

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 20 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Almería, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente Pto. 14/04 sobre modificación de normas subsidiarias del municipio de Abla (Almería), promovido por el Ayuntamiento.

RESOLUCION

PTO 14/04

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2004, ha examinado el expediente PTO 14/04 sobre modificación de Normas Subsidiarias, del municipio de Abla (Almería), promovido por el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS**1. Objeto y descripción.**

El objeto del expediente que se analiza es modificar la ficha correspondiente a la unidad de ejecución UE-23 de Montagón para aumentar el número máximo de viviendas, pasando de 42 viviendas a 44 viviendas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**I. Competencia y procedimiento.**

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31.12.02), regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento. Al afectar la presente innovación a la ordenación estructural, corresponde la aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133 de 14.07.03).

II. Valoración.

No se produce aumento de edificabilidad sino sólo de número de viviendas. Las Normas Subsidiarias de Abla establecen para los ámbitos de suelo urbano no consolidado la ordenación pormenorizada con la cuantificación de las cesiones de espacios libres y equipamientos así como de viario.

La cesión de suelo para las dotaciones públicas y para materializar el aprovechamiento lucrativo deberá realizarse en base al régimen establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo en cuenta que deben armonizarse las disposiciones de la ley con las determinaciones que establecen las Normas Subsidiarias.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la aprobación definitiva de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Abla.

En cuanto a publicidad y publicación se estará a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el Decreto 2/2004, de 7 de enero. A fin de hacer posible en su día la publicación en BOJA del presente instrumento de planeamiento el Ayuntamiento deberá remitir un texto en soporte informático con las características expresadas en la Resolución de 22 de abril de 1997 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, «sobre la remisión en soporte magnético de disposiciones, anuncios, sentencias y demás documentos que hayan de publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», y en la aludida en ésta de fecha 1 de septiembre de 1995, que fue circulada a todos los municipios de la provincia.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer 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 la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Almería, 25 de marzo de 2004.- V.º B.º El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón, El Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero.

INDICE

1. Antecedentes.
2. Propiedad y objeto del encargo.
3. Descripción formal.
4. Consideraciones Legales.
5. Tramitación.
6. Anexos.

1. Antecedentes.

Se realiza el siguiente Proyecto de Modificación Puntual de la Ficha de la UE-23 de Montagón, Abla, Almería, incluida en las Normas Subsidiarias de dicho Ayuntamiento, con la finalidad de incrementar el número de viviendas máximas permitidas en esta Unidad de Ejecución.

2. Propiedad y objeto del encargo.

La propiedad que promueve el presente Proyecto es Promociones Urbialmería, S.L., con CIF: B-04413381 y domicilio en C/ Hermanos Pinzón, núm. 26, bajo de Almería.

El objeto del encargo es la redacción del Proyecto de Modificación Puntual de la Ficha de la UE-23 de Montagón, Abla, Almería.

Los terrenos incluidos en la U.E. 23, Montagón, Abla, son propiedad de:

- Promociones Urbialmería, S. L.
- Doña Noelia Galdeano Fernández.
- Don Juan Sánchez Galindo.
- Excmo. Ayuntamiento de Abla.

Estando en conformidad con este escrito:

- Promociones Urbialmería, S. L.
- Doña Noelia Galdeano Fernández.
- Don Juan Sánchez Galindo.

3. Descripción formal.

Las condiciones particulares de la UE-23, figuran en documento anexo.

Dicha Unidad tiene redactado y aprobado un Proyecto de Urbanización de fecha mayo de 1996 y Anexo complementario de febrero de 1998. Asimismo dispone de un Proyecto de Compensación aprobado en noviembre de 1997, y refundido del mismo de mayo de 2003, estando actualmente aprobado. También se ha redactado un Proyecto Básico y de Ejecución para edificar en él 35 viviendas unifamiliares, estando actualmente en proceso de aprobación.

Cuentan estos terrenos con una parcela de 1.201 m² cedidos al Ayuntamiento de Abla para fines lucrativos, en los cuales puede edificar cinco (5) viviendas.

