo el edificio en cuyas bajas se encuentra la citada superficie comercial.

## 3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

La ubicación del barrio, los elementos urbanos que lo ligan funcionalmente con el resto de la ciudad, los distintos orígenes de la población emigrante, que supone un porcentaje importante de la población, tanto los emigrantes de origen como sus hijas nacidas y educadas aquí, son factores que han influido de manera decisiva en la configuración del vecindario y sus relaciones sociales.

Una parte importante de los habitantes del barrio desarrollan su actividad profesional ligada al campo, concretamente a la gestión de la agricultura intensiva, aunque también actualmente se observa que una parte de esa población emigrante se ha dedicado a la actividad comercial, del terciario, construcción, transporte y servicios complementarios.

Es copia electrónica de documento N° de citado 100

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	JUAN DE LACRUZ BEUMONTE NEIRA	20/05/2025	
VERIFICACIÓN	PIGmWHDsBBLB7ETTBRRJRM+LTXRL	PÁG. 2/6	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	55/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

Las profesiones dominantes son: agricultores, comerciantes, transportistas, vendedores ambulantes y empleadas de hogar entre las mujeres.

El aumento en un corto espacio de tiempo de la población inmigrante, principalmente marroquí, en torno al 25% del total del barrio, ha sido básicamente bien integrada en la trama social de Vícar, no provocando cambios significativos de rechazo, racismo o xenofobia por parte de la población originaria del barrio.

Algunos problemas que pueden afectar a los inmigrantes y que pueden incidir puntual y momentáneamente en su integración social y en su relación profesional pueden ser: inestabilidad jurídica, desconocimiento del idioma, prejuicios étnicos, baja o escasa formación cultural, ausencia del grupo familiar, etc.

Características comunes a la población de Vícar:

- Un determinado índice de analfabetismo en el manejo del idioma español.
- Escasa participación en la vida comunitaria.
- Nivel socioeconómico bajo a medio, en comparación con la población autóctona.
- Baja cualificación profesional-laboral.
- En algunas casas, una cierta agresividad vivida desde temprana edad.
- Pueden producirse problemas de convivencia en el medio familiar.
- Hacinamiento relativo en algunas viviendas.
- Tráfico y consumo de estupefacientes.
- Conveniencia de mejorar las recursos higiénico-sanitarios de esta población.
- Presencia de enfermedades derivadas de las condiciones de insalubridad.

No obstante lo anterior, con la aprobación de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vícar, las condiciones antes puntualizadas no van a sufrir modificación alguna a la población por su escasa entidad, ni en cuanto a las características de la red vial, los sistemas de transporte y dotación de equipamientos e infraestructuras urbanas.

## 4. DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO, ECONÓMICO Y SOCIAL

Para ello seguiremos consecuentemente el criterio establecido en el propio "Manuel para la evaluación del impacto en la Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía" de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Respecto a los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en las determinantes de la salud asociadas, como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en la Modificación Puntual del PGOU.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en las determinantes de la salud que podrían suponer la implantación de las medidas, sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dicha Modificación Puntual del PGOU.

Es copia electrónica de documento 106160100

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR situado o mediante el acceso a la dirección <a href="https://verifirma.dipalme.org">https://verifirma.dipalme.org</a> y autenticarla con su firma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN DE LACRUZ BEUMONT MERA	20/09/2025	
VERIFICACIÓN	PICmWHDsBBLEMBTBRJRM4LTXRL	PÁG. 3/6	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	56/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A

La Modificación Puntual nº 18 que aúsiase plantea bien la poca embedad, que se estima que no va a haber ningún impacto significativo en ninguna de las áreas que se reflejan en las tablas adjuntas respecto a los aspectos a evaluar.

COPIA CERTIFICADA DE DOCUMENTO

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://www.dguj.mx/validacion">https://www.dguj.mx/validacion</a> y teclear el número indicando el código de VERIFICACIÓN.	
FIRMADO POR	JUAN DE LACRUZ BEJUENO MENTEREA
VERIFICACIÓN	PK2mWVHQBJSBLSKNTTFRJRM+LTXRL

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 57 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vicar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	57/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

## 5. DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN

Del análisis de la evaluación de las determinantes, se desprende que no se prevé ningún impacto, ni que haya ningún efecto en el proyecto en las determinantes de la salud que pueda tener potencial alguno para afectar a la salud.

En este caso no se va a realizar procedimiento participado con la población, ya que esta modificación obedece a adoptar los criterios consensuados con la Policía Nacional, Guardia Civil y Policía Local tendentes a la mejora de las condiciones de seguridad ciudadana.

No se considera, dada la poca entidad de la Modificación Puntual del PGOU que aquí se plantea, que la población esté expuesta a impacto negativo alguno, ni que haya un colectivo especialmente vulnerable de la población.

Seguiremos el criterio establecido en el propio "Manual para la evaluación del impacto en la Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía" de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

Impacto potencial: intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.

Nivel de certidumbre: grado de confianza adjudicada a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medida en función de la confianza con que Organismos Nacionales e Internacionales han pronunciado al respecto).

Medidas de protección o promoción: existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar o mitigar el potencial efecto positivo sobre la salud.

Población total: magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desfacer su afectación en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños, cual es nuestro caso).

Grupos vulnerables: poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media y poseen un carácter más intrínseco o por circunstancias sobrevinidas de su pasado.

Inequidades en distribución: poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.

Preocupación ciudadana: aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Áreas de intervención	Impacto Potencial	Origen	Ámbito de promoción	Impacto (Mínimo)	Impacto Total	FACTORES PRÓPRIOS DEL ENTORNO			Impacto (Máximo)
						Impacto Vulnerabilidad	Impacto Vulnerabilidad	Impacto Vulnerabilidad	
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
MODIF. PUNTUAL	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO

Por lo anteriormente reflejado y del análisis de las determinantes se puede concluir que se descarta la existencia de algún impacto significativo.

Es copia de la firma de documento 108 de la citada bo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR situado o mediante el acceso a la dirección <a href="https://verifico.juntadeandalucia.es/tienda/verifica">https://verifico.juntadeandalucia.es/tienda/verifica</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JUAN DE LACRUZ BERMUDEZ ERA	20/09/2025
VERIFICACIÓN	PIC3mWHDsBBLEWNETTB9RJU4LTXRL	PÁG. 56

Código Seguro De Verificación	qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	58/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

## 6. CONCLUSIONES

A tenor del análisis de esta valoración de impacto, no se estima que esta Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar, por su escasa entidad, pueda desarrollar ningún tipo de efecto sobre la salud, ya que las modificaciones que plantean son insignificantes en la ordenación prevista.

Del análisis de los determinantes, así como del análisis preliminar de la relevancia de impactos se puede concluir que el Impacto Global NO ES SIGNIFICATIVO.

Como mucho, se puede prever un impacto positivo al consolidar un área de aparcamientos ligados a una actividad comercial, pero del todo insignificante en la globalidad de la zona urbana.

Por lo tanto, se estima que la Modificación Puntual prevista no supone alteraciones en el entorno que implique un Impacto en la Salud significativa.

DELEGADO TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN ALMERÍA  
Rda. electrónicamente: Juan de la Cruz Belmonte Mena

Es copia auténtica de documento firmado en el citado bo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR situado o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
FIRMADO POR	JUAN DE LA CRUZ BELMONTE MENA	20/09/2025
VERIFICACIÓN	PK3mWHDsBBLEMBTBRJUJ4LTXRL	PÁG. 66

Página 59 de 81

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	59/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Fecha: La del pie de firma  
S/Ref.: 285/2025 N/Ref.: AL-47941  
Asunto: Informe en materia de aguas

AYUNTAMIENTO DE VÍCAR  
BULEVAR CIUDAD DE VÍCAR, 1331  
VÍCAR 04736 ALMERÍA

EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 18, APROBACIÓN INICIAL

De acuerdo a lo especificado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, modificado por la Disposición Final tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen o aprovechamiento de las aguas superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguardia de masas de aguas subterráneas, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

Por ello, adjunto remito, a los efectos oportunos, el Informe preceptivo en materia de aguas correspondiente a la Aprobado Inicial de la Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar para la dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales, solicitado desde su Ayuntamiento el pasado 4 de junio de 2025 y que, en cumplimiento de las determinaciones del artículo 1º de la Resolución de 5 de diciembre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, es competencia de esta Delegación Territorial.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Antonio B. Mena Rubio

Es copia auténtica del documento electrónico

Presentación Electrónica de Documentos a través del enlace:  
<https://juntadeandalucia.es/servicios.html>  
Web de Agua y Iberat:  
<https://juntadeandalucia.es/organismos/agricultura-pesca-agua-y-iberat/areas/agua-iberat.html>

C/ Canónigo Molina Alonso, nº 8.  
CP: 04071 Almería (Almería)  
T: 950 011000  
dta.lag.copdir@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO BARTOLOME MENA RUBIO	31/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jngTKPM8GEWUHVH3EBLK5ZYPK0	PÁG. 1/1

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 60 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	60/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**INFORME EN MATERIA DE AGUAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE  
AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN ALMERÍA AL  
DOCUMENTO DE:**

**APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 18 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VÍCAR PARA DOTACIÓN DE  
SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL Y  
OTRAS MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES**

N.º EXPEDIENTE: AL-47941

**1. INTRODUCCIÓN**

El artículo 42 de la Ley 3/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la Disposición final tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la entonces Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hídrico, sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, establecen que la "Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno".

