

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 21 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente PTO 150/06 sobre Modificación Puntual de las NN.SS., Sector R-1 del municipio de Pechina (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 21 de mayo de 2008 adoptó en relación al expediente PTO 150/06 sobre Modificación Puntual de las NN.SS, Sector R-1 del municipio de Pechina (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 21.10.2008, y con el número de registro 3156 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 26 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS, Sector R-1 del municipio de Pechina (Almería). (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2008, ha examinado el expediente núm. PTO-150/06 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Sector SR-1 del municipio de Pechina (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Pechina Residencial, S.L. resultan del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción. El objeto del expediente que se analiza es modificar una serie de determinaciones en el ámbito del sector de suelo urbanizable SR-1 de Pechina:

La clasificación del suelo pasando de suelo urbanizable a urbano consolidado como consecuencia de la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto por el planeamiento general (PPO y PU).

Aumento de la edificabilidad en una zona dentro de dicho ámbito en una cuantía de 8.258,83 m²t con la siguiente distribución de usos:

2.958,83 m²t de uso residencial (888 m²t para vivienda protegida).

3.500 m²t de uso comercial (no se permiten comercios de más de 1.000 m²).

1.800 m²t de uso terciario oficinas.

Aumento del número de viviendas pasando de 443 a 517 viviendas en todo el sector, localizándose dicho incremento de 74 viviendas en la zona afectada.

Aumento de las cesiones en una superficie de 3.833,3 m².

Cesión del 10% de aprovechamiento del incremento de edificabilidad (825,88 m²t).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. VALORACIÓN

Explicitada en el Informe realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería de fecha 5 de marzo de 2008, que obra en el expediente Administrativo.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Sector SR-1, supeditando su registro y publicación a la subsanación de los siguientes aspectos:

Adecuar el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pechina y el promotor de la actuación a los parámetros definitivos de la propuesta.

Establecer la obligatoriedad de modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PPO actualmente vigente para adecuarla a las nuevas determinaciones del planeamiento general.

Establecer la obligatoriedad de dotación de plazas públicas y privadas de aparcamiento según los estándares de la LOUA.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 21 de mayo de 2008.- V.º B.º El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón, El Secretario de la Comisión. Fdo.: Carlos Fernández Puertas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PECHINA

ÍNDICE

1. Memoria.

1.1. Antecedentes.

1.1.1. Encargo.

1.1.2. Ámbito de la modificación.

1.1.3. Situación urbanística actual.

1.1.4. Cuadro resumen. Estado actual.

1.2. Objeto de la modificación.

1.3. Justificación del cumplimiento de la LOUA.

1.3.1. Cesiones.

1.3.2. Aparcamientos.

1.3.3. Viviendas protegidas.

1.3.4. 10% Aprovechamiento municipal.

1.4. Justificación de los recursos hídricos y energéticos.

1.4.1. Hídricos.

1.4.2. Energéticos.

1.5. Disposición final.

2. Planos.

Situación. E: 1/2000.

Ordenación. Estado actual. E: 1/1000.

Ámbito de la actuación. E: 1/1000.

1. Memoria.

1.1. Antecedentes.

1.1.1. Encargo.

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pechina se redacta la presente Modificación Puntual de Carácter Estructural de las NNSS de Pechina por el arquitecto que suscribe José María García Ramírez, arquitecto colegiado núm. 74 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, domiciliado en Plaza Dalías núm. 1. Ed. Celulosa II, 1.º-1.ª de Almería.

La presente Modificación Puntual consta de:

1. Memoria.

2. Planos.

1.1.2. Ámbito de la modificación.

La modificación propuesta es sobre el conjunto del Sector SR-1 de Pechina, de 88.468,85 m², si bien dentro de éste se define un área de 17.400 m² en el que se prevén las modificaciones descritas en el punto 1.2.

