

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 7 de septiembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Pechina, en el ámbito del Sector SR-2.2, de Pechina (Almería).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2015, por la que se acuerda la aprobación definitiva, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de la modificación puntual del PGOU de Pechina, en el ámbito del Sector SR-2.2. De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7387, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2015 por el que se aprueba la Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2, a reserva de la simple subsanación de deficiencias en los términos obrantes en el Fundamento de Derecho VI (Anexo I).
- La Resolución de 8 de junio de 2017 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por la que se resuelve tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2 de Pechina (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 7 de septiembre de 2017.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Almería, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2015, adopta el siguiente Acuerdo.

Municipio: Pechina (Almería).

Asunto: Modificación Puntual del PGOU de Pechina, en el ámbito del Sector SR-2.2.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 29 de diciembre de 2014 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sección tercera, sede Granada, dicta sentencia núm. 1/2105, recaída en el recurso contencioso-administrativo número 1667/2008, contra la Resolución de 29 de mayo de 2008, de la Consejería

de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de alzada formulado por don Francisco Rojas Maturana contra el Acuerdo de 20 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, que deniega la aprobación definitiva de la modificación puntual de las NN.SS. del Sector SR-S-S del municipio de Pechina.

Segundo. La sentencia estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Entidad Playa Calipso, S.A., y otros, declarando que ha de ser aprobada la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Sector 2-2 del municipio de Pechina en cuanto a la «regularización del zigzagueante borde este del Sector, según acta de apeo firmada por los propietarios del mismo con el Ministerio de defensa», anulando en ese extremo el pronunciamiento denegatorio de la Resolución impugnada.

Tercero. En fecha 1 de abril de 2015 tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, oficio de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sección tercera, sede Granada, adjuntando certificación de la sentencia recaída recurso contencioso-administrativo número 1667/2008, haciendo constar que ha adquirido firmeza, a fin de que se lleve a puro y debido efecto lo acordado en el fallo de la misma.

Cuarto. En fecha 15 de abril de 2015, en cumplimiento del artículo 104.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, se acusa recibo de la sentencia núm. 1/2105, haciendo constar, por cuanto al órgano responsable del cumplimiento de dicha resolución, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

Quinto. En fecha 24 de abril de 2015 el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2, condicionando su registro y publicación al cumplimiento de determinados condicionantes y a la subsanación de determinadas deficiencias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Desde la entrada en vigor del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo pasan a denominarse Comisiones Territoriales de Ordenación.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería, a la que se encuentra adscrita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Pechina, de conformidad con el artículo 10.1.A).a) de la LOUA, al afectar a la clasificación del suelo. Por otra parte la presente innovación es una Modificación Puntual del PGOU de Pechina, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU.

III. En la actualidad el planeamiento general vigente es el PGOU de Pechina, por Adaptación Parcial (aprobada definitivamente en sesión plenaria de 21 de diciembre de 2009) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (aprobadas definitivamente por resolución de la CPOTU de fecha 28 de julio de 1993).

En fundamento de derecho segundo de la Sentencia del TSJA reproduce la manifestación de las entidades demandadas en el particular relativo a destacar que de todos los extremos pretendidos por la Modificación Puntual sólo ha quedado sin recoger en la Adaptación Parcial el de «la regularización del zigzagueante borde este del sector, según acta de apeo firmada por los propietarios del mismo con el Ministerio de Defensa». Así las cosas, es claro que el Planeamiento General vigente hoy en Pechina que es el PGOU de Pechina, por Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Pechina, aprobado definitivamente en 2009, contiene previsiones que asumen mucho de lo pretendido en la Modificación Puntual, de aquí que se trata (...), y alude al hecho, de que ese PGOU haya recogido prácticamente todo lo pretendido por la Modificación Puntual de que se trata, lo que nos lleva a la consolidada doctrina jurisprudencial existente en cuanto a la denominada pérdida sobrevenida de objeto como modo de terminación del recurso contencioso-administrativo, no referible, obviamente, a lo que ha quedado sin recoger.

IV. Que, el artículo 103.2 y 103.3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, establece que las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignen; así como que todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto.

V. A los fines interesados, y en cumplimiento del fallo de la sentencia de 29 de diciembre de 2014, recaída en el recurso contencioso-administrativo número 1667/2008, el Servicio de Urbanismo, en su informe de fecha 24 de abril de 2015, informa favorablemente la Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2, en los términos recogidos en el fallo. Señala, que en todo caso, respecto de los suelos que ahora dejan de formar parte del sector y, por tanto, se clasifican como suelo no urbanizable, el documento no establece la categoría concreta en la que se encuadran; no obstante, dado que los mismos se encuentran inmersos en un ámbito donde todo el suelo circundante se clasifica como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, será en esta categoría en la deban encuadrarse estos suelos.