Atendiendo a tales preceptos se emite el presente informe relativo al documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual N° 18 del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante P.G.O.U.) de Vícar para dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales.

**2. ANTECEDENTES**

Con fecha 4 de junio tuvo entrada en el registro general de esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Vícar mediante el cual se solicitaba informe en materia de aguas correspondiente a la Aprobación Inicial la Modificación Puntual N.º 18 del P.G.O.U. de dicho municipio para dotación de superficie de aparcamientos vinculados a superficie comercial y otras modificaciones no sustanciales, aprobada el día 4 de febrero de 2025, iniciándose el expediente de referencia AL-47941.

Anteriormente, sobre dicha Modificación Puntual se recibió en este Servicio solicitud de informe dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica EAE/AL/003/25, bajo el n.º de expediente AL-47725, en

C/ Canónigo Molina Alonso, nº 8.  
CP: 04011 Almería (Almería)  
T: 950 011000  
dtag.agapch@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://es050.juntadeandalucia.es/verificaFirma">https://es050.juntadeandalucia.es/verificaFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jLMVNAZ6QD4N3YVVTATPVDA4QF	PÁG. 1/14



Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 61 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	61/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

el que aunque no se llegó a emitir el informe en materia de aguas, sí fue emitido el 20 de mayo de 2025 el Informe Ambiental Estratégico, que recogía en el apartado 4.5. Afecciones en materia de Aguas:

"Según las capas disponibles en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y en la recuperación de la información de Evolución y Riesgo de Inundación de Andalucía de la RedON, y dado el alcance de esta modificación urbanística, no se afecta a Dominio Público Hidráulico ni a zonas inundables de origen fluvial.

Considerando el alcance de la innovación urbanística propuesta, y dado que se trata de una modificación de aspectos formales de la normativa urbanística municipal que no implica una previsión concreta de obras que generan una transformación física efectiva del terreno, no se considera necesario realizar observaciones adicionales en este apartado.

El anterior análisis se realiza por este órgano ambiental tras la no emisión en el plazo de consultas del organismo competente en materia de Aguas en este ámbito (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural) y al considerar este órgano ambiental que cuenta con elementos de juicio suficientes en esta evaluación ambiental.

En todo caso, se recuerda lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía."

Indicar también que el ámbito de esta Modificación Puntual formaba parte del de la Modificación Puntual N.º 17 del P.G.O.U. de Vícar que fue informada en materia de aguas en los expedientes n.º AL-38139 y AL-45563, para la EAE/AL/006/17 y la Aprobación Inicial respectivamente, que pretendía cambiar la clasificación de un total de 13.246'80 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, en concreto el ámbito que ahora es informado, quedaba asignado como área comercial.

El presente informe analiza los siguientes aspectos, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza:

- Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones
- Disponibilidad de Recursos hídricos
- Infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación

## 3. OBJETO

El ámbito de esta Modificación Puntual son unos terrenos de 4.260'04 m<sup>2</sup> que, aunque actualmente están clasificados como Suelo No Urbanizable, dado que en 2010 sobre ellos se construyó un aparcamiento ligado a una actividad comercial existente en el paraje Haza del Mar, formando parte de la trama urbana, y accediendo al mismo por viales públicos urbanos y dotado de la infraestructuras necesarias conectadas con las redes municipales de abastecimiento, saneamiento, pluviales y electricidad, cumplen con los requerimientos del art. 13 de la LSTA. Por tanto para definido el presente suelo como urbano.

Se pretende clasificar dichos terrenos como Suelo Urbano dotarlos de ordenación pormenorizada como espacio libre privado con carácter de Norma, el uso principal es el de aparcamiento, permitiéndose aquellos usos complementarios destinados a garantizar el correcto uso y mantenimiento de este uso principal, como son: reaflorado, pintado, colocación de control de acceso, colocación de expendedor de algunos elementos de la tienda en horas nocturnas, iluminación, señalética, publicidad, marquesinas de protección solar abiertas por los cuatro lados, colocación de placas solares, cuadros eléctricos, temáticos o de instalaciones, y elementos de entidad similar que no induzcan a la creación de edificabilidad.

También se pretenden las siguientes modificaciones en el P.G.O.U. de Vícar:

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntaandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntaandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pz2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 2/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 62 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	62/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

## 1. En la Normativa urbanística:

- Artículo 7.34: se incluye un nuevo apartado 7.34.BIS, con objeto de definir de forma pormenorizada las condiciones de uso Terciario.
- Artículo 7.15.4. Cerramientos: se modifica el párrafo 4 del artículo 7.15, con objeto de incluir una nueva regulación del vallado de solares.

## 2. En la cartografía

- Plano 01: Plano de situación en el plano de clases de suelos, usos y sistemas del P.G.O.U. de Vícar.
- Plano 02: Plano de emplazamiento en el plano de clases de suelos, usos y sistemas del P.G.O.U. de Vícar.
- Plano 03: Plano de emplazamiento en el plano de clasificación del suelo y espacios protegidos del P.G.O.U. de Vícar.
- Plano 04: Plano topográfico de la realidad actual del suelo, en coordenadas UTM.
- Plano 05: Plano de emplazamiento en el plano de clases de suelos, usos y sistemas del P.G.O.U. de Vícar.
- Plano 005: Imágenes del entorno.

## 4. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

**Legislación de aplicación:** la principal legislación sectorial en materia de Aguas de aplicación es:

- El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con las modificaciones introducidas, entre otros, por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservos hidrológicos y vertidos de aguas residuales y el Real Decreto 865/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía

## Limitaciones de usos:

Para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos establecidas en la

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pz2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 3/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 63 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	63/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

legislación anterior para el Dominio Público Hidráulico<sup>1</sup>, sus zonas de servidumbre asociadas (Zona de Servidumbre y Zona de Policía), así como las Zonas Inundables y para la ZFP.

Para ello se estará a las determinaciones establecidas en los artículos 9 bis<sup>2</sup> y ter<sup>3</sup> y 14 bis<sup>4</sup>, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril:

*Artículo 9 bis Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural*

*Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:*

*1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:*

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o vieran productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de combustible, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.*
- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.*

<sup>1</sup> La delimitación del Dominio Público Hidráulico debe realizarse conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2003, de 20 de julio. En consecuencia, habrá de respetarse la definición de cuenca que recoge el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Declarado del DPH: la delimitación básica del DPH respecto de los contornos se realiza mediante el procedimiento administrativo denominado destino, en el que se fijan con precisión los linderos de la misma. De conformidad con el artículo 95 del TRLA, corresponde a la Administración del Estado el aprobado y destino de las cuencas de DPH, que serán efectuados por los organismos de cuenca según el procedimiento regulado en el RDPH. En el caso de las cuencas intracomunitarias andaluzas, corresponde a la consejería competente en materia de agua aprobar las delimitaciones del dominio público hidráulico, tal como establece el artículo 11.4.g de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. El procedimiento de actuación administrativa de destino aparece desarrollado en los artículos 243, 242 bis y 242 ter del RDPH.

Delimitación cartográfica del DPH: según se indica en el artículo 240.4 del RDPH, para los bienes de dominio público que se considere necesario, los Organismos de cuenca procederán a delimitar cartográficamente el dominio público hidráulico y sus zonas contiguas, conforme al procedimiento establecido en el artículo 240 ter.

<sup>2</sup> Artículo 9 bis redactado por el número ocho del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por R.D. 927/1988, de 29 de junio; y el R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados («B.O.E.» 31 agosto).

<sup>3</sup> Artículo 9 ter redactado por el número ocho del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por R.D. 927/1988, de 29 de junio; y el R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados («B.O.E.» 31 agosto).

<sup>4</sup> Artículo 14 bis redactado por el número once del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verifirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verifirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pz2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 4/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 64 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	64/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9UuhY6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A

- c) Acampados, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
- e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- f) Granjas y criaderas de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desague. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
- h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.
2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:
- a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicione las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 5/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 65 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	65/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuna adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previo que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de políシー en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Art. 9 ter. Obras y construcciones en la Zona de Flujo Preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado:

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a los avenidos, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicione las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definen la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o vierten productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pz2jHLMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 8/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 66 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	66/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y las nuevas usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de los edificios, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3º, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.
3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

**Artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable:**

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

**5 Artículo 9 bis.3: Limitaciones a los usos en la Zona de Flujo Preferente en suelo rural:**  
Toda actuación en la Zona de Flujo Preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a transmitir esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa prevista que haya de ser otorgada por los distintos órganos de los Administradores públicos, con excepción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con aviso previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de políシー en las términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4º del TRLA (en tal caso, al menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras órganos de ordenamiento autonómico o planes de obras de la Administración, hubieren sido informados y hubieren encargado las oportunas previsiones formuladas el efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 7/14



Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 67 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	67/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

- a) Los edificios se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Padrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de los edificios, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. En aquellos suelos que se encuentren a o en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.
3. Para los supuestos anteriores, y para los edificios ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirán entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, o menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otros figuros de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 8/14	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	68/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A

**Autorización de obras:** las futuras actuaciones que se realicen para el desarrollo de la Modificación Puntual en DPH y en Zona de Policía, deberá obtener autorización<sup>6</sup> previa de esta Administración, conforme al procedimiento<sup>7</sup> regulado en el citado Reglamento.