1.1.3. Situación urbanística actual.

El sector SR-1 de Pechina es en la actualidad suelo urbano proveniente del desarrollo del Plan Parcial aprobado definitivamente por la CPU con fecha 7 de marzo de 1996 y de las oportunas obras de urbanización ya ejecutadas. Con posterioridad se tramitó una modificación del Plan Parcial por iniciativa municipal y redactada por los Servicios Técnicos de la Excm. Diputación Provincial de Almería, aprobada definitivamente por la CPU con fecha 25 de julio de 2002.

La edificación sobre las parcelas netas se ha desarrollado aproximadamente en un 40%.

1.1.4. Cuadro resumen. estado actual.

Nombre	Superficie	Edificabilidad	Núm. Viv.
Parcela E-1	2.244,42 m ²	2.832,46 m ²	22
Parcela E-2	4.378,93 m ²	5.526,21 m ²	43
Parcela E-3.1	906,55 m ²	1.144,07 m ²	9
Parcela E-3.2	1.347,09 m ²	1.705,18 m ²	13
Parcela E-3.3	400,00 m ²	504,80 m ²	4
Parcela E-3.4	335,24 m ²	581,06 m ²	3
Parcela E-4.1	500,60 m ²	631,76 m ²	5
Parcela E-4.3	799,40 m ²	1.008,84 m ²	8
Parcela E-5	1.000,00 m ²	1.705,18 m ²	13
Parcela E-6	2.335,62 m ²	2.947,55 m ²	23
Parcela E-7	1.176,28 m ²	1.484,46 m ²	10
Parcela E-8	2.508,27 m ²	3.165,44 m ²	26
Parcela E-9	1.952,09 m ²	2.463,54 m ²	19

Nombre	Superficie	Edificabilidad	Núm. Viv.
Parcela E-10	1.843,94 m ²	2.327,05 m ²	18
Parcela E-11	1.981,88 m ²	2.501,13 m ²	20
Parcela E-12	2.554,52 m ²	3.223,80 m ²	26
Parcela E-13	1.909,09 m ²	2.409,27 m ²	16
Parcela E-14	1.392,55 m ²	1.757,39 m ²	13
Parcela E-15	4.928,10 m ²	6.219,26 m ²	49
Parcela E-16	2.556,81 m ²	3.226,69 m ²	26
Parcela E-17	2.566,37 m ²	3.238,76 m ²	26
Parcela E-18	2.167,16 m ²	2.734,96 m ²	21
Parcela E-19.1	695,68 m ²	876,68 m ²	6
Parcela E-19.2	2.243,22 m ²	2.669,07 m ²	24
Totales	44.723,81 m ² (1)	56.884,61 m ²	443

Parcelas correspondientes a cesiones obligatorias

Denominación Tipo	Superficie	Condiciones	Edificabilidad
ZV1	4.765,29 m ²	Ø 30 m.	(0.08) 381,22 m ²
ZV2	2.530,79 m ²	Ø 30 m.	(0.08) 202,46 m ²
AJ1	427,61 m ²	Dimensión mín. 12 m.	(0.08) 34,20 m ²
AJ2	421,30 m ²	Dimensión mín. 12 m.	(0.08) 33,70 m ²
AJ3	337,54 m ²	Dimensión mín. 12 m.	(0.08) 27,00 m ²
AJ4	402,91 m ²	Dimensión mín. 12 m.	(0.08) 32,23 m ²
AJ5	415,00 m ²	Dimensión mín. 12 m.	(0.08) 33,20 m ²
E.E (EGB)	5.000,00 m ²		(0.50) 2.500,00 m ²
E.e (Preescolar)	1.351,17 m ²		(0.50) 675,58 m ²
E. Deportivo (ED)	2.701,00 m ²		(0.50) 1.350,50 m ²
E. Social 1 (ES)	519,57 m ²		(1.50) 779,36 m ²
E. Social 2 (ES)	381,43 m ²		(1.50) 572,14 m ²
E. Comercial (EC)	451,00 m ²		(1.00) 451,00 m ²
Totales	19.704,61 m ² (2)		7.072,59 m ²

Porcentaje Zv+E por cada 100 m ² Sc de uso residencial	34,64 m ² suelo/m ² Scr
---	---

