

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2010, de la Delegación Provincial de Almería, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Almería en el recurso núm. 549/2010 y se notifica a los posibles interesados la interposición del mismo.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Almería, se ha efectuado requerimiento para que se aportase el expediente administrativo correspondiente al recurso núm. 549/2010, interpuesto por don José Carlos Jiménez Ruiz y otra contra la Resolución del Delegado Provincial de Educación de Almería de fecha 28 de julio de 2010, por la que se modifica la puntuación otorgada a la solicitud de escolarización de su menor hijo, en el primer curso del segundo ciclo de educación infantil en el centro docente privado concertado «Compañía de María» de Almería, para el curso 2010/2011 y para que se realicen los emplazamientos de los posibles interesados correspondientes a dicho recurso.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el órgano jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo núm. 549/2010 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Almería. De conformidad con lo previsto en el art. 48.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, remítase al Juzgado copia precedida de un índice de los documentos que lo integran. Emplácese a cuantos aparecen como interesados en el expediente, a fin de que puedan personarse en legal forma como demandados en el plazo de nueve días ante el órgano jurisdiccional.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que, de conformidad con el art. 78, en relación con el 49.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo ordenado por el órgano jurisdiccional, los interesados pueden comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante el Juzgado en legal forma, mediante Abogado y Procurador, o solo con Abogado con poder al efecto, haciéndoles saber que, de personarse fuera del plazo indicado, se les tendrá por parte al efecto sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación alguna.

Almería, 28 de septiembre de 2010.- El Delegado, Francisco Maldonado Sánchez.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Algar, artículo 4.1.14, Área de Acampada (Complejo Turístico Tajo del Águila).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Algar, artículo 4.1.14, Área de Acampada (Complejo Turístico Tajo del Águila).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 15 de enero de 2010, y con el número de registro 3946, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

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

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Algar, artículo 4.1.14, Área de Acampada (Complejo Turístico Tajo del Águila) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual del Texto Refundido de las NN.SS. de Algar artículo 4.1.14 “Área de Acampada” (Complejo Turístico Tajo del Águila), tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 10 de agosto de 2009; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 10 de noviembre de 2009; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Algar cuenta como instrumento de planeamiento general con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 18 de junio de 1997.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. Una vez completa la documentación correspondiente a la Modificación Puntual del Texto Refundido de las NN.SS. del Algar, artículo 4.1.14, “Área de Acampada” (Complejo Turístico Tajo del Águila), aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 10 de agosto de 2009, el Servicio de Urbanismo, de la delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, emite informe de fecha 10 de noviembre de 2009.

Cuarto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- a) Declaración Previa de Impacto Ambiental de fecha 5 de diciembre de 2007.

b) Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 11 de julio de 2008.

c) Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de fecha 20 de febrero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero), 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.

Segundo. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Algar para la resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

Por otro lado, y en relación con lo establecido por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se debe indicar que el instrumento de planeamiento general del municipio de Algar no se encuentra adaptado a la citada Ley. No obstante, puede tener lugar la aprobación definitiva de la presente Modificación, que afecta a la ordenación estructural, al haberse producido su aprobación inicial con anterioridad al 20 de enero de 2007.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada por el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual del Texto Refundido de las NN.SS. de Algar artículo 4.1.14 "Área de Acampada" (Complejo Turístico Tajo del Águila), aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada, por el Ayuntamiento de Algar, el día 10 de agosto de 2009, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución al Ayuntamiento de Algar y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, 22 de diciembre de 2009.»

ANEXO II

«I. MEMORIA

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Algar (Cádiz), a petición del Excmo. Ayuntamiento de la referida localidad.

El planeamiento municipal de Ordenación Urbana de Algar lo constituyen las Normas Subsidiarias de ámbito municipal (NN.SS.) aprobadas definitivamente con fecha de 18 de junio de 1997. Su Texto Refundido fue aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicado en el BOP núm. 242, de 18 de octubre de 1997.

2. Objeto de la modificación.

Es objeto de la presente Modificación el cambio de la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, Área de Acampada modificando su articulado, concretamente el 4.1.14.

Así, se pretende la consolidación de este sector de Algar como un auténtico foco turístico, adaptando las condiciones edificatorias de dicho ámbito, con un aumento del volumen edificable en previsión de futuras instalaciones ligadas al sector turístico-hotelero.

3. Memoria informativa: situación actual.

Situación urbanística.

Urbanísticamente el sector se encuentra regulado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, en su artículo 4.1.14 referente a la regulación del Suelo No Urbanizable. A continuación se transcribe aquí dicho artículo:

«Art. 4.1.14. Regulación del Área de Acampada.