Igualmente, que por cuanto a la ficha urbanística del sector SR-2.2 resultante, se incorporará al documento la nueva ficha urbanística que recoja la diferencia de superficie, así como las cesiones que proporcionalmente resultan de la misma, salvo la correspondiente a dotación Docente, que se mantiene en 5.000 m².

Por último, señala que deberán eliminarse del documento técnico todas las referencias a las determinaciones que han dejado de ser objeto del presente expediente, extremo este que abarca al «Documento II: Ajuste del trazado de la Vereda Rambla de Gabino».

VI. El informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 24 de abril de 2015 condiciona su aprobación definitiva a que el documento que se diligencie, registre y publique incluya las siguientes subsanaciones:

- El apartado 2.2 de la Normativa, establezca como único objeto la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SR-2.2 como suelo no urbanizable de carácter natural o rural (3.996 m²), como consecuencia del ajuste de propiedades, pasando de los 450.396 m² actuales a 446.400 m²; disminuyendo, en consecuencia, ligera y proporcionalmente, las dotaciones para espacios libres y equipamientos, excepto la docente que se mantiene en 5.000 m². Eliminándose de dicho apartado todas las determinaciones que han dejado de ser objeto del presente expediente, extremo este que abarca al «Documento II: Ajuste del trazado de la Vereda Rambla de Gabino».

- Incorpore la correspondiente ficha urbanística que recoja la diferencia de superficie, así como las cesiones que proporcionalmente resultan de la misma, salvo la correspondiente a dotación Docente, que se mantiene en 5.000 m².

- Incorpore en el Plano núm. 2, respecto a los suelos del sector que pasan a ser no urbanizables, su clasificación dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, condicionando su registro y publicación al cumplimiento de determinados condicionantes

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la presente Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2, a reserva de la simple subsanación de deficiencias en los términos obrantes en el Fundamento de Derecho VI.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3.º Facultar al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de 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 aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 2015. El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO II**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PECHINA, EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SR-2.2, DE PECHINA (EXPTE. 04/07)**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2015 por el que se aprueba, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la Modificación Puntual del PGOU de Pechina en el ámbito del Sector SR-2.2; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 29 de mayo de 2017,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual del PGOU de Pechina, en el ámbito del Sector SR-2.2, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 21 de mayo de 2015, remitiendo al Ayuntamiento de Pechina la citada innovación, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Almería, a 8 de junio de 2017. El Delegado Territorial, Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO III**NORMAS URBANÍSTICAS****1.1. Determinaciones y previsiones del Planeamiento.**

La figura de planeamiento municipal en el municipio de Pechina parte de la Revisión de las Normas Subsidiarias que se aprobaron definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 28 de julio de 1993. Dicha figura de planeamiento clasificó el Sector SR-2 como suelo urbanizable. Se recoge en el presente documento a efectos informativos y posibles pequeños ajustes de borde en el planeamiento de detalle (Plano núm. 1 del Anexo).

Dicho ámbito de suelo urbanizable fue objeto de una modificación puntual de las NN.SS., que tenía como principal objetivo dividir el sector en dos, SR-2.1 y SR-2.2, excluyendo de su ámbito una rambla, al mismo tiempo que elevar la edificabilidad, con un importante incremento de las dotaciones y equipamientos de los dos sectores resultantes. Modificación que fue aprobada definitivamente el 25 de septiembre de 1998 (Plano núm. 2 del Anexo). El Sector SR-2.2 quedó clasificado como Suelo Urbanizable de Uso Residencial. Su superficie, según dichas normas, es de 450.396 m².

00120752

En la actualidad el planeamiento general vigente en el municipio de Pechina es Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), por adaptación parcial (aprobada definitivamente el 21.12.2009 por el Pleno del Ayuntamiento de Pechina) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (aprobadas definitivamente el 28.7.1993 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

La Adaptación Parcial, también afecta a la citada modificación de 1998 que dividió el sector urbanizable SR.2 en dos sectores denominados SR 2.1 y SR 2.2. Asimismo, la adaptación recoge el trazado de la vía pecuaria definida por el POTUA al Sur de ambos sectores, resolviendo la indefinición anterior.

Por tanto, el Sector SR-2.2 se encuentra actualmente clasificado como Suelo Urbanizable de Uso Residencial del Planeamiento Municipal de Pechina (PGOU).

En el epígrafe siguiente se recoge la actual ficha urbanística del Sector (ficha originaria ADP PGOU).