### Conceptos a considerar:

En el proceso de implantación de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que la traspone al ordenamiento español, mediante el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, se ha aprobado la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación (en adelante PGRI) de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odíel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

En el documento de la evaluación preliminar del riesgo de inundación se identifican las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (en adelante ARPSI). Dentro de los PGRI se incluyen los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en los que, además de incluir la delimitación de las zonas inundables para los períodos de retorno de 10, 100 y 500 años (alta, media y baja probabilidad), también se representa la delimitación de los cauces públicos y sus Zonas de Servidumbre y Policía, tal y como se indica en el punto 4 del artículo 8 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Como punto de partida puede ser consultado el en el visor cartográfico de zonas inundables del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI): el ámbito de las ARPSI's, el DPH Cartográfico y sus Zonas de Servidumbre y de Policía (y también el DPH deslindado, seleccionando esta opción), la Zona de Flujo Preferente (ZFP) Y La delimitación de las zonas inundables para los períodos de retorno de 10, 100 y 500 años (alta, media y baja probabilidad).

<https://sje.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI>

Y podrá ser descargada la información geográfica en la web del Ministerio.

INFORMACIÓN	ENLACE
Hidrografía	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica.html</a>
Mapa de Direcciones de Drenaje (MDD) de 25x25 m	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mdd-25x25.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mdd-25x25.html</a>
Superficie de cuenca vertiente a cada cuadrícula 25x25 m	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cuadrícula-25x25.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cuadrícula-25x25.html</a>
Cauces con D.P.H. Cartográfico	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cauce-dph.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cauce-dph.html</a>
Cauces con D.P.H. Redimensionado	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cauce-dph-red.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/cauce-dph-red.html</a>
Zona de flujo preferente	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/zona-flujo-preferente.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/zona-flujo-preferente.html</a>
Mejor de cauces máximos en régimen natural	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mejor-cauces-natural.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mejor-cauces-natural.html</a>
Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPS)	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/areas-riesgo.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/areas-riesgo.html</a>
Mapas de peligrosidad por inundación fluvial	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mapa-peligrosidad-inundacion-fluvial.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/mapa-peligrosidad-inundacion-fluvial.html</a>
Modelo Digital del Terreno de las ARPS	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/modelo-digital-terreno.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/modelo-digital-terreno.html</a>
Riesgo de inundación fluvial (1-10 años)	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-10.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-10.html</a>
Riesgo de inundación fluvial (1-100 años)	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-100.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-100.html</a>
Riesgo de inundación fluvial (1-500 años)	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-500.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/riesgo-inundacion-fluvial-1-500.html</a>
Zonas inundables asociadas a períodos de retorno	<a href="https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/zonas-inundables.html">https://www.miteco.gob.es/temas/agua-y-clima/temas/agua/agua-hidrografica/zonas-inundables.html</a>

Cópia autorizada do documento electrónico

#### Consideraciones generales:

6 Artículo 9.4 del Reglamento de DPH.  
7 Artículos 78 a 82 del Reglamento de DPH.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificaFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificaFirma</a> indicando el código de VERIFICACION		
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2ymLMVNA26QD4N3YvDTATPvDA4QF	PÁG. 9/14

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 69 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	69/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		



# A

De acuerdo con la legislación sectorial en materia de Aguas, básicamente el Real Decreto legislativo 01/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y demás legislación de aplicación, la Modificación Puntual puede presentar afecciones en el ámbito de esta Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas por lo que se deberán observar las siguientes consideraciones:

- Se deberán indicar en el Proyecto los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico que pudieran verse afectados por la actuación, así como las tramitaciones realizadas ante la Administración Hidráulica competente para obtener las correspondientes autorizaciones antes de realizar cualquier actuación en el DPH, Zona de Servidumbre o Zona de Policía, conforme se establece en los artículos 7, 8 y 9 de citado Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- No se prejuzga la linea de deslinde de los terrenos de dominio público de los cauces, reservándose la administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras, si como consecuencia del deslinde administrativo, resultasen ser de dominio público.
- Los movimientos de tierras que se efectúen en la zona de policía de cauces deberán contar con autorización administrativa, y las nivelaciones respetarán las escorrentías superficiales existentes no pudiendo causar perjuicios a los terrenos colindantes, alteración del régimen de avenidas ni reducción de la capacidad de desague de los mismos. Las actuaciones no supondrán ninguna modificación del trazado del cauce, alteración del perfil del lecho fluvial, ni se modificará su anchura manteniendo la sección actual en el tramo afectado.
- Se deberá garantizar la ausencia de riesgo de contaminación del cauce, así como de las aguas superficiales y subterráneas. En particular, no se permite el establecimiento de ninguna clase de obra, ni el depósito de acopios de materiales dentro del Dominio Público Hidráulico, ni en la Zona de Servidumbre, ni en la de Policía, susceptible de provocar contaminación de las aguas.
- Se deberán respetar los actuales puntos de desagüe a los cauces no pudiendo ser trasladados ni crear otros distintos. No se deberán trasvasar aguas pluviales a una cuenca distinta a la aportadora.
- Durante la ejecución de los trabajos no se obstaculizarán los desagües ni el libre paso del cauce ni sus zonas de servidumbre, siendo de cuenta del solicitante los daños que en cualquier concepto pudiesen causarse a personas, animales o cosas.
- Se deberán adoptar medidas para evitar aportes de materiales al Dominio Público Hidráulico que pudieran provocar su colmatación y degradación aguas abajo de la zona de actuación.
- Respecto de las obras de cruce bajo cauces, en caso de tener que atravesar mediante conducciones o líneas eléctricas el DPH, deberá obtenerse la correspondiente autorización administrativa. En cualquier caso indicar que en el caso de tuberías es criterio de este Organismo no autorizar su instalación de forma longitudinal en el DPH, en virtud de la Directiva Marco de Aguas 2000/60/CE, cuya transposición se realizó mediante Ley 62/2003, de 30 de diciembre, que modificó el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el cual fija los objetivos de protección de las aguas y del DPH. Dichos cruces se realizarán perpendicularly al cauce. Además se cumplirán las siguientes premisas:
  - Se realizarán de tal manera que la generatriz superior externa del tubo de revestimiento quede a una

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 10/14	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	70/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

profundidad de 1,5 m, como mínimo bajo el lecho del cauce, sin contar lodos y fangos; este tubo de revestimiento estará embutido en hormigón en masa con recubrimiento mínimo de 50 cm.

- En caso de situar arquetas de registro, se colocarán fuera de la Zona de Servidumbre.
- Se deberán colocar hitos señalizadores de los cruces, suficientemente visibles, en ambas márgenes del cauce.
- La autorización que se conceda no implicará ocupación de los terrenos privados para ejecutar las líneas, debiendo obtener el solicitante los correspondientes permisos de los propietarios afectados para llevar a cabo los trabajos.
- Las operaciones se realizarán bajo la supervisión de la administración hidráulica. Para ello se deberá notificar previamente el inicio de los trabajos.
- Concluidas las obras se dejará el cauce y las márgenes en condiciones similares a las anteriores al comienzo de las obras, revegetándolas con especies similares a las existentes en el resto del cauce.
- Las alineaciones y vallados deberán ubicarse fuera del DPH de los cauces públicos y deberán respetarse, libres de obstáculos, los 5 metros en cada margen de la Zonas de Servidumbre. Los vallados serán de tipo cinegético y permeables.
- Respecto a los cruces aéreos de conducciones eléctricas deberán observarse las condiciones indicadas en el artículo 127 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico referentes a la documentación precisa y alturas mínimas de las mismas. Los apoyos de las líneas de interconexión no podrán ocupar el DPH de los cauces ni su Zona de Servidumbre.
- Igualmente informar que de acuerdo con el artículo 112 del TRLA, la ocupación o utilización de los bienes de Dominio Público Hidráulico estará sujeta al pago de un canon de uso.
- En el caso de cruces de cauces con caminos, éstos se ejecutarán en las condiciones que se establezcan en la autorización administrativa correspondiente; en ningún caso se afectará o modificará la rasante del cauce ni longitudinal ni transversalmente.
- En las ZFP se estará a lo dispuesto en el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece las limitaciones de usos en dichas zonas en caso de suelo rural, y en el artículo 9 ter de dicho Reglamento, donde se establecen las obras y construcciones en la ZFP en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- En las Zonas Inundables se estará a lo dispuesto en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde se establecen las limitaciones de usos en dichas zonas.
- En caso de precisarse agua para algún elemento de la instalación, si se extrae del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la correspondiente autorización. Además deberá contar con autorización de vertido de las aguas residuales o justificación de su no necesidad, producidas en cualquiera de los elementos que componen las instalaciones proyectadas.
- Queda prohibido el vertido de escombros a los cauces públicos, sus riberas o márgenes, siendo responsable el peticionario de cuantos daños puedan producirse por este motivo al dominio público y a terceros.