1. Las Normas consideran un área de acampada próxima al embalse en el plano 1:10.000 de clasificación del suelo.

2. Su situación, derivada de la iniciativa pública, sobre suelos de las unidades denominadas 'áreas provistas de vegetación natural' y 'Oliveras' y lindando con el embalse, hace que su regulación deba combinar las protecciones establecidas para estos suelos con el uso de campamento turismo. Las fincas en donde se ubicará el área de acampada se denomina Hoyo Moreno y Tajo del Águila, con superficies de 4,1578 y 35,4315 ha, respectivamente, resultando un total de 39,5893 ha. Al Norte lindan con Arroyo del Águila, al Sur con las fincas Vegueta Hundida y Arroyo Moreno, al Este con las fincas Talancón, El Tabacal y resto de Hoyo Moreno y al Oeste con el Río Majaceite. La ordenación de acampada y sus instalaciones comunitarias deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. Respetarán la totalidad del arbolado existente.

ii. Respetarán la configuración topográfica del suelo, a excepción de aquellos movimientos de tierra necesarios para las construcciones permitidas.

- iii. Contarán con el máximo de instalaciones de infraestructuras, se asimila al camping de 1.ª categoría.
- iv. Contarán con un sistema de depuración autónomo.
- v. El proyecto contemplará la regeneración vegetal y arborea del conjunto del área.
- vi. Las edificaciones se situarán en lugares de menor impacto paisajístico.
- vii. El tratamiento del suelo será blando, de tierra apisonada u otro tratamiento que mantenga su carácter natural, quedando expresamente prohibido el aglomerado asfáltico y el hormigón.
- viii. Los materiales de las edificaciones serán la madera, la teja árabe, el enfoscado en blanco y la carpintería de aluminio lacado en blanco o madera barnizada o pintada.
- ix. Las piezas de acampada no podrán ser cercadas y su suelo no podrá ser tratado de otra forma que el blando de tierra apisonada.
- x. El cerramiento de la finca se realizará de forma que sea mínimo u impacto visual y no impida el paso de las especies animales de la zona.

3. Condiciones edificatorias:

- xi. Ocupación máxima: 1.500 m².
- xii. Altura máxima: 1 planta y 3,00 m al alero, excepto en las áreas de recepción y bar-restaurante, que tendrán composición volumétrica y altura libres.
- xiii. Edificabilidad máxima: 2.000 m².

No se admitirán ningún tipo de construcción fija en las piezas de acampada.”

ANTECEDENTES DEL ÁREA AUTORIZADOS

En lo referente a las edificaciones ejecutadas en el área obran en la Delegación Provincial competente en la materia, autorización sobre el Campamento de Turismo y sobre el Centro de interpretación ambiental, con las siguientes consideraciones y determinaciones:

1. Campamento de Turismo.

La comisión Provincial de Urbanismo en fecha 11 de febrero de 2004, al amparo de lo que establece el artículo 16.3.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, acuerda por unanimidad, autorizar definitivamente “La instalación de Campamento de Turismo de 1.ª categoría “en el Tajo del Águila, y el proyecto relativo a la edificación que se trata, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Algar, por considerar la instalación de interés social.

Tal y como se recoge el informe del Servicio Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 31 de enero de 2004 relativo al expediente antes mencionado, se proyecta un campamento con superficie de parcela 396.833 m², contando con las siguientes edificaciones proyectadas:

Expediente Obrante en la Delegación	
Campamento de Turismo	Superficie Construida
Módulo de recepción	31,80 m²t
Módulo de bar-restaurante	128 m²t
Módulo de supermercado	70 m²t
Módulo de servicios y vestuario masculino	35,75 m²t
Módulo de servicios y vestuario femenino	35,75 m²t
Módulo de lavaderos y fregaderos	21 m²t
13 Bungalós (49.07 m²)	637,90 m²t
Áula de la Naturaleza	86,90 m²t
Total Campamento	1.047,10 m²t

2. Centro de Interpretación Ambiental.

En fecha 15 de diciembre de 2005 se emite informe favorable del Servicio Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre proyecto de Actuación para declaración de utilidad pública e interés social para la construcción de un Centro de Interpretación Turística en el complejo Turístico Tajo del Águila. Este centro no se encuentra edificado.

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁREA

Los terrenos afectados por la modificación comprenden las fincas denominadas Hoyo Moreno y Tajo del Águila, de titularidad pública, con superficies de 4,1578 ha y 35,4315 ha, respectivamente. La finca Tajo del Águila fue adquirida en 1993 por el Ayuntamiento de Algar y desde dicha fecha el Ayuntamiento ha conseguido transformarlo en un centro turístico con unas instalaciones dentro de la finca que se distribuyen en varias zonas que comprenden el área de acampada con la infraestructura necesaria. Estas instalaciones con las que actualmente cuenta este centro turístico se encuentra explotado mediante concurso por una empresa del sector turístico.

En dicha concesión se entregaron las siguientes edificaciones por parte del Ayuntamiento y de propiedad municipal, los m² construidos que se indican:

COMPLEJO TURÍSTICO

1. CAMPAMENTO TURÍSTICO

En m²	Zona ALTA	Zona MEDIA	Zona BAJA
Supermercado	78,62		
Recepción	39,82		
Servicios S1	31,98		
15 Módulos		751,29	
Servicios S2			44,20
Servicios S3			44,20
Servicios S4			28,20
Bar			157,39
TOTALES	150,42	751,29	274,00

TOTAL CAMPAMENTO TURÍSTICO	1.175,71 m²
2. ALBERGUE	575,39 m²
3. ÁULA DE LA NATURALEZA	117,31 m²
4. HANGARES	74,14 m²
TOTAL	1.915,55 m²

El albergue y el hangar no están recogidos en el expediente obrante en la Delegación antes mencionado.

