

Artículo 149. Cesiones.

De acuerdo con el artículo 46.3 del Reglamento de Gestión serán:

1. La superficie total de los viales, plazas e itinerarios peatonales.
2. Los sistemas de espacios libres de dominio y uso público en proporción del 20% de la superficie ordenada.
3. El 15% de la superficie correspondiente al aprovechamiento del sector.
4. El 4% de la superficie total ordenada como reserva para dotación de Servicios de Interés Público y Social, como se señala en el artículo 11.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
5. Aparcamientos en proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.
6. Asimismo, aquellas que se deriven de la aplicación del artículo 66 del Reglamento de Gestión en lo que se refiere a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura necesarias.

Huelva, 25 de noviembre de 2004.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva, por el que hace pública el Texto Refundido de la Modificación núm. 9 del término municipal de Bonares, en cumplimiento de la Resolución de 17 de octubre de 2003, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-143/2003.

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 1 de septiembre del 2004, y con el número de registro 165 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:

Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento, una vez aprobada la subsanación correspondiente en los términos especificados en dicha Resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Bonares en sesión celebrada con fecha 6 de octubre de 2004.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION NUM. 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE BONARES

INTRODUCCION

La presente Modificación tiene por objeto realizar cambio en la delimitación del Plan Parcial núm. 5 del suelo denominado por las Normas Subsidiarias como apto para urbanizar así como cambiar sus parámetros de desarrollo.

MODIFICACION 9

Cambios en la delimitación del Plan Parcial 5 y de sus parámetros de desarrollo.

1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Se realiza la presente modificación a instancias de Promociones Vevaz, S.L., de nacionalidad española, domiciliada en Tomares (Sevilla) C/ Lirio, 7, Urbanización Santa Eufemia,

Villares Altos y con CIF: B-41643966 propietaria de la práctica totalidad de los terrenos afectados.

Se redacta por Carlos Felipe Martínez Nogales, Arquitecto colegiado núm. 119 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, con domicilio en calle Bocas, 12, de Huelva.

Se redacta esta modificación de acuerdo con el Ayuntamiento de Bonares y siguiendo las pautas establecidas por éste.

2. ANTECEDENTES

La modificación puntual núm. 1 de las Normas Subsidiarias de Bonares definía un sector nuevo de suelo clasificado como apto para urbanizar al que se denominaba «Plan Parcial 5», esta modificación, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de junio de 1996.

Los documentos de planeamiento, revelan en algunos aspectos que sus determinaciones han de ser revisadas y en su caso, modificadas según los criterios que mayoritariamente se adoptan en el transcurso del tiempo y que entran en contradicción con las determinaciones iniciales.

Cuando estas modificaciones no requieren según normativa la realización de una revisión general del Planeamiento, el mecanismo de la innovación es el apto para la actualización del mismo.

El sector antes referido, se encuentra al sur del núcleo de población en la zona denominada «Las Parrillas» y en el borde del suelo urbano delimitado por las traseras de las calles Triana y Arenal.

La delimitación del área del Sector se realiza al norte y Este por las traseras de las calles antes mencionadas y por el Sur y Oeste por un importante desnivel del terreno, incluyendo gran parte de este desnivel dentro del área.

La superficie del sector se desarrolla casi en su totalidad sobre el solar de asentamiento de una antigua alfarería o fábrica de cerámica, para la que el mismo suelo se convertía en cantera de arcilla, fruto de esta práctica extractiva es la aparición del talud antes descrito en su configuración actual.

En el estudio para el desarrollo del sector del suelo, se han constatado varias realidades:

- Se hace necesario realizar la conexión con la trama urbana mediante el tratamiento de la fracción de suelo, hoy urbano, que se encuentra al Norte del sector entre el límite de éste y las edificaciones que dan fachada a la calle arenal. En esta superficie discurre una importante canalización de Saneamiento de carácter General a la que hay que dar tratamiento urbano situando un vial sobre la misma.

- Lo mismo puede decirse del extremo Noroeste en el que se manifiesta la necesidad de dar conexión al vial antes definido y cerrar la manzana generada por el asentamiento de nuevas construcciones.

- El talud que configura el borde Suroeste y Sur del sector es de una indudable potencia, alcanza en algunos puntos más de 25 m, acercándose al talud vertical en algunas ocasiones. Esto condiciona el desarrollo del sector, al existir que un porcentaje importante de su superficie situado en el talud, haciéndola inadecuado para la edificación y siendo su configuración como zona verde y espacios libres de difícil ejecución y desarrollo.

Por otra parte, el entorno se encuentra desprovisto de uso al abandonarse la actividad de producción cerámica quedando como un vacío necesitado de recuperación para la localidad.

Propuesta global.

A raíz de lo expuesto se propone realizar una modificación de las Normas Subsidiarias que tenga por objeto la ampliación del sector en superficie y cambiar alguna de las determinaciones referentes a densidades y edificabilidades y para adecuarse a las nuevas exigencias establecidas por la aparición de la reciente LOUA.

La superficie inicial que se considera en las Normas Subsidiarias es de 42.650 m².