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pz2jHLMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 11/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 71 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	71/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

- La autorización que se otorgue no implica obligación alguna de este Organismo de indemnizar los daños que se produzcan por avenidas durante la ejecución de las obras o posteriormente en su mantenimiento y conservación.
- La autorización que se otorgue carecerá de validez si los restantes órganos de la Administración Central, Autonómica o Local no otorgan las que en su caso correspondan en base a otras competencias por razón de la materia o del ámbito territorial, especialmente las relacionadas con el cumplimiento de la legislación medioambiental.

#### Plan de medidas de protección de paisaje fluvial:

El otorgamiento de autorizaciones está directamente vinculado a la protección y mejora del medio ambiente, y especialmente en el cauce y sus márgenes, siendo premisa inexcusable para la viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la compatibilidad con el entorno hidráulico.

Entre los objetivos establecidos en la legislación sectorial para la protección de las aguas y del dominio público hidráulico, destaca: prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

La determinación 85.2.e) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) sobre Impacto Ambiental del Sistema Energético establece como criterio implementar medidas de protección del paisaje en los instrumentos de planificación energética general y sectorial, así como en los proyectos individuales de cada infraestructura.

Lo mismo ocurre con la determinación 90.2.h) del POTA sobre la red hidrográfica, que pretende fomentar actuaciones dirigidas al desarrollo de acciones de recuperación y mejora de los paisajes fluviales, tanto en los cauces urbanos como en el medio rural.

Por ello el promotor deberá implantar medidas complementarias dirigidas a mejorar el entorno inmediato a los cauces, a fin de paliar los posibles efectos negativos sobre el mismo y su entorno por la actividad a desarrollar. El entorno inmediato se entenderá como el de la instalación completa, independientemente de los eventuales cerramientos que se dispongan en su interior.

Las medidas irán encaminadas a la recuperación de las funciones ecológicas, hidrológicas y paisajísticas, instaurando especies que permitan el desarrollo de las poblaciones hacia condiciones óptimas, así como la recuperación del paisaje característico de la zona, favoreciendo además la colonización biológica de especies potenciales, a fin de alcanzar los objetivos ambientales impuestos en la legislación. La adopción de estas medidas condicionarán las futuras autorizaciones o renovaciones que se requieran en el cauce y su entorno.

Por consiguiente, el titular de la autorización deberá presentar un plan de medidas de protección del paisaje fluvial de los cauces afectados por la actuación, enfocado a favorecer las condiciones ambientales del lugar, que deberá ser previamente puesto en conocimiento de la administración hidráulica de la Junta de Andalucía para su aprobación.

El citado plan de medidas de protección del paisaje fluvial, incluirá actuaciones de consolidación del terreno en las riberas y en las márgenes que impidan la erosión de las mismas, evitando aportes de materiales al dominio público hidráulico que pudieran provocar su colmatación aguas abajo de la zona de

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	P2jmlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 12/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 72 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	72/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

actuación, mejorando las funciones ecológicas, hidrológicas y paisajísticas del cauce, siendo recomendable a tal efecto la revegetación de las riberas con especies autóctonas adecuadas.

**Con carácter particular respecto a la Modificación Puntual:**

El apartado 2.8.2 Dominio Público Hidráulico del Estudio Ambiental Estratégico aportado recoge que no existen afecciones al DPH.

Y en el apartado 2.9.4 Inundación del EAE se recoge que:

*"La parcela no se ubica en zona con riesgo por inundación debido a la existencia de la Rambla del Algarrobo completamente encuadrada como se recoge en el "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de las cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andarax, Almería y Níjar". En resumen, el riesgo de inundación es BAJO O NO SIGNIFICATIVO."*

Y se aporta el plano 05 Seguridad ambiental (Mapa de riesgos) donde se grafía la zona inundable para un período de 500 años y la localización del ámbito de la Modificación Puntual, según el cual no habría afección.

Se comprueba que dicho ámbito **no afecta a ARPSI** de las identificadas en Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para el período de planificación hidrológica 2022-2027, cuya revisión y actualización fue aprobada mediante el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, junto con los de las Demarcaciones Hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras así como del Guadalete y Barbate (BOE nº 173 de 21 de Julio de 2023).

Indicar también que se localiza en la margen izquierda de la denominada rambla de Vícar (rambla del Vínculo según el topográfico ICA 1:10000 y rambla del Algarrobo según el documento aportado) que dispone de expediente de deslinde AL-30296, según el cual no existe afección al Dominio Público Hidráulico ni a su zona de Servidumbre pero si a la zona de Policía.

Por otro lado y tal como recoge el documento aportado, está analizada en el Estudio Hidráulico para la ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense, no existiendo afección por la zona inundable:



Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACION			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BIEDMAR	29/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pw2mlMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 13/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 73 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	73/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

Por todo ello, las futuras actuaciones que se realicen para el desarrollo de la Modificación Puntual en Zona de Policía deberán obtener autorización previa de esta Administración.

## 5. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El apartado a.4.6. *Incidencia en los recursos hídricos* del documento aportado recoge que:

*"Por tratarse de un espacio libre privado con carácter de Norma, la actuación que aquí se plantea no supondrá incremento del aprovechamiento urbanístico y, consecuentemente, esta actuación no implicará ningún incremento en las necesidades o exigencias de los recursos hídricos, no variándose este parámetro en la dotación local de abastecimiento y saneamiento."*

Así pues, por la naturaleza y objeto de esta Modificación Puntual no procede informar sobre disponibilidad de recursos hídricos, ya que no implica en sí misma nueva disponibilidad de recursos hídricos en el municipio.

## 6. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

De forma similar a lo recogido en el anterior apartado, esta Modificación Puntual no implicará nuevas necesidades respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua.

## CONCLUSIÓN

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los diferentes puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, esta Delegación Territorial en Almería informa respecto al documento de APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 18 DEL P.G.O.U. DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL Y OTRAS MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES, **FAVORABLEMENTE**, teniendo en cuenta que antes de realizar cualquier obra en Zona de Policía, deberá obtener autorización previa de esta Administración.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO  
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

FDO.: GUILLERMO GONZÁLEZ BEDMAR

Es copia auténtica del documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZÁLEZ BEDMAR	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jHLMVNAZ6QD4N3YVDTATPVDA4QF	PÁG. 14/14	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 74 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	74/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## INFORME DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL SERVICIO DE URBANISMO A LA INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN N° 18) DEL PGOU DE VÍCAR.

[TIP/2025/000373]  
(0 - 18/25)

### 1. OBJETO DEL INFORME.

El presente informe, sobre la Innovación de referencia se emite a los efectos de lo establecido por el artículo 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que establece que le corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo "emir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando éste sea vinculante".

Conforme a lo establecido en el art. 60 de la LISTA, la ordenación urbanística general se llevará a cabo mediante los instrumentos de ordenación urbanística general, entre los que se encuentra el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM). El art. 66 de esta misma Ley establece las determinaciones que que forman parte de la ordenación detallada de la red urbana.

La Innovación de referencia, dada que modifica el uso parmenizado (ordenanza de edificación) de dos parcelas de la manzana objeto de la innovación, afecta a determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada (art. 78.2.c).ºº del RGLISTA), por lo que el presente informe, conforme a lo establecido en el artículo 75.2.b) de la LISTA, no tiene carácter vinculante.

### 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y COMPETENCIA.

La legislación urbanística en vigor es la LISTA, siendo de aplicación de forma íntegra, inmediata y directa, conforme a su Disposición transitoria primera, al presente expediente, dado que su aprobación inicial se produce tras la entrada en vigor de la citada Ley 7/2021 (23 de diciembre de 2021).

La principal normativa urbanística de aplicación en el presente informe es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2018, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Decreto 330/2022, de 29 de enero, 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 (en adelante RGLISTA).

Conforme al artículo 75.1 de la LISTA "corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones" y conforme al art. 75.2 corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y



Es copia de la firma de documento 18 de citado bo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PEREZ ALONSO FRANCISCO JOSE TORREBELL PEREZ	17/08/2025	
VERIFICACIÓN	P2mH9VhC798BvNfQ8EDz5Ofg0H	PÁG. 1/6	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 75 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar de 2025 se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	75/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

urbanismo, entre otras cuestiones, emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística.

En consecuencia, la competencia para la tramitación de la presente innovación del instrumento de ordenación urbanística es municipal, correspondiendo, por tanto, a esa administración la responsabilidad del procedimiento, incluyendo la solicitud de los informes sectoriales que fueren preceptivos y el procedimiento ambiental que, en su caso, corresponda; no correspondiendo a esta Concejalía la verificación de la adecuación de la tramitación a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Corresponde emitir el informe a la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a tenor del art. 6.2.c) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con el art. 5.2.n) de dicho Decreto.