Así mismo existen variaciones de superficie entre las edificaciones ejecutadas en la realidad y las aprobadas por la Comisión por ello que, entre otros objetivos, se pretende la regularización de dichas actuaciones, contabilizando tanto las edificaciones existentes como las previstas con la nueva implantación del uso hotelero.

El sector se localiza en suelo no urbanizable, denominado por las NN.SS. como “Área de Acampada” y ubicada en suelo de la unidad denominada “Áreas Provistas de vegetación natural”. Está permitido el uso de ocio ligado al medio natural, siendo compatibles las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Los terrenos lindan al Norte con Arroyo del Águila, al sur con las fincas Vegueta Hundida, y Arroyo Moreno, al este con las fincas Talancón, El Tabacal y resto de Hoyo Moreno, y al Oeste con el Río Majaceite. La finca se encuentra situada a 200m de nivel, con una topografía muy escarpada y una naturaleza de los terrenos de tipo rocosa.

Situación actual de las infraestructuras y servicios del área.

El ámbito delimitado como área de acampada, cuenta en la actualidad con los servicios urbanos de abastecimiento de agua y electricidad.

El saneamiento se realiza de manera autónoma por las distintas instalaciones del complejo.

4. Justificación de la modificación.

El uso relacionado con la actividad turística se considera el más apropiado para esta finca, habida cuenta de que es el actualmente existente, por lo que ya tiene realizada unas inversiones considerables y cuantía con infraestructura y personal cualificado.

El denominado turismo rural se inserta dentro de un proceso mayor de remodelación del mundo rural, que en esencia, persigue un nuevo diseño de ruralidad no basada exclusivamente en la producción agraria, sino en la diversificación de actividades económicas. En este contexto el apoyo a las pequeñas industrias tradicionales, el refuerzo del consumo de la tradición, de la naturaleza, conforman lo que se ha dado en denominar la construcción de la ruralidad, que, en primera instancia se ha esforzado por la creación de un producto rural que tiende a dibujar las nuevas directrices de un consumo diferencial y alimenta la creciente oferta del denominado turismo cultural.

Este tipo de políticas de desarrollo rural, en la medida que interactúan sobre un medio social, movilizan recursos de diverso tipo, no sólo económicos, sino también de mayor calado sociológico. En este caso, inciden directamente sobre los mismos elementos culturales: los materiales y los intangibles. Fomentan el dinamismo potencial de las zonas de intervención y desde luego respaldan no sólo la construcción de un nuevo modelo de ruralidad, sino que, además, inciden en la creación de una imagen que cristaliza en una marca: la del producto rural, dotada de calidad, tradición, historia y naturalidad, y que como tal, se convierte en un bien de consumo, en un servicio perceptible de circular en el mercado; lo que parece igualmente importante.

La Mancomunidad de municipios y el Ayuntamiento de Algar están llevando a cabo una serie de actuaciones de promoción y divulgación del patrimonio, entorno, etc., mediante una serie de medidas, encaminadas a establecer, métodos de sostenibilidad ambiental, enlazada con la promoción turística de la comarca de Algar y su entorno, además de potenciar actividades como la náutica, dada las magníficas características del Río Majaceite y el embalse del Guadalquivir para el desarrollo de dichas actividades.

Se pretende la consolidación de las actividades, actualmente en uso, y la modificación de las Condiciones Edificatorias que actualmente se especifican en el art. 4.1.14. Regulación del Área de Acampada de las NN.SS. de Algar. Se prevé un aumento de la edificabilidad máxima, que sea capaz de permitir la implantación de nuevas instalaciones ligadas al sector hotelero, que completen la oferta turístico-rural que se pretende para la zona.

Las instalaciones actuales, y las actuaciones previstas deberán ser de un especial cuidado con su entorno, sin que en la actualidad en la zona exista ningún centro que ofrezca los servicios que se pretende desarrollar por parte del Ayuntamiento.

Sobre el incremento del volumen edificable de la zona:

1. Que se trata de una modificación puntual de las NN.SS vigentes que no incide sustancialmente en ellas sino en aspectos no esenciales y concretos (procedimiento simple).

2. Que se prevé con esta modificación, en un ámbito de suelo que en el planeamiento en vigor figura como no urbanizable, un aumento de volumen edificable, aunque no está implícito en ello que conlleve un aumento de población y con ello otras necesidades, ya que dicho aumento de volumen edificable será destinado a un uso hotelero.

5. Consideraciones jurídicas y desarrollo posterior.

El instrumento de planeamiento municipal vigente lo constituyen las Normas Subsidiarias de ámbito municipal (NN.SS.) aprobadas definitivamente con fecha 18 de junio de 1997. Su Texto Refundido fue aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicado en el BOP núm. 242, de 18 de octubre de 1997.

Aun considerando lo preceptuado en el referido documento, en cuanto a que el mismo se configura, en principio con vigencia indefinida, debemos señalar lo también dispuesto en el mismo texto:

“Las correcciones de detalle que no incurran en las circunstancias definidas en el artículo al respecto (sobre la Revisión remitiéndolo al art. 126.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/92), se consideran modificación de las Normas, y podrán formularse siguiendo el trámite establecido en dicha ley del suelo para la aprobación de planes.”