Por otro lado cuentan con dos parcelas propiedad de doña Noelia Galdeano Fernández y don Juan Sánchez Galindo en las cuales se pueden edificar dos (2) viviendas. Con todo esto, se han agotado las 42 viviendas máximas permitidas por la Ficha.

El motivo de que Promociones Urbialmería, S.L. encargue este Proyecto, es que una vez redactado el Proyecto Básico y de Ejecución de 35 viviendas unifamiliares se han consumido pocos metros cuadrados de techo edificables de los que tenía

derecho. De los 6.734,70 m² de techo imputables a los tres propietarios, solo se han consumido 2.487,52 m² de techo.

Es por esto que se proponga que el número máximo de viviendas para esta Unidad de Ejecución UE-23, se incremente en dos (2) unidades, pasando de 42 a 44 viviendas máximas. Para ello se pasaría de una densidad de 22 viv/Ha a una de 23 viv/Ha, no siendo necesario el incremento de suelo edificable máximo, actualmente en 64%, ni tampoco la edificabilidad bruta, que está marcada en 0,40 m²/m².

Con esto, el número de viviendas cedidas al Ayuntamiento seguirían siendo de cinco unidades, ya que el 10% de 44 viviendas sería 4,4, o sea, cinco viviendas.

Todas estas consideraciones, quedan definidas en las fichas anexas.

6. Consideraciones legales.

Se respeta el cumplimiento con este Proyecto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la cual se disponen limitaciones en su artículo 17.1, a la densidad según uso y reserva para dotaciones. Al no incrementar en esta Modificación Puntual de Ficha, los metros cuadrados de techo edificable, se da cumplimiento a dicha Ley como se demuestra en lo siguiente:

- Uso característico Residencial.
- Densidad máxima de viviendas: 75 viv/ Ha. En este Proyecto tenemos 23 viv/Ha.
- Reserva para dotaciones: entre 30 y 55 m² de suelo/100 m² de techo construidos. Por tanto sería exigibles para 7.512,0 m² de techo un total de 2.253,6 m² de suelo para dotaciones. En este proyecto tenemos 2.291 m² cedidos para tal fin.
- Entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, destinados a parques y jardines. Serían exigibles 1.878,0 m². Tenemos en esta unidad un total de 1.934,0 m².

5. Tramitación.

Dada la conformidad de Promociones Urbialmería, S.L., doña Noelia Galdeano Fernández, don Juan Sánchez Galindo con este Documento, se eleva este Proyecto al Ayuntamiento de Abla para su aprobación si procede.

6. Anexos.

Se adjuntan como anexos:

- 5.1. Plano de situación y emplazamiento.
 - 5.2. Ficha actual de la UE-23 de Montagón, Abla.
 - 5.3. Ficha modificada de la UE-23 de Montagón, Abla. Almería, julio de 2003.
- Fdo. José Carlos Díaz Gutiérrez, arquitecto.

A N E X O S

UNIDAD DE EJECUCION NUM. 23 (UE-23)-Actual.
Situación: Abla. Montagón. Superficie: 18.780 m².

1. Condiciones generales.
Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m².
Densidad máxima de viviendas: 22 viv/Ha.
Suelo edificable máximo: 64%.
Suelo de cesión obligatoria: 36%.
2. Condiciones particulares.
Superficie bruta de la U.E.: 18.780 m².
Suelo edificable máximo: 12.052 m².
Suelo de cesión obligatoria:

Viarío mínimo: 4.500 m².
Espacios libres mínimo: 1.878 m².
Equipamientos mínimo: 350 m².
Total mínimo: 6.728 m².

Cesión del 10% del aprovechamiento medio de la U.E.

- Superficie construida máximo: 7.512 m².
- Número de viviendas máximo: 42 viv.
- Altura de edificación máximo: 2 p (7,50 m.) + ático retranqueado 3 m.
- 3. Ordenanza de aplicación.
Ordenanza SU-4. Residencial unifamiliar aislada.
Edificación aislada con parcela.
- 4. Desarrollo de la U.E.

Proyecto de urbanización