## 3. ANTECEDENTES, TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

Conforme al apartado 1 de la Disposición transitoria segunda de la LISTA y, sin perjuicio de lo dispuesto en su Disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que actuasen en vigor o fueran ejecutivas en el momento de la entrada en vigor de la LISTA, conservarán su vigencia y efectividad hasta su total cumplimiento o ejecución a su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la Ley.

Conforme a lo anterior, el planeamiento general vigente en el municipio de Vícar lo constituye el PGOU de Vícar (AO) por sendos Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fechas 28 de julio de 2003 y 26 de marzo de 2004) y su Adaptación Parcial a la LOUA (AO por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el 10 de junio de 2009), así como sus innovaciones.

El artículo 86 de la LISTA establece que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación; entendiéndose por modificación toda innovación que no conlleve la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística, la cual supondrá su revisión. Dado el objeto del presente expediente, estaríamos ante una modificación del instrumento de planeamiento general vigente.

Por otra parte, el apartado 3 de la Disposición transitoria segunda de la LISTA establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformación urbanísticas en cuello no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el anterior. Dado que la presente modificación no delimita una actuación de transformación urbanística en cuello no urbanizable, la misma podrá tramitarse.

Con fecha 4 de junio de 2025 tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio, remitiendo documentación técnica y administrativa relativa a la innovación (Modificación nº 18) del PGOU de Vícar, tras su aprobación inicial por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 4 de febrero de 2025, solicitando el informe del art. 75.2.b) de la LISTA.

Tras requerimiento efectuado por esta Delegación Territorial con fecha 11 de junio de 2025 al objeto de que el Ayuntamiento completase el expediente, con la documentación apartada en fechas 5 y 8 de agosto de 2025 el Ayuntamiento completa el mismo.

Es copia de la firma de documento y de su código QR

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PEREZ ALONSO FRANCISCO JOSE TORREB PEREZ	17/08/2025	
VERIFICACIÓN	P2mH0VhC798BVNfQ8ED95OfQ0H	PÁG. 2/6	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 76 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	76/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

El expediente remitido por el Ayuntamiento consta de la siguiente documentación técnica y administrativa en formato digital:

1.- Innovación (Modificación nº18) del PGOU de Vícar, con diligencia de aprobación inicial de 4 de febrero de 2025, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento; que incluye:

- Memoria (información y diagnóstico, participación e información pública, ordenación y económica)
- Normativa Urbanística
- Cartografía
- Anexos:
  - Ficha justificativa del cumplimiento de las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte
  - Valoración de Impacto en Salud
  - Certificaciones y fichas catastrales
  - Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad
- Resumen Ejecutivo
- Estudio Ambiental Estratégico

2.- Actuaciones practicadas en la tramitación del procedimiento:

- Oficio dirigido a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, solicitando el informe del art. 75.2.b) de la LISTA.

## 4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El objeto de la presente Modificación es múltiple, concretándose en las siguientes cuestiones:

- Establecer, en aplicación del apartado 5 de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, la ordenación urbanística detallada de un terreno con una superficie de 4.260,04 m<sup>2</sup> que, conforme a la disposición transitoria primera de la LISTA, tienen la condición de suela urbana.
- Establecer la regulación del uso parmenarizado "Espacio Libre Privado", destinado a aparcamiento.
- Modificar el art. 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vícar, para indicar que no computarán como superficie edificada las marquesinas destinadas a dar sombra en las zonas de estacionamiento de vehículos.
- Modificación del art. 7.15.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vícar, para incluir una nueva regulación del vallado de patios.
- Introducir un nuevo art. 7.34.BB con el objeto de regular el uso global Terciario y sus distintas usos parmenarizadas.

## 5. VALORACIÓN.

En relación con la documentación técnica.

La Modificación presentada se ajusta, de manera parcial, al contenido que, en aplicación del art. 62 y 66 de la LISTA y arts. 85, 90, 119.a) y 121.2.a) del RGLISTA, debe incorporar el presente instrumento de ordenación urbanística en función de su alcance y determinaciones.

Es copia auténtica de documento firmado en el citado año

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PEREZ ALONSO FRANCISCO JOSE TORRE PEREZ	17/08/2025	
VERIFICACIÓN	P2mH0VhC798BvNfQ8ED950F00H	PÁG. 3/6	

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	77/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

Atal efecto, se hacen las siguientes observaciones:

- La Memoria de Participación e Información Pública se limita a indicar lo que la legislación urbanística establece respecto al trámite de información pública, sin embargo, no establece lo que el art. 62.1.a.2º de la LISTA indica que debe contemplar, como en las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana y el resultado de éstas. De no haberse realizado ninguna medida y actuación para dicho fomento (medidas que no incluyen las que la legislación exige), bastará con indicar que no se ha realizado ninguna. El documento que vaya a someterse a aprobación definitiva deberá de añadir a esta Memoria sólo la indicación del resultado de la información pública.
- No se contiene en la Memoria de Ordenación la justificación de la adecuación de la propuesta a los principios generales de ordenación contemplados en el art. 4 de la LISTA, que debe recogerse expresamente conforme al art. 61 de la LISTA. El apartado a 4.1. sólo indica que se han tenido en consideración los principios generales de la ordenación expresados en el art. 4 de la LISTA, pero no contiene justificación alguna.
- La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, conforme a los art. 66.1 de la LISTA y 119.4) del RGISTA, extremo que no se justifica.
- No se indica el carácter de norma, directriz o recomendación de cada una de las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación urbanística que, conforme a lo establecido en el art. 8.2 de la LISTA, debe recogerse expresamente en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Solo indica el carácter de norma de la regulación del espacio libre privada.
- En aplicación del art. 121.2.a) del RGISTA, deberá apartarse, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o integra, constitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación (clasificación, calificación u ordenanzas de edificación por uso parmenarizada y/o tipología, alineaciones, etc.).

## En relación con la planificación y normativa territorial.

El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial del presente documento es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobada por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta a las Recolocaciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación [BOJA de 29/12/06]. Dicho Plan encuadra el municipio en el Dominio Territorial "Litoral", en la Red de Ciudades Medianas Litorales de la Unidad Territorial "Paciente Almeriense". Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades, Vícar es calificado como "Centro Rural Pequeña Ciudad 1".

El municipio de Vícar está asimismo incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Paciente Almeriense (POTPA), aprobada por el Decreto 222/2002, de 30 de julio [BOJA 119 de 10/10/2002]. Según este Plan, el municipio pertenece al área funcional de estructura polinuclear formada por Vícar - Roquetas de Mar - Aguadulce, desempeñando una función subcomarcal, y además cuenta con "un núcleo turístico, de ocupación temporal y estacional" [Urbanización La Envidia].

En aplicación del art. 62 de la LISTA, cuando proceda, el instrumento de ordenación urbanística incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio. Así, el párrafo a.4.11 "Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial" de la Memoria de Ordenación indica que la "Incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial será nula".

Es copia de la firma de documento 18 de citado bo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PÉREZ ALONSO FRANCISCO JOSÉ TORREJÓN PÉREZ	17/10/2025	
VERIFICACIÓN	P2mH9VhC798BvNfQ8ED95f9Q0H	PÁG. 48	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 78 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	78/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A

Dada todo lo anterior, tras revisar las determinaciones de la presente Modificación del PGOU de Vícar, y teniendo en cuenta que sólo afecta unos 4.260 m<sup>2</sup> de suelo que, de conformidad con la disposición transitoria primera de la LISTA, tiene la consideración de suelo urbano, así como a determinaciones que regulan aspectos pertenecientes a la ordenación urbanística detallada, las mismas no afectan a los aspectos de interés supralocal establecidos en el artículo 2 de la LISTA (sistema de asentamientos; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones; infraestructuras, equipamientos, espacios libres y actividades económicas de interés supralocal; recursos naturales básicos); no incidiendo, por tanto, en las determinaciones de la planificación territorial de aplicación (PTPA y POTA).

## En relación con la el planeamiento vigente y la normativa urbanística

Analizada la modificación propuesta, se realizan las siguientes observaciones:

- Respecto al nuevo art. 7.34.BIS del PGOU que tiene como objeto de regular el uso global Terciario, debería reestructurarse ya que:
  - Conforme al Anexo de definiciones del RGLISTA, no existen el uso global "Terciario" sino que se trataría del uso global Servicios, entre cuyos parmenorizados están el comercial, oficinas, restauración, recreativa o similares.
  - El uso parmenorizado de hospedaje estaría incluido en el uso global "Turística".
- Respecto al uso parmenorizado "Espacio Libre Privado", destinado a aparcamiento, en su regulación no se permite edificación alguna, no obstante, la parcela destinada a tal uso tiene un centro de transformación. A tal efecto, el párrafo a.1.1 de la Memoria de Información y Diagnóstica indica que en la zona 2 existe una estacionamiento privada y una parcela de infraestructuras, pero la ordenación urbanística detallada propuesta no refleja dicha distinción.
- Respecto a la modificación del art. 7.3 del PGOU, el texto propuesto deberá contenerse en el documento de Normativa Urbanística, ya que el contenido del mismo es el que se deberá publicar en el BOP una vez sea aprobada la definitiva de la presente Modificación.
- El documento de Normativa Urbanística deberá reflejar respecto a la ordenación urbanística detallada propuesta, la superficie de los terrenos que pasan a clasificarse como vial, de parcela de infraestructuras y la del espacio libre privado para aparcamiento, con indicación de su superficie y el deber, en su caso, de cesión obligatoria, con las características de urbanización que, en su caso, fueran necesarias. Determinaciones que también deben recogerse en la correspondiente cartografía.