En cuanto al aumento de volumen edificatorio, queda justificado con anterioridad pudiendo entenderse que no hay aumento de población alguna.

- En relación con la legislación urbanística recientemente aprobada.

Con fecha 17.12.2002 ha sido aprobada por el parlamento Andaluz la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tal ley denomina como innovación a los cambios o alteraciones de la ordenación que pueden sufrir la establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico, pudiendo llevarse a cabo mediante:

- Su revisión, entendiéndose como tal a la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los PGOU.

- O modificación entendida como toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no suponga revisión.

Así mismo establece una tercera vía de innovación a través de los propios planes de desarrollo cuando así venga posibilitado desde el propio planeamiento general.

La presente alteración de planeamiento no afecta a la ordenación integral establecida por las propias NN.SS. por lo que está clara que se trata de una modificación.

Como regla general, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá establecerse desde la misma clase de instrumento, con iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo los mismos efectos, exceptuándose de esta regla general la tercera vía anterior.

En cuanto a las reglas particulares establecidas por la ley, la presente modificación atiende a lo siguiente:

- De ordenación:

La mejora del bienestar de la población viene justificada por el incremento considerable de dotaciones y equipamientos, así como por la positiva repercusión socioeconómica que este tipo de turismo rural es capaz de conseguir.

La innovación aumenta la superficie edificable del ámbito objeto de la misma. Dichos terrenos son de propiedad municipal. El aumento de la superficie edificable, así como las actuaciones que se realicen sobre el ámbito no supone en ningún caso una desafectación del suelo de uso público, por lo que no se consideran necesarias las medidas compensatorias debidas al mencionado aumento de edificabilidad, tal y como se establece en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- De documentación:

La documentación se considera la adecuada para el desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, conteniendo los documentos que se añadirán al texto actual de NN.SS. en relación con las nuevas determinaciones resultante de la innovación.

- De procedimiento:

A los efectos del procedimiento a seguir en su aprobación, la modificación planteada, afecta a la Ordenación estructural del Plan por lo que la aprobación definitiva correspondería la Consejería competente en materia de Urbanismo. No afecta a una diferente zonificación de las dotaciones (entendiendo como tales los espacios libres de uso y dominio público y los equipamientos) no siendo necesario por lo tanto el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

DEL DESARROLLO POSTERIOR

Para la consolidación y ejecución de las edificaciones proyectadas es necesario definir la figura urbanística que complemente y desarrolle las Determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Dadas las características de la actuación esa figura es el Plan Especial, que según el artículo 14.1.a) de la LOUA tiene por finalidad establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, según artículo 42 de la LOUA. El Plan Especial que se desarrolle, quedará sujeto a los informes sectoriales correspondientes.

El Plan Especial incidirá en la justificación de la no inducción a nuevos asentamientos.

CONSIDERACIONES A LA EXPLOTACIÓN

Como ya se ha expuesto en la memoria informativa las instalaciones existentes se encuentran explotadas por una empresa adjudicataria del sector turístico. Las nuevas instalaciones hoteleras se desarrollarán a través de una explotación única, cuya actividad de ejecución será realizada a través de concesión administrativa nueva o ampliación de la actual.

En general, cualquier establecimiento permitido en el Área de Acampada deberá cumplir lo establecido en la Ley de Turismo de Andalucía 12/1999, de 15 de diciembre, el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los Campamentos de Turismo, así como ser informado por la Consejería competente en materia turística.

Se obliga, dentro de la explotación, la condición impuesta por la Consejería de Medio Ambiente que determina que: "no podrá ofertarse la posibilidad de uso de motos de agua y embarcaciones a motor, por dichas zonas de pesca y en especial por la cola de embalse, por lo que el ejercicio de dicha actividad deberá ser informada por esta Delegación Provincial de medio Ambiente".

SUPERFICIE EDIFICABLE TRAS LA ORDENACIÓN

La superficie de suelo edificable, tras la ordenación será la suma de superficie edificable correspondiente a las edificaciones existentes y que se pretenden consolidar urbanísticamente, y las previsiones de nuevas instalaciones de tipo hotelero mencionadas anteriormente:

CAMPING AUTOCARAVANAS Y MÓDULOS			
	ZONA ALTA	ZONA MEDIA	ZONA BAJA
SUPERMERCADO	78,62		
RECEPCIÓN	39,82		
SERVICIOS S1	31,98		
15 MODULOS		751,29	
SERVICIOS S2			44,20