1.2. FICHA ORIGINARIA DEL SECTOR.

P.G.O.U. DE PECHINA, POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO, APROBADO EN 2009

PECHINA SECTOR SR-2-2			
Situación: Al Norte del Núcleo de Pechina, en el paraje Los Chorrillos			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase y categoría de suelo		URBANO NO CONSOLIDADO	
Área de reparto:	SR-2-2	Aprovechamiento Medio (UA/m ²)	0,1500
Uso característico:	RESIDENCIAL	Superficie bruta (m ²):	450.396,00
Densidad máxima (viv/ha.):	10	Edificabilidad máxima:	0,1596
Núm. viviendas	450	S. edif (m ² T):	71.871,28
Coefficiente de viv protegida	0,8	S. Edif viv protegidas(m ² T)	21.561,38
S. Edif viv protegidas(%):	30% de la edificabilidad residencial		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA A determinar por el Plan Parcial	
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Ordenanza de aplicación:	
Altura máxima:	2 Plantas (Planta baja + 1)
CESIONES:	
	Espacios libres 18 m ² s/100 m ² T Edificable 12.937 m ²
	Equipamiento 12 m ² s/100 m ² T Edificable 8.625 m ²
	Aprovechamiento 10 % Aprov. Medio
	Víario
	Otros
Cumplirá el artículo 17 de la LOUA	

OBSERVACIONES:
Las dotaciones deben cumplir los estándares del art. 17 LOUA
El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a Vivienda Protegida

00120752

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El promotor de la presente modificación puntual es el Ayuntamiento de Pechina, a instancia de las empresas que a continuación se indican, que representan el 100% de la propiedad del sector:

PLAYA CALIPSO, S.A.
Edificio de Servicios del Club de Mar, Playa de las Almadrabillas, 1
(04007) ALMERÍA
CIF A 04387635
CORTIJO BLANCO SIERRA ALHAMILLA RESORT, S.L.
Cortijo Blanco, PECHINA (ALMERÍA)¹
CIF: B 04477667

Playa Calipso, S.A., ostenta además la representación de los restantes propietarios minoritarios del sector en virtud de convenio suscrito con los mismos, cuyos nombres y domicilios son:

Los cónyuges don Antonio Juan Morón Megía, y doña Rosa Zamora González, vecinos de Almería, en Avda. de la Cruz, núm. 33, ático, con DNI 27.210.502 y 27225440-H respectivamente.

Los cónyuges doña María del Carmen Morón Megía, y don Francisco Martínez Plaza, vecinos de Almería, domiciliados en Camino del Bobar, núm. 47, con DNI 27.194.689-H y 27.192.431-Z respectivamente.

Doña María Fuensanta Morón Megía, de Aguadulce de Roquetas de Mar, con domicilio en C/ Alhamilla, núm. 27, ático, y DNI 27.200.855-C.

Don Juan Manuel Morón Megía, vecino de Granada (18002, con domicilio en C/ Casillas de Prats, núm. 10-A-4.º-A y DNI 27.179.031-T.

¹ A EFECTOS DE NOTIFICACIONES, PENDIENTE DE CONFIRMACIÓN.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Problemas e inconvenientes que se derivan del Planeamiento vigente.

Las mercantiles citadas en 1.3, ostentan el 100% de la representación de la propiedad del suelo del sector, habiendo adquirido la misma con la intención de su ordenación e inmediata ejecución. Sin embargo se encontraron con los problemas e inconvenientes que se reflejaban en el proyecto originario, derivados de la redacción del planeamiento entonces vigente. Actualmente queda por terminar de resolver la siguiente circunstancia que hace inviable su desarrollo (referenciada como «d» en el proyecto originario de 2006):

«d). Por lo que respecta a la delimitación del sector en su lindero Este, con el Ministerio de Defensa, tenía forma zigzagueante cuando se aprobó la clasificación vigente.

Posteriormente, dado el interés mostrado por el ministerio en vallar dicho límite, con un forma más regular, pactó con los entonces propietarios del sector SR-2.2 su regularización, según acta de apeo y deslinde, con relación de mojones y coordenadas, firmada con dicho ministerio el 4.11.2003, protocolizada el 18.10.2004 en escritura otorgada ante el Notario don Alberto Agüero de Juan, y debidamente recogida en el Catastro y en el Registro de la Propiedad. Límite que ha sido materializado por Defensa mediante la construcción de una valla que impide el acceso al recinto militar.

Por ello, se ajusta la delimitación del sector al límite pactado, de forma que no se incluyan suelos que no estuviesen clasificados en las normas vigentes, y que tampoco se incluyan suelos que estén dentro del recinto delimitado por la citada valla.»

2.2. Objeto.

Se continúa transcribiendo el proyecto originario adaptado al citado acuerdo:

«Este documento de modificación puntual de NN.SS. (hoy PGOU adaptado) es el paso previo para hacer viable el desarrollo del actual Sector SR 2.2.