## 6. CONCLUSIONES.

A la vista de las consideraciones anteriormente expuestas, la Innovación (Modificación nº 18) del PGOU de Vícar, se informa favorablemente condicionado a la cubanación de las observaciones realizadas en el apartado 5. Valoración del presente informe.

Este informe se emite a los efectos de las competencias establecidas en virtud del art. 75.2.b) de la LISTA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones previstas legalmente que procedan por parte de las distintas Administraciones y Organismos, en base a sus respectivas competencias.

El jefe de la Oficina de Ordenación del Territorio

El jefe de Servicio de Urbanismo

Es copia de la firma de documento y de la citada bo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PEREZ ALONSO FRANCISCO JOSE TORREBELL PEREZ	17/10/2025	
VERIFICACIÓN	P2mH9VhC798BvNfQ8EDz5OfQ0H	PÁG. 55	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 79 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	79/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A

Fdo.: Abel Pérez Alonso

Fdo.: Francisca José Torres Pérez

Es copia auténtica de documento firmado en línea

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>			
FIRMADO POR	ABEL PEREZ ALONSO FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	17/08/2025 PK2mH0VhC798BvUuNfQ8EDx5OFQ0H	
VERIFICACIÓN		PÁG. 88	

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 80 de 81

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	80/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**INFORME DEL ART. 75.2.b) DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA  
LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA A LA INNOVACIÓN  
(MODIFICACIÓN N°18) DEL PGOU DE VÍCAR.**

(ID-16/25)[TIP/2025/000375]

1. Conforme al artículo 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), le corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuya contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contraria al contenido de dicho informe, cuando éste sea vinculante".

2. Conforme a lo establecido en el art. 60 de la LISTA, la ordenación urbanística general se llevará a cabo mediante los instrumentos de ordenación urbanística general, entre los que se encuentra el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM). El art. 66 de esta misma Ley y art. 78 del RGLISTA establecen las determinaciones que forman parte de la ordenación detallada del suelo urbano, entre los que se encuentran los que son objeto de la presente innovación, en base a la cual, el presente informe, conforme a lo establecido en el artículo 75.2.b) de la LISTA, no tiene carácter vinculante.

3. En virtud del art. 6.2.c) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponde emitir el informe a la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con el art. 5.2.n) de dicho Decreto.

A la vista del Informe que se adjunta, elaborado por la Oficina de Ordenación del Territorio y el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial el 17 de septiembre de 2025, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Innovación (Modificación nº 18) del PGOU de Vícar, condicionado a la subsanación de las observaciones realizadas en el apartado 5. **Valoración del citado informe.**

Toda ella, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones previstas legalmente que procedan, por parte de las distintas Administraciones y Organismos, en base a sus respectivas competencias.

LA DELEGADA TERRITORIAL  
Fdo.: Dolores Martínez Utrera

Es copia auténtica de documento firmado en el citado bo



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR situado o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
FIRMADO POR	DOLORES MARTINEZ UTERA	12/09/2025
VERIFICACIÓN	PK2m7K23fZK2SyP88EKAZK8J45Tf	PÁG. 1/1

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	81/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ref LotoArg: 2402

Fecha: 22 octubre 2025

## VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18 DEL PGOU DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL Y OTRAS MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES

### RESUMEN EJECUTIVO

**Situación:** Haza Mar, T. M. de Vícar (Almería)  
**Promovido por:** Inmobiliaria Godoy Durán, S.L.

En cumplimiento del art 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre LISTA y del art 85 de su Reglamento, se redacta este **Resumen Ejecutivo**, para su incorporación a la documentación en trámite de la Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar.

**El objetivo de la Modificación Puntual nº18 del PGOU** consiste es **dotar a este suelo urbano de ordenación pormenorizada**, siguiendo lo dispuesto en el art 13 de la LISTA y en la Disposición transitoria primera del Reglamento de la LISTA.

Asimismo, se modifican de manera no sustancial los artículos 7.34 apartado 2 y 7.15.4 del PGOU, dotándoles de una mejor y más concreta definición, lo que es necesario.

**La finalidad** es calificar este suelo como **espacio libre privado** dotándole por este documento de Modificación Puntual de **ordenación pormenorizada**.

**Delimitación de ámbitos:** Está ubicado en el paraje Haza del Mar, T.M. de Vícar. Tiene forma rectangular. **La superficie de suelo es 4.260'04m<sup>2</sup>s**. Se divide en dos espacios: Un espacio de **3.709'30m<sup>2</sup>s** es de uso exclusivo aparcamientos ligados a una superficie comercial, que incluye un CT. Otros 2 espacios de 210'08 y 340'66 que suman **550'74m<sup>2</sup>s** que se cederán como espacios libres públicos. Linda al sudeste con una superficie comercial; al nordeste fachea a la calle Grecia; al noroeste linda con terrenos de la misma propiedad; al suroeste fachea al barranco del Algarrobo.

**Solución propuesta:** Sobre el suelo que se ordena no existe, ni va a existir, edificación alguna. Se dota a este suelo urbano de una ordenación pormenorizada como espacio libre privado con carácter de Norma (4.260'04m<sup>2</sup>s) y espacios libres públicos (550'74m<sup>2</sup>s). El uso principal del suelo de 4.260'04m<sup>2</sup>s es el de **aparcamiento**, permitiéndose aquellos **usos complementarios destinados a garantizar el correcto uso y mantenimiento del uso principal**. El uso del suelo de 550'74m<sup>2</sup>s es el de espacios libres de uso público, los cuales serán objeto de cesión futura. Actualmente la totalidad del suelo se encuentra pavimentada para su uso como aparcamiento vinculado a un establecimiento comercial anexo. El número de plazas de aparcamiento es 105, de las cuales 4 plazas son para uso de minusválidos.

**Resultado:** como resultado del trabajo aquí expuesto, la actuación que aquí se plantea no supondrá incremento del aprovechamiento urbanístico. En cambio, mejorará sustancialmente la dotación de aparcamientos de una superficie comercial en uso.

Almería, 22 de octubre de 2025

LOPEZ TORRES  
JUAN MANUEL  
- 50534594Y

Fdo.: Juan Manuel López Torres  
Arquitecto

LOPEZ  
GONZALEZ  
JUAN MANUEL -  
75243408N

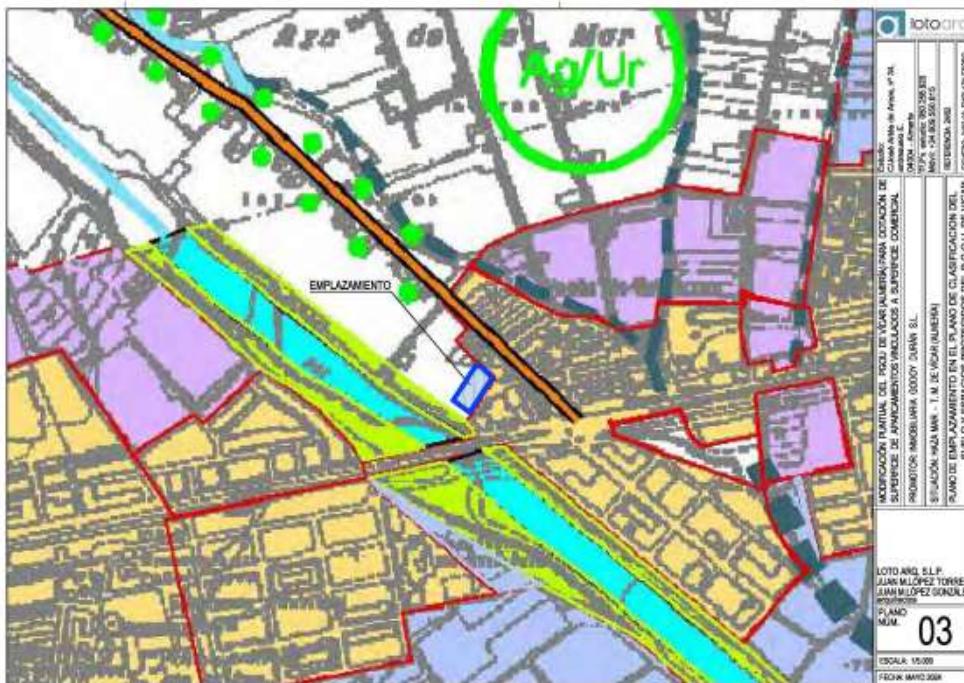
Juan Manuel López González  
Arquitecto

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarg.es www.lotoarg.es

Página 1 de 2

Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	82/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuhy6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**Plano de emplazamiento en el PGOU de Vícar**