	ZONA ALTA	ZONA MEDIA	ZONA BAJA
SERVICIOS S3			44,20
SERVICIOS S3			28,20
BAR			32,00
	150,42	751,29	148,60
TOTAL	1050,31		

CENTRO DE INTERPRETACIÓN	
ENTREPLANTA	57,07
PLANTA BAJA	140,65
AMPLIACIÓN SALA MULTIUSOS	300
TOTAL	497,72

ALBERGUE	
SEMISÓTANO	188,64
PLANTA BAJA	206,31
PLANTA ALTA	369,08
TOTAL	575,39

ÁULA DE LA NATURALEZA	
PLANTA BAJA	117,31
TOTAL	117,31

HANGARES	
PLANTA BAJA	74,14
TOTAL	74,14

HOTEL **** (100 hab.)		
	MÓDULO	SUPERFICIE CONSTRUIDA ORIENTATIVA NO VINCULANTE
100 HABITACIONES	60 m ² /hab	6.000 m ²
PASILLO Y ZONAS COMUNES		1.000 m ²
RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN		120 m ²
RESTAURANTE		250 m ²
BAR		150 m ²
SALONES		500 m ²
ASEOS COMUNES		160 m ²
COCINA, CÁMARAS Y ALMACENES		150 m ²
OFICIO LAVANDERÍA		200 m ²
OFICIOS POR PLANTA		80 m ²
ZONA DE PERSONAL		175 m ²
LOCALES TÉCNICOS, INSTALACIONES		120 m ²
SPA Y FITNESS		200 m ²
TOTAL		9.105

* La superficie construida bajo rasante y destinada a garaje no computará en el total de la superficie construida

MÓDULOS 10 UDS		
	m ² /MÓDULO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
10 MÓDULO	50	500
TOTAL		500
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		11.920,87 m ²

6. Necesidad del Estudio de Impacto Ambiental.

La Ley Andaluza 7/1994, de Protección Ambiental, establece en su Anexo I, punto núm. 20, la necesidad de redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

El Decreto andaluz 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, establece en su artículo 2.1 el ámbito de aplicación, indicando que en los supuestos de ampliación, modificación o reforma que afecte

ten a la ocupación de suelo no urbanizable, será necesario la realización del Estudio de Impacto Ambiental.

Asimismo, en el Anexo punto 20 establece tal necesidad siempre que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento, considerando elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a:

- La clasificación de suelo.
- Sistemas generales.
- Y suelo no urbanizable.

La presente modificación puntual de NN.SS. trata del cambio de la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, Área de Acampada., con un aumento de volumen edificatorio, por lo que precisa la realización del preceptivo Estudio de Impacto Ambiental. Dicho documento ha sido redactado y calificado con la declaración previa de impacto ambiental con fecha 5 de diciembre de 2007.

En fecha veinte de febrero de dos mil nueve la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable, en la que se cita literalmente:

«... se comprueba que el documento de Aprobación Provisional recoge todas las determinaciones contempladas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

... acuerdo declarar viable, a los solos efectos ambientales, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Algar (Cádiz), zona de acampada complejo turístico Tajo del Águila, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de Aprobación Provisional, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Condicionado de la Declaración del Impacto Ambiental.»

Posteriormente, y con fecha 20 de febrero de 2009 se emite Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Consejería de Medio Ambiente de Cádiz, acordando viable la modificación con los condicionantes de la Declaración Previa (Anexo III).

B. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

7. Resultado de la modificación puntual.

Como consecuencia de la presente modificación, la ordenación de la parcela en cuestión quedaría como se recoge en la documentación planimétrica que se acompaña, quedando modificado el articulado de Regulación del Área de Acampada con las siguientes determinaciones aplicables resultantes de la Innovación.

NUEVO ARTICULADO:

Art. 4.1.14. Regulación del Área de Acampada.

1. Se considera un área al embalse de Guadalcaçin delimitada en el plano 1:10.000 de clasificación del suelo, denominada "Área de Acampada". La actual Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias la denominada "Complejo Turístico Tajo del Águila".

2. Su situación, sobre Suelos No Urbanizables de Protección Especial, pertenecientes a las unidades "Áreas Provistas de Vegetación Natural" y "Olivares", lindando con el embalse, hace que su regulación deba combinar las protecciones establecidas para estos suelos con los usos permitidos en el punto 4 del presente articulado.

Las fincas donde se ubica el área, de titularidad pública, se denominan Hoyo Moreno y Tajo del Águila, con superficies de 4,1578 y 35,4315 ha, respectivamente, resultando un total de 39,5893 ha. Al Norte lindan con Arroyo del Águila, al Sur

con las fincas Vegueta Hundida y Arroyo Moreno, al Este con las fincas Talancón, El Tabacal y resto de Hoyo Moreno y al Oeste con Río Majaceite.

3. El "Complejo Turístico Tajo del Águila", derivado de la iniciativa pública, tiene por objeto la Implantación de una Actuación de Interés Público de uso turístico en SNU, según el artículo 42 de la LOUA. Se pretende una actuación unitaria que integre los usos y edificaciones existentes, una mejora y consolidación de la oferta turística del Área de Acampada y una adecuada integración medioambiental de la actuación, acordes con el entorno y categorías de suelo donde se ubica.

4. Determinaciones:

Superficie del ámbito: 395.893 m².

Objetivo: Posibilitar los usos y condiciones de edificación de una Actuación de Interés Público de uso turístico.

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial, según el artículo 42 de la LOUA.

Condiciones de Uso:

- Usos Característicos:

- Agropecuario.
- Ocio Ligado al Medio Natural.

- Usos compatibles.

• Establecimientos de Alojamiento Turístico en el Medio Rural, en la modalidad de hotel o unidades habitacionales existentes vinculadas al hotel en cualquiera de las categorías establecidas en las legislaciones sectorial, así como albergue y campamento de turismo.