Tras la transposición del perímetro determinado en los planos de las NN.SS. actuales a la cartografía digital actualizada la superficie que arroja es de 43.490,38 m², adoptamos esta superficie, estimando que el diferencial existente (840,38 m²) es fruto de la diferente tecnología en la medición.

A) La ampliación del sector se pretende realizar en dos vertientes:

1. Incorporar al sector urbanizable la fracción de suelo urbano hoy sin urbanizar afectada por el colector antes descrito para el desarrollo conjunto de todo el área dentro del Plan Parcial, a esto hay que añadir una propiedad que ofrece fachada a la calle Triana que posibilitaría una conexión del sector en esta vertiente.

También se incorpora una pequeña área de 700,34 m² del actual suelo urbano para la ejecución del vial en el extremo Noroeste antes referido.

La superficie conjunta es de 3.125,97 m².

2. Se pretende incorporar zonas actualmente de suelo no urbanizable que se encuentran afectas por el importante talud para así facilitar la ejecución de los sistemas de zonas verdes y equipamientos eliminando gran parte de obras de contención que serían obligadas al mantener la actual superficie y delimitación. Ampliando ésta, se haría posible suavizar la fuerte pendiente del terreno, y permitiría la ejecución de aterrazamientos y tratamientos más racionales para el destino previsto de zonas de uso y disfrute público.

El área conjunta de suelo No urbanizable a reclasificar sería de 9.999,51 m².

B) Los cambios de los parámetros del Plan Parcial se atienen a lo siguiente:

Con anterioridad a la redacción de esta modificación se han estudiado las necesidades básicas del desarrollo del sector que prácticamente coinciden con lo establecido en la aprobación inicial efectuada para la Revisión General de las Normas Subsidiarias. Se resumen seguidamente:

Parámetros del sector:

Iniciativa privada.

Sistema de ejecución: compensación.

Superficie Sector: 56.615,86 m² (según lo anteriormente expresado).

Uso global: Residencial y compatibles.

Densidad máxima: 40 viviendas/ha.

Núm. máximo de viviendas: 226.

Edificabilidad: 0,52 m²/m², total Edificable: 29.440 m² de éstos se destinarán 27.000 m² máximo para uso residencial.

Cesiones:

Cesiones para equipamientos: 50 m² suelo/100 m² de techo edificable de uso residencial, mínimo: 13.500 m². De los cuales se destinarán:

Jardines y áreas de juego recreo (artículo 17 LOUA): 5.662 m² mínimo (10% sector o mínimo 18 m²/100 m² techo residencial).

Aparcamientos: mínimo, 270 plazas en el exterior, asociadas al viario, el resto hasta 294 plazas, en el interior de las parcelas.

Cesión de aprovechamiento: la que se establezca en la legislación aplicable.

Estas Determinaciones facilitan la inversión para el desarrollo y hacen factible la asunción de las cargas de urbanización que suponen.

C) Otras afecciones.

Aparece como necesario y prioritario para el desarrollo del sector y su incardinación con la trama urbana, y realizar una conexión como continuación de la calle Colón, por ello, es necesario declarar como fuera de ordenación la vivienda que se encuentra frente a la desembocadura de la mencionada calle confiando la obtención de la misma al desarrollo del sector que deberá sufragar los costes de obtención de este inmueble.

Se tendrán que considerar asimismo, las afecciones que las diversas canalizaciones de saneamiento realizan sobre el ámbito.

3. OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto de este documento es la ampliación del ámbito del Plan Parcial 5 definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bonares y el cambio de los parámetros para su desarrollo.

4. JUSTIFICACION JURIDICA DE LA MODIFICACION

Respecto a la viabilidad legal del instrumento de la modificación, si bien el artículo 35 de la LOUA y el 125 de la Ley del Suelo (LS), consagra el principio de vigencia indefinida de los Planes de Ordenación, estos documentos no son instrumentos estáticos ni encerrados en sí mismos, por el contrario, son figuras dinámicas que requieren su adaptación a la realidad existente en cada momento en función de los intereses generales.

De esta manera el artículo 128 (LS) y los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA contemplan la posibilidad de modificar los Planes Urbanísticos siguiendo el mismo procedimiento para su aprobación. Este caso está recogido dentro de lo determinado dentro de este artículo.

La presente modificación supone una mejora en la potencialidad ordenación del sector, hacen posible su desarrollo y cumple con mayor eficacia las premisas iniciales de la redacción de las normas. Asimismo aumenta en proporción al incremento edificatorio la superficie de dotaciones. Según se recoge en el art. 36 LOUA.

5. DOCUMENTOS DEL PLAN QUE SE MODIFICAN, REDACCION DEFINITIVA DE LA DOCUMENTACION ARTICULADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ADAPTADA A LAS NUEVAS DETERMINACIONES

Se modifican las determinaciones que se refieren al Plan Parcial 5, en concreto lo recogido en la página 10 de la modificación 1 del las Normas Subsidiarias de Bonares y el cuadro resumen de la modificación 5 de las Normas Subsidiarias, en esta documentación que aparte de incorporar los nuevos parámetros del PP5 han de adaptarse a la LOUA y quedan como sigue:

Determinaciones del Plan Parcial 5.