Red Viaria	24.040,43 m ² (3)
------------	------------------------------

Total sector (1)+(2)+(3)	88.468,85 m ²
--------------------------	--------------------------

1.2. Objeto de la modificación.

El objeto del presente documento de Modificación de NN.SS. de Pechina abarca, conforme al art. 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre LOUA, determinaciones de carácter estructural:

Determinaciones de carácter estructural:

- Se clasifica el suelo objeto de la modificación (el abarcado dentro de los límites del SR-1 de Pechina) como suelo urbano en su categoría de consolidado, ya que conforme a lo establecido en el art. 45.c de la LOUA, al haber sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

- Sobre el ámbito de S = 17.400 m² indicado en el plano núm. 3, se prevé un aumento de edificabilidad de 8.258,83 m², desglosado de la siguiente forma:

Δ Aprovechamiento uso residencial	2.958,83 m ²
Δ Aprovechamiento uso comercial (*)	3.500,00 m ²
Δ Aprovechamiento uso oficinas	1.800,00 m ²
Total Δ Aprovechamiento	8.258,83 m ²

- Igualmente se prevé dentro del ámbito descrito en el punto anterior, un aumento del número de viviendas, pasando de 443 a 524, lo que supone un incremento de viviendas de 74.

(*) No se permiten establecimientos comerciales de superficie superior a 1.000 m².

1.3. Justificación del cumplimiento de la LOUA.

El conjunto de medidas que conlleva esta nueva ordenación supone, una evidente mejora en cuanto a servicios y equipamientos según establece el art. 36.2(a) de la LOUA:

1. Se prevé el uso comercial, no previsto por el PP.

2. Se prevé el uso residencial plurifamiliar, no previsto por el P.P.

3. Se prevé un aumento de 3.833,30 m² de equipamientos y zonas verdes, lo que supone un 19,45% respecto a lo previsto por el PP, siendo el incremento de aprovechamiento del 13,26%.

4. A compensar económicamente al Ayuntamiento de Pechina, resultando un importe total de 400.896,66 euros. Dicha aportación económica se podrá sustituir por unidades de obra o por locales comerciales resultantes de esta modificación puntual una vez aprobada definitivamente y previo acuerdo con la propiedad. En todo caso se abonará el importe de 400.896,66 euros una vez que se produzca la aprobación del proyecto de reparcelación y previamente a que estén inscritas en el Registro de la propiedad las nuevas parcelas resultantes de la modificación (para el caso de que se halla llegado a un acuerdo de sustitución por unidades de obra o locales se deberá presentar aval bancario sustitutivo).

Las cesiones de equipamientos, espacios libres, aparcamientos y previsiones de VPO queda como sigue:

1.3.1. Cesiones.

Conforme a la vigente Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se prevé el incremento mínimo de equipamientos y zonas verdes siguiente:

1. Se prevé un mínimo de 30 m² de suelo de equipamientos y zonas verdes por cada 100 m² construidos de uso residencial y siempre manteniendo el porcentaje previsto por el PP vigente (34,64 m² por cada 100 m² de uso residencial)

2. Además se prevé un mínimo de 5 m² de suelo por habitante para sistemas generales. Para este caso se prevé 2,6 habitantes por vivienda.

El incremento mínimo de cesiones y equipamientos será:

$$1. 34,64 \text{ m}^2 \text{ s/ } 8.258,83 \text{ m}^2/100 = 2.860,86 \text{ m}^2$$

$$2. 2,6 \text{ habitantes/Vivienda} \times 5 \text{ m}^2/\text{habitante} \times 74 \text{ unidades} = 962,00 \text{ m}^2.$$

$$\Delta \text{ cesiones mínima (1)+ (2)} = 3.822,86 \text{ m}^2.$$

Se prevé un incremento de cesiones y equipamientos de 3.833,30 m² >> 3.822,86 m² lo que supone una mejora sobre la situación actual, lo que justifica la presente modificación puntual.

1.3.2. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento mínimas se incrementarán a razón de 1 cada incremento de 200 m² construidos.

1.3.3. Viviendas protegidas.

Se prevé un mínimo de un 30% del incremento de superficie construida de uso residencial, es decir, 888,00 m² destinados a VPO (Δ Uso residencial 2.958,83 m²).

1.3.4. 10% Aprovechamiento municipal.

Será de propiedad municipal el 10% del incremento de aprovechamiento de la modificación, es decir, una parcela en la que se pueda materializar el aprovechamiento correspondiente (825,88 m²).

1.4. Justificación de los recursos hídricos y energéticos:

1.4.1. Hídricos.

La demanda hídrica de la futura población aumentada será, si se le aplica una dotación de 300 l/habitante/día:

$$\Delta \text{ Núm. Viviendas} = 74 \text{ viv.}$$

$$\Delta \text{ Núm. habitantes} = 74 \times 2,6 \text{ hab/viv} = 192 \text{ habitantes}$$

$$D = 300 \text{ l/habitante/día} \times 192/86.400 \text{ seg/día} = 0,67 \text{ l/seg.}$$

La totalidad del Sector tiene una demanda de:

$$D = 300 \text{ l/habitante/día} \times (517 \times 2,6)/86.400 \text{ seg/día} = 4,67 \text{ l/seg.}$$

Conforme al acta de compromiso de abastecimiento de agua al sector SR-1 por los propietarios, firmado entre éstos y

el Ayuntamiento de Pechina de fecha 4 de febrero de 1994, se prevé una cesión al Ayuntamiento de 10 l/seg, mayor que los 6,36 l/seg necesarios para todo el Sector SR-1.

Este Acta fue modificada por otra de fecha 30 de diciembre de 1999, donde se exime a la propiedad de esta obligación a cambio de realizar determinadas obras, descritas en el convenio adjunto.

Se acompaña copia de ambos documentos.

1.4.2. Energéticos.

La compañía suministradora Sevillana-Endesa posee la infraestructura necesaria para dotar de energía colectiva a las parcelas objeto de la modificación del Sector R-1, según copia del certificado que se acompaña.

1.5. Disposición final.

La presente Modificación Puntual de Carácter Estructural de las NN.SS. de Pechina, deberá desarrollar sus contenidos en otro documento, en el que se establezcan las determinaciones de carácter pormenorizado que permitan culminar sus objetivos.

A N E X O

Conforme a la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de mayo de 2008 respecto del expediente de referencia, se establece lo siguiente:

1. Se adecuará el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pechina y el Promotor de la actuación a los parámetros definitivos de la propuesta.

2. Se establece la obligación de modificar la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial Original actualmente vigente para adecuarla a las nuevas determinaciones del planeamiento general.

3. Se establece la obligación de dotar de plazas públicas y privadas de aparcamiento según los estándares de la LOUA.

Almería, 21 de octubre de 2008.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de 20 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Resolución de rectificación de error de fecha 20 de octubre de 2008 del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Córdoba, en relación con el expediente de concesión de subvención a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Lucena, referente a la actuación protegida del suelo en la modalidad de adquisición de suelo por el sistema de expropiación e inmediata urbanización para su incorporación al patrimonio municipal del suelo según el IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 denominada Suelo Urbanizable Ordenado PAU-1 «El Zarpazo» en el municipio de Lucena.

RESOLUCIÓN DE 20 DE OCTUBRE DE 2008, DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL EN CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, POR LA QUE SE ACUERDA RECTIFICAR EL ACTO ADMINISTRATIVO DE CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN A LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA PARA LA ACTUACIÓN PROTEGIDA DE SUELO EN SU MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE SUELO POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN E INMEDIATA URBANIZACIÓN PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO SEGÚN EL IV PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007, DENOMINADA SUELO URBANIZABLE ORDENADO PAU-1 «EL ZARPAZO»

Habiéndose detectado error en el anuncio de publicación de la Resolución de fecha 24 de septiembre de 2008 de concesión de subvención a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Lucena para la actuación protegida de