• Equipamientos públicos vinculados al medio rural y natural.

• Instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y las relacionadas con el Turismo Activo).

- Usos Incompatibles:

Cualquiera no considerado en los usos anteriores y en particular el uso de apartamentos turísticos o cualquier otro uso que pueda tener carácter residencial aunque sea estacional, o que no corresponda a una explotación unitaria de las edificaciones.

- Condiciones edificatorias:

• Altura máxima: Planta Baja + 1 (8,00 m) no pudiendo superar dicha altura en ninguno de sus frentes.

• Edificabilidad máxima: 12.000 m² de techo.

• Edificabilidad mínima para uso hotelero en un solo edificio: 9.000 m², en la zona de ocupación indicada en el plano.

5. Condiciones para el Plan Especial.

No podrá implantarse en el ámbito de actuación ninguna nueva construcción ni uso hasta la aprobación definitiva del Plan Especial.

El Plan Especial tendrá por objeto la Implantación de una Actuación de Interés Público. En desarrollo del presente artículo ordenará los usos y construcciones existentes y previstas, y definirá las infraestructuras precisas para el conjunto de la actuación y sus conexiones exteriores. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones establecidas del punto 4 y según los siguientes directrices:

- Deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en el informe de la Agencia Andaluza del Agua, en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental, las cuales se incorporan a este documento de Modificación como Anexos. A estos efectos en la tramitación del Plan Especial se requerirán los informes sectoriales de la Consejería de Medio Ambiente y de la Agencia Andaluza del Agua.

Por otra parte:

- Respetarán la totalidad del arbolado existente, excepto en la zona de implantación del establecimiento hotelero.

- Respetarán la configuración topográfica del suelo, a excepción de los movimientos de tierra necesarios para llevar a cabo las edificaciones previstas.

- La implantación de las nuevas actividades y edificaciones, contemplará la regeneración de vegetal y arbórea del conjunto del área.

- Las edificaciones se situarán en las zonas de menor impacto paisajístico.

- Las nuevas edificaciones mantendrán, en la medida de lo posible, el carácter tradicional de las edificaciones de su entorno próximo, en cuanto a composición estética, materiales, etc.

- Las nuevas edificaciones deberán disponer de sistemas de depuración autónomos.

- La composición volumétrica de las edificaciones deberán atender al especial enclave paisajístico de la zona.

(FIN DEL ARTICULADO)

8. ANEXOS

ANEXO I

CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

En fecha once de julio de dos mil ocho, la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente emite Informe Favorable sobre el asunto de referencia sometido a las siguientes consideraciones:

«1. Los planes urbanísticos que desarrollen el planeamiento urbanístico de referencia deberán ajustarse a lo escrito en la documentación presentada en cuanto no se oponga a las presentes condiciones.

Asimismo cualquier plan de estudios que varíen, complementen o modifiquen el planeamiento informado en cuanto a las afecciones al DPH y zona de servidumbre y policía, prevención de inundaciones y avenidas, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras del ciclo urbano y financiación antes apuntados, deberán ser enviados a esta Dirección General para su preceptivo y vinculante informe.

2. La supervisión de la delimitación del DPH y las zonas cautelares de inundación correspondiente realizadas en el presente informe no suponen, salvo señalamiento expreso, la aceptación por parte de la Agencia en cuanto a sus resultados (delimitación del dominio público, área inundables, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno). Las zonas cautelares serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que apruebe la Agencia andaluza, de conformidad con el Decreto 189/02, la nueva delimitación supondrá el ajuste automático del Plan en cuanto a la clasificación de los suelos y los usos prevista en la vigente Ley de Ordenación Urbana Andaluza.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente a efectos del inicio a instancia de parte del procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en el art. 241 y siguientes de R.D. 849/1986.

4. El planeamiento de desarrollo deberá clasificar los suelos en función de la delimitación del DPH y las zonas cautelares aprobadas y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 7/2002. Debiendo ajustarse los usos a las limitaciones generales establecidas en el citado Decreto 189/2002.

5. Las obras previstas a ejecutar en el DPH, la zona de policía deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, para ello el Promotor de las mismas deberá enviarnos la solicitud de autorización junto con el Proyecto donde definan y justifique dichas obras.

Asimismo, las obras previstas de prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones del sector correspondiente.

6. Si como consecuencia de las obras que la Administración andaluza realizará en los cauces estudiados se afectase a las obras previstas en el Plan, se deberá modificar el planeamiento de referencia para adaptarlo a dichas obras sin derecho a indemnización alguna por tal concepto.

7. La Agencia Andaluza del Agua no responde del caudal y volumen que se prevé en el planeamiento informado, sea cual fuere la causa de su no existencia en el punto de toma. Estos volúmenes y caudales podrán ser en épocas de sequía, si no hay caudales disponibles, reducido o suprimido en su totalidad en ese período por la Agencia Andaluza del Agua.

8. La aprobación del presente Plan no supondrá la aprobación de la inversión que en dicho Plan se impute a la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la Obligación del Promotor y de la Entidad Local de sufragar el coste de las obras definidas.»