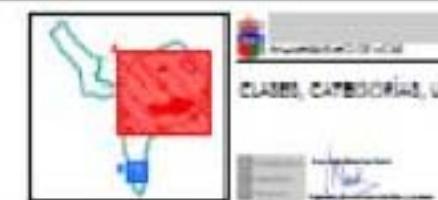
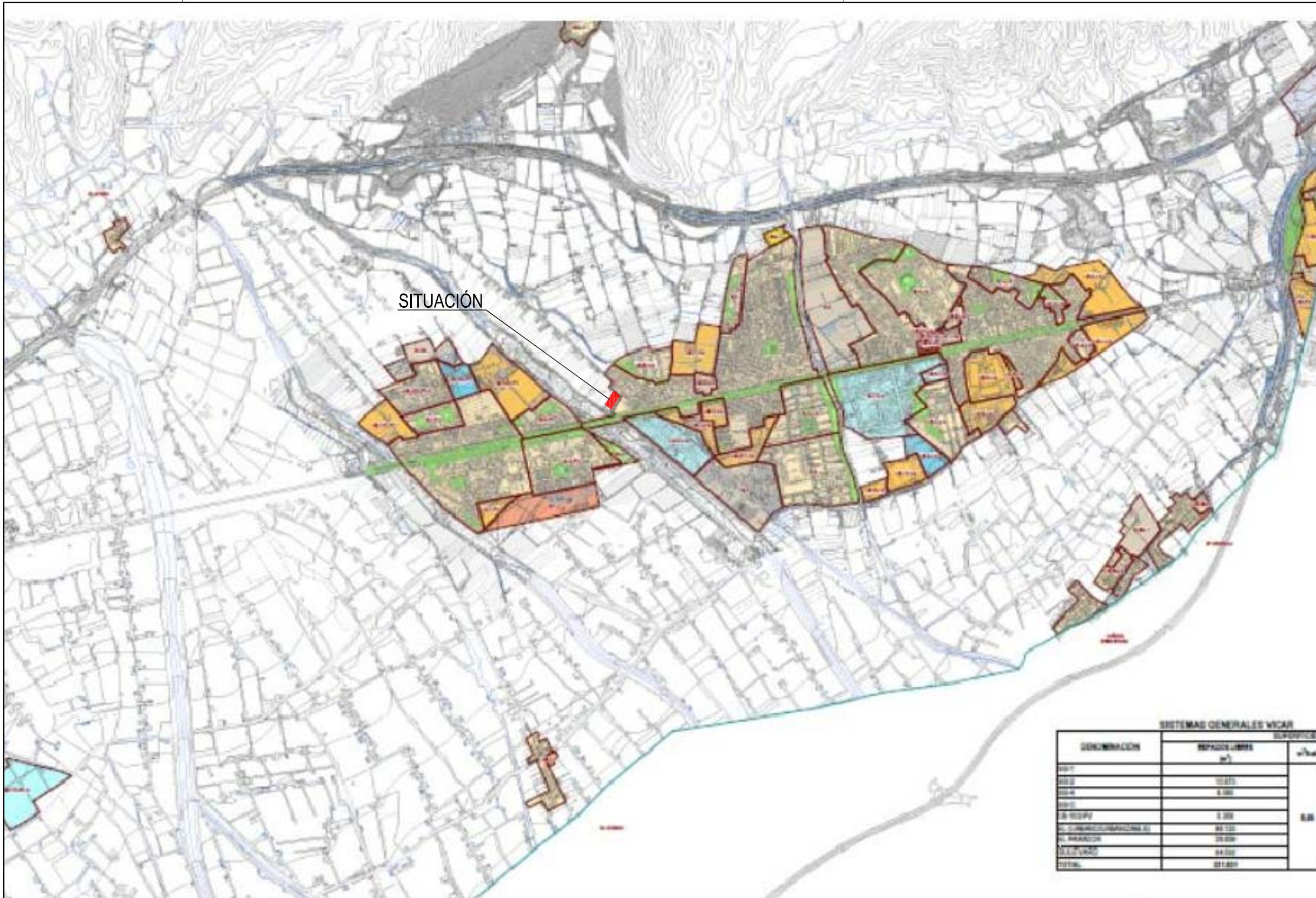
**Realidad actual de uso del suelo**

Juan Manuel López Torres & Juan Manuel López González  
 C/ José Artés de Arcos, 34, entresuelo E - 04004 – Almería  
 Tf/Fx: +34.950.258.920 estudio@lotoarq.es www.lotoarq.es

Página 2 de 2

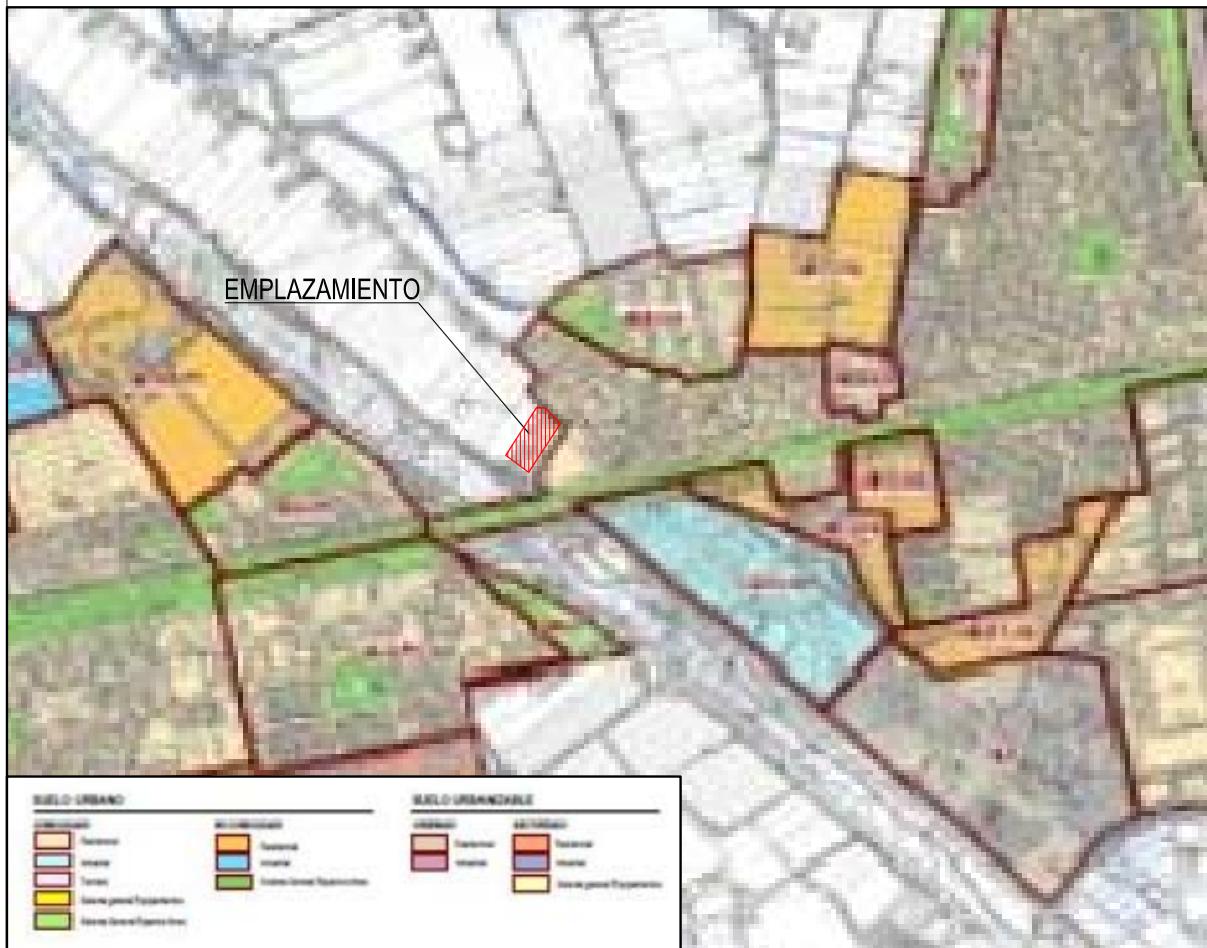
Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	83/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