Se mantiene la no jerarquización de la ejecución de los planes parciales dejándose libre a la iniciativa privada.

Los parámetros a desarrollar, son los siguientes:

Parámetros del Plan Parcial 5:

Iniciativa privada.

Sistema de ejecución: Compensación.

Superficie Sector: 56.615,86 m².

Uso global: Residencial y compatibles.

Densidad máxima: 40 viviendas/ha.

Núm. máximo de viviendas: 226.

Edificabilidad: 0,52 m²/m², total Edificable: 29.440 m² de estos se destinarán 27.000 m² máximo para uso residencial.

Cesiones:

Cesiones para equipamientos: 50 m² suelo/100 m² de techo edificable de uso residencial, mínimo: 13.500 m². De los cuales se destinarán:

Jardines y áreas de juego recreo (artículo 17 LOUA): 5.662 m² mínimo (10% sector o mínimo 18 m²/100 m² techo residencial).

Aparcamientos: mínimo, 270 plazas en el exterior, asociadas al viario, el resto hasta 294 plazas, en el interior de las parcelas (según artículo 17.2.a) de la LOUA. Cesión de aprovechamiento: 10 del aprovechamiento lucrativo urbanizado, según art. 54, 2.b) de la LOUA, serán considerados usos lucrativos todos aquellos que no se ubiquen en suelo destinado a cesiones públicas.

Aparece como necesario y prioritario para el desarrollo del sector y su incardinación con la trama urbana, el realizar una conexión como continuación de la calle Colón, por ello, es necesario declarar como fuera de ordenación la vivienda que se encuentra frente a la desembocadura de la mencionada calle confiando la obtención de la misma al desarrollo del sector, que deberá sufragar los costes de obtención de este inmueble así como los costes de urbanización de la conexión con el entorno urbano que resulten, el sistema será mediante expropiación.

Se tendrán que considerar, asimismo, las afecciones que las diversas canalizaciones de saneamiento realizan sobre el ámbito.

La vivienda fuera de ordenación se encuentra grafiada en los planos de la presente modificación.

PLANES PARCIALES A DESARROLLAR	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº TEÓRICO DE VIVIENDAS MÁXIMO	SUPERFICIE DE VIALES (m ²) SUP. ORIENTATIVA
PP1	56.150	0.55 m ² / m ²	300	11.230
PP2	43.996	0.44 m ² / m ²	190	10.151
PP3	41.690	0.45 m ² / m ²	184	7.370
PP4	47.666	0.5428 m ² / m ²	153	—
PP5	56.616	0.52 m ² / m ² (29.440 m ²)	226	-

PLANES PARCIALES A DESARROLLAR	EQUIPAMIENTOS						CESION AL AYUNTAMIENTO	APARCAMIENTOS 1/100 m ² VIV	
	JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO (m ²)	PREESCOLAR (m ²)	DOCENTE	PARQUE DEPORTIVO (6 m ² /Viv)	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL			
PP1	5.615	1.000	5.000	1.800	300	900	10% APROV. LUCRATIVO URBANIZADO	SEGÚN REGLAMENTO	
PP2	4.400	-	5.000	-	300				
PP3	4.169	-	5.000	-	386				
PP4	4.767	2.000	—	-	153	153			
PP5	5.662	50 m ² /100 m ² DE TECHO EDIFICABLE, MÍNIMO 13.500 m ²						10 % APROV. LUCRATIVO URBANIZADO	270 PLAZAS EN EL EXTERIOR ASOCIADAS AL VIARIO, RESTO HASTA 294 EN EL INTERIOR DE PARCELAS

Documentación gráfica.

Se cambian los siguientes planos:

Plano 2.2. Clasificación del suelo, nuevas alineaciones. Alturas. Apertura de calles. Infraestructuras.

Plano 3.2. Planes parciales, usos del suelo. Equipamientos, edificios a proteger.

Huelva, 26 de noviembre de 2004.- La Delegada, Rocío Allepez Garrido.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Málaga, notificando a doña Joaquina Ruiz Martín, con DNI núm. 25590992, propuesta de resolución en expediente de rescisión de contrato, en relación con la vivienda sita en Ronda (Málaga), Bda. La Dehesa, Plaza de la Península Ibérica, núm. 53 (Expte. MA-7036, CTA. 53).

Se ha intentado la notificación sin éxito a doña Joaquina Ruiz Martín, con DNI núm. 25590992, como adjudicataria de la vivienda sita en Ronda (Málaga), Plaza de la Península Ibérica, núm. 53.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviem-

bre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le notifica propuesta de resolución en expediente de rescisión de contrato ante esta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Málaga (Expte. MA-7036, CTA. 53).

Indicándoles que dicha propuesta de resolución se encuentra a su disposición en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga, sita en Avda. de la Aurora, núm. 47, en Málaga, durante el plazo de quince (15) días contados a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio, a efecto de su conocimiento y ejercicio de los derechos que le asisten.