ANEXO II

ESQUEMA PRINCIPALES IMPACTOS Y MEDIDAS DE CORRECCIÓN

El Estudio de Impacto Ambiental no identifica impactos severos ni críticos como consecuencia de la modificación puntual. No obstante se establecen las siguientes medidas correctoras:

- Deberá aportarse estudio geotécnico previo al desarrollo de las actuaciones, en el que se especifiquen las condiciones geológicas del terreno objeto de la modificación.

- Se respetará, en la medida de lo posible, la topografía original, siguiendo las curvas de nivel.

- En las zonas ajardinadas se empleará vegetación autóctona.

- El sistema de saneamiento será separativo.

- La recogida de residuos será selectiva, reservando espacios para la instalación de contenedores para llevar a cabo la misma.

- Tanto la red de telefonía, como la eléctrica deberán ser subterráneas.

- Se deberá garantizar, antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y el buen funcionamiento de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

- Deberá evitarse todo tipo de vertidos durante la ejecución de las obras, especialmente los provenientes de la maquinaria empleada en la misma.

ANEXO III

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL

A. Deberá aportarse estudio geotécnico previo al desarrollo de las actuaciones, en el que se especifiquen las condiciones geológicas del terreno objeto de la modificación, así como las medidas técnicas necesarias para el desarrollo de los mismos.

B. Para adoptar medidas destinadas a la integración paisajística de las diversas actuaciones se deberá respetar, en la medida de lo posible, la topografía original siguiendo las curvas de nivel, en las zonas ajardinadas se empleará vegetación autóctona, etc.

C. Se ha considerado el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, así como

su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

D. El sistema de saneamiento será separativo de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo éstas últimas reconducirse a estación depuradora.

E. Respecto al abastecimiento de agua, las instalaciones de la finca cuenta actualmente con dicho servicio.

F. La recogida de residuos será selectiva, reservando espacios para la instalación de contenedores para llevar a cabo la misma.

G. Tanto la red de telefonía, como la red eléctrica deberán ser subterráneas.

H. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

I. Deberá evitarse todo tipo de vertidos durante la ejecución de las obras, especialmente los provenientes de la maquinaria empleada en la misma.

PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Medidas a incluir en el documento derivadas de la declaración de impacto ambiental.

Objetivo: Garantizar la adecuación del Documento a las medidas ambientales derivadas de la Declaración de Impacto.

Vigilancia de las medidas establecidas para las obras de urbanización y edificación.

Objetivo: Cumplimiento de las Normativas de aplicación a las obras de edificación, así como las de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Acciones: Ejercicio de la inspección y disciplina urbanística.

Responsabilidad del cumplimiento: Ayuntamiento.

En resumen, se estima que el control y prevención de impactos se producirá en los procedimientos de otorgamiento de las incidencias urbanísticas con la aplicación de la Ley 7/1994 de 18 de mayo, en función del anexo donde se incluya la actividad propuesta.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL-CULTURAL

A. Gestión del Medio Natural.

A1. En el ámbito de la actuación no se realizarán obras, instalaciones o actuaciones que puedan alterar el curso de las aguas. Por ello, se evitará actuar más allá de la zona de repoblación en la parte de las casetas de madera.

Dada la fuerte pendiente existente en la zona y al objeto de evitar el arrastre de material hacia esta cárcava y su posterior acumulación en el embalse se tomarán entre otras las siguientes medidas:

Se colocarán elementos desmontables en la parte inmediatamente inferior a la ejecución de la obra y en todo su perímetro con redes entre poste y poste de malla pequeña, se comenzará la obra por la parte mas alta realizando las excavaciones de cimientos y saneamiento de la parte alta a la baja y se retirará obligatoriamente los escombros a diario a un vertedero autorizado. Por otra parte no podrán llevarse a cabo movimientos de tierra en periodos de lluvias, debiendo emplearse las mejores técnicas disponibles para evitar el arrastre de materiales, tanto durante el período de obras como durante la fase de actividad.

A2. Los terrenos anexos a la instalación hotelera son terrenos forestales. Por ello, de acuerdo a lo establecido en los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, así como

art. 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales, la finca en la que se desarrolla la modificación puntual contará con el correspondiente Plan de Auto-protección, el cual deberá estar aprobado antes de la puesta en marcha de la actividad hotelera.

A3. La zona en la que se desarrolla la modificación puntual es contigua a la Zona de Especial protección para las aves (ZEPA) «Los Alcornocales» (Código ES0000049). Por dicho motivo, todas las instalaciones eléctricas necesarias para la puesta en marcha de las instalaciones serán subterráneas.

A4. Las nuevas instalaciones se diseñarán sin introducir nuevas especies autóctonas. Por ello las nuevas especies a introducir serán autóctonas y adaptadas a las condiciones ambientales de la zona, entre ellas se recomienda el empleo de acebuches y quercineas.

A5. Dado que la construcción del hotel de 100 habitaciones presupone un aumento del número de personas y embarcaciones que acceden al embalse, y dado que diversas zonas de dicho embalse son utilizadas como zona de pesca por el águila pescadora por ello, deberá establecerse un cupo máximo de embarcaciones circulando al mismo tiempo por el embalse y las inmediaciones de las zonas de pesca de dicha especie.