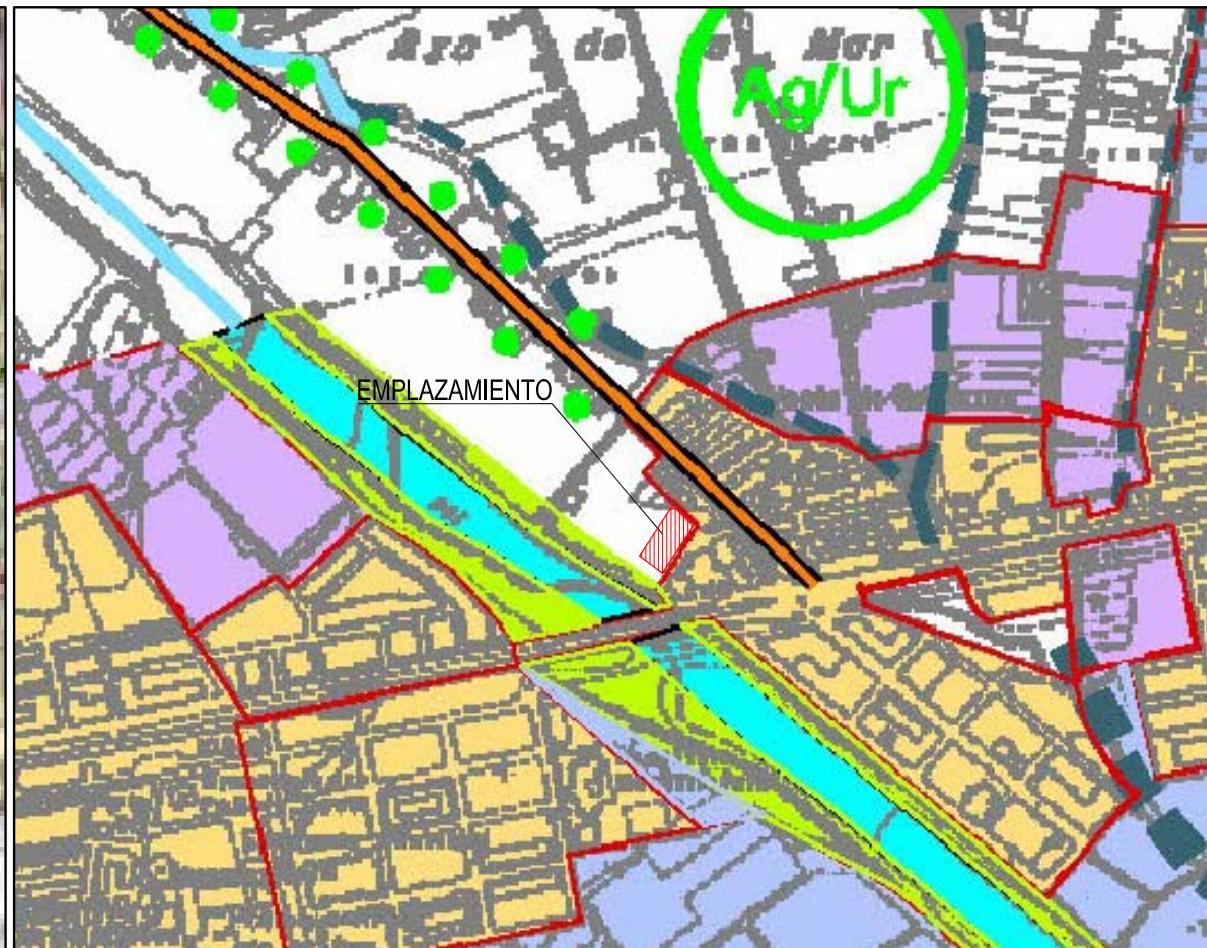


Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vicar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	84/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EMPLAZAMIENTO EN EL PLANO DE CLASES DE SUELOS, USOS Y SISTEMAS  
DEL P.G.O.U. DE VICAR



EMPLAZAMIENTO EN EL PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
DEL P.G.O.U. DE VICAR

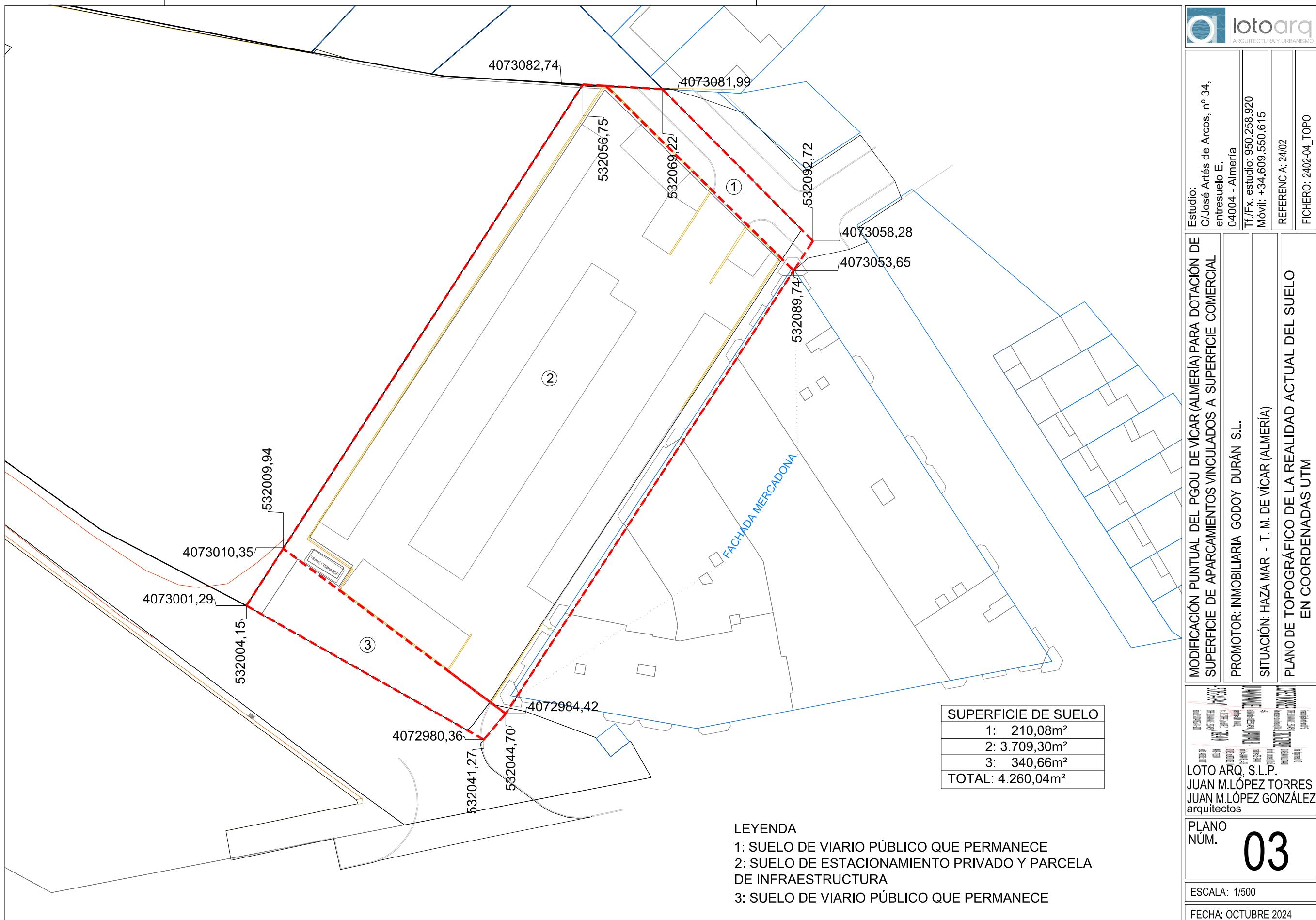
Estudio: C/José Artés de Arcos, nº 34, entreuelo E. 04004 - Almería
Tel/Fax: estudio: 950.258.920
Móvil: +34.609.550.615
REFERENCIA: 24/02
FICHERO: 2402-02_EMPLAZA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VICAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL
PROMOTOR: INMOBILIARIA GODOY DURÁN S.L.
SITUACIÓN: HAZA MAR - T. M. DE VICAR (ALMERÍA)
PLANO DE EMPLAZAMIENTO EN EL P.G.O.U. DE VICAR

LOTO ARQ, S.L.P. JUAN M. LÓPEZ TORRES JUAN M. LÓPEZ GONZÁLEZ arquitectos
PLANO NÚM. <b>02</b>
ESCALA: 1/10.000

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
gsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vicar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/gsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==</a>	85/87
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vicar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	86/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Estudio: C/José Artés de Arcos, nº 34, entresuelo E. 04004 - Almería
Tf./Fx. estudio: 950.258.920 Móvil: +34.609.550.615
REFERENCIA: 24/02
FICHERO: 2402-05_FOTOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VÍCAR (ALMERÍA) PARA DOTACIÓN DE SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS VINCULADOS A SUPERFICIE COMERCIAL
PROMOTOR: INMOBILIARIA GODOY DURÁN S.L.
SITUACIÓN: HAZA MAR - T. M. DE VÍCAR (ALMERÍA)

PLANO DE IMÁGENES DEL ENTORNO
LOTO ARQ, S.L.P. JUAN M. LÓPEZ TORRES JUAN M. LÓPEZ GONZÁLEZ arquitectos

PLANO NÚM. <b>04</b>
ESCALA: S/E
FECHA: OCTUBRE 2024



Código Seguro De Verificación	qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Jose Molleda Fernandez - Secretario Ayuntamiento de Vícar	Firmado	01/12/2025 14:47:52
Observaciones	DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº18 del PGOU de Vícar se aprobó definitivamente por el Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2025.	Página	87/87
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qsmT9Uuh6n6SPAZNyvew==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