La presente modificación tiene el siguiente objetivo:

d) La regularización del zigzagueante borde Este del sector, según el acta de apeo firmada por los propietarios del mismo con el Ministerio de Defensa.

2.3. Normativa Urbanística de aplicación. (Proyecto originario)

A la modificación le es de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo de Andalucía, y la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, así como el Reglamento de Planeamiento y las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Pechina.

2.4. Justificación. (Proyecto originario)

2.4.1. Artículo 38 de la Ley 7/2002.

Según el art. 38.3 la modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

2.4.2. Artículo 19 de la Ley 7/2002.

El contenido documental del presente proyecto puede considerarse adecuado ya que no se pretende un cambio en la clasificación de suelo, ni se afecta a determinaciones de la ordenación estructurante.

2.4.3. Ámbito de actuación.

Como consecuencia del acta de apeo firmada con Defensa, y materializada por este mediante la construcción de una valla, y apoyándonos en una cartografía más precisa, y en tomas de datos realizadas in situ, la superficie clasificada por las vigentes normas subsidiarias para el sector, excluyendo las pequeñas intrusiones del antiguo sector en el recinto vallado por Defensa pasa a ser de 446.400 m², frente a los 450.396 m² anteriores.

Por tanto no se clasifica ningún suelo nuevo.»

2.4.4. Dotaciones.

En la elaboración de la nueva ficha del Sector SR-2.2 se ha respetado la proporcionalidad de superficies respecto al sector originario (PGOU adaptado), salvo el docente que se mantiene en 5.000 m².

En los siguientes cálculos justificativos se interpreta el acuerdo de la CPOTU de 21.5.2015 respecto al ajuste de las dotaciones de la ficha del sector

JUSTIFICACIÓN DOTACIÓN OTROS EQUIPAMIENTOS

FICHA ORIGINARIA ADP P.G.O.U.	8.625 m ²		
	m ² , que representa una ratio en		
MENOS DOCENTE	5.000 m ² s/10 m ² T Edificable de		7,0180
DIFERENCIA	3.625 m ²		
COEFICIENTE REDUCTOR=	446.400	DIVIDIDO	450.396
COEFICIENTE REDUCTOR=	0,991127808		
FICHA ADAPTADA ACUERDO CPOTU			
OTROS EQUIPAMIENTOS m ² =	3.625 m ² X COEFICIENTE REDUCTOR=		3.592,40
RATIO	5,0423 m ² s/10 m ² T Edificable		

Con estos criterios se elabora la ficha urbanística del sector SR 2.2 adaptada al acuerdo de la CPOTU, que se refleja a continuación.

2. NUEVA FICHA DEL SECTOR SR-2.2

<p>P.G.O.U. DE PECHINA. SECTOR SR 2.2</p> <p>FICHA URBANÍSTICA ADAPTADA AL ACUERDO DE LA CTOTU 21/05/2015, EN EJECUCIÓN SENTENCIA T.S.J.A.</p>
--

PECHINA SECTOR SR-2-2			
Situación: Al Norte del Núcleo de Pechina, en el paraje El Chorrillo			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase y categoría de suelo		URBANO NO CONSOLIDADO	
Área de reparto:	SR-2-2	Aprovechamiento Medio (UA/m ²)	0,1500
Uso característico:	RESIDENCIAL	Superficie bruta (m ²):	446.400
Densidad máxima (viv/ha.):	10	Edificabilidad máxima:	0,1596
Núm. viviendas	446	S. edif (m ² T):	71.245,44
Coeficiente de viv protegida	0,8	S. Edif viv protegidas(m ² T)	21.373,63
S. Edif viv protegidas(%):	30% de la edificabilidad residencial		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA A determinar por el Plan Parcial			
Planeamiento de desarrollo:		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
Ordenanza de aplicación:			
Altura máxima:		2 Plantas (Planta baja + 1)	
CESIONES:			
Espacios libres: mayor valor 10%, ó 18 m ² s/100 m ² T Edificable 44.640 m ² s			
Equipamiento Docente	5.000,00	,en m ² s/10 m ² T Edificable:	7,0180
Otros Equipamientos	3.592,40	,en m ² s/10 m ² T Edificable:	5,0423
Total equipamientos	8.592,40	Suma m ² s/10 m ² T	12,0603
Aprovechamiento	10% Aprov. Medio		
Viario			
Otros			
Cumplirán el artículo 17 de la LOUA			

OBSERVACIONES:
Las dotaciones deben cumplir los estándares del art. 17 LOUA
El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a Vivienda Protegida

Almería, agosto de 2015, con errata corregida el 4 de abril de 2017.

ARQUITECTO
Juan Pedro García Cabrerizo
Colegiado 618 del COOA de Almería

INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.
Juan Pedro García García
Colegiado 2.840

00120752