Del mismo modo no podrá ofertarse la posibilidad de uso de motos de agua y embarcaciones a motor, por dichas zonas de pesca y en especial por la cola del embalse. Para ello, el ejercicio de dicha actividad deberá ser informada por esta Delegación Provincial de Medio Ambiente.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS

B. Vegetación y paisaje.

B1. Cuando se prevea obras de construcción o urbanización para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

B2. El diseño de los edificios deberá estar acorde con la tipología edificatoria propia de la zona, evitando la introducción de elementos discordantes y estableciendo medidas para minimizar su impacto paisajístico. Para ello, deberá presentarse estudio de paisaje, en el que se establezcan las medidas oportunas para minimizar el impacto visual de las edificaciones. En cualquier caso, la altura máxima de las edificaciones deberá ser de planta baja + 1, no pudiendo superar dicha altura en ninguna de sus frentes, evitando el empleo de plantas bajo rasante para la ubicación de habitaciones o salones con vistas hacia el embalse.

C. Geomorfología y usos del suelo.

C1. La actuación se ubica en terrenos de fuerte pendiente, tal y como figura en el plano núm. 8. En este sentido, la edificación se deberá adaptar al máximo a la orografía del terreno, procurando los mínimos movimientos de tierra.

Se efectuarán dentro de la zona actual de la plataforma donde se sitúan las casetas de madera. La parte más cercana a los lavaderos será donde se ubique la zona de garaje que estará bajo rasante, no pudiendo prolongarse en ningún caso hasta el borde del embalse. El resto de la edificación se adaptará al perfil suave de la mencionada plataforma, por lo que no se producirán excavaciones significativas, no avanzando ni con la excavación, ni con las edificaciones más allá del quiosco-bar.

En este sentido, deberá evitarse la formación de grandes taludes en el terreno, los cuales no podrán superar los 3 m de

altura. En cualquier caso, deberá procederse a la re-vegetación de los taludes con especies fijadoras autóctonas de la zona.

C2. Dadas las características morfológicas de la zona de actuación y de las elevadas pendientes de la misma, la construcción de la instalación hotelera deberá circunscribirse al espacio actualmente ocupado por el camping de casetas de madera, quiosco-bar, aseos generales y aparcamientos cuyo ámbito es el que marca el plano núm. 8, sin que en ningún caso puedan llevarse a cabo movimientos de tierra en los taludes ubicados entre el actual quiosco-bar y el embalse de Guadalcaçin, ni en las laderas ubicadas al este de las casetas de madera, las cuales tienen pendientes de entre el 40 y 50%.

D. Calidad de aire.

D1. Dada la especial ubicación de la actuación, contiguo al Parque Natural de la Bahía de Cádiz, debe establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, deberá contemplarse la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

E. Medidas generales.

E1. El presente Documento Normativo recoge todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas tanto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental que deberán incorporarse a los Proyectos de Urbanización con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Por ello, aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

9. Procedimiento de tramitación.

La tramitación a seguir para aprobar la Modificación Puntual tras la aplicación de la nueva ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (disposición transitoria), básicamente consiste en:

a) Aprobación Inicial de la Modificación Puntual por el Pleno Municipal (art. 22.1.c) de la LBRL), en mayoría absoluta (art. 47.3.i) de la LBRL) y su anuncio de tal aprobación y su información pública en el BOP y en el Diario de mayor circulación de la provincia, con indicación expresa de que se abre el período de información pública también para Estudio de Impacto Ambiental.

b) Período de información pública para la presentación de las alegaciones pertinentes a la propia Modificación de NN.SS. y al Estudio de Impacto Ambiental, mínimo un mes desde la fecha de su anuncio en el BOP.

c) Remisión del expediente a los órganos competentes en materia en las que la normativa sectorial lo establezca con carácter preceptivo o vinculante, especialmente a:

- Al órgano medio ambiental competente (Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente) en el plazo de 10 días desde el acuerdo de Aprobación Inicial (documentación del planeamiento y el Estudio de Impacto Ambiental). Concluido el trámite de información pública, se enviará a tal órgano medio ambiental las alegaciones y sugerencias en tal sentido. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio

Ambiente emitirá la Declaración Previa de Impacto Ambiental en el plazo de dos meses.

d) Aprobación Provisional por parte del Pleno Municipal (art. 22.1.c) de la LBRL), en mayoría absoluta (art. 47.3.i) de la LBRL), recogiendo, si procede, las alegaciones producto del período informativo y las consideraciones de los informes sectoriales. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abriría un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

e) Aprobación definitiva: La aprobación definitiva recaería sobre la Consejería competente en materia de urbanismo.»

Cádiz, 4 de octubre de 2010.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la CPOTU de Cádiz de 4 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en parcela P3 y P6A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina II».

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 4 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en parcelas P3 y P6A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina II».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 27 de septiembre de 2010, y con el número de registro 4403, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

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

- Resolución de la CPOTU de Cádiz de 4 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en parcelas P3 y P6A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina II» (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en parcelas P3 y P6A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina II», aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 23 de marzo de 2010; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 22 de abril de 2010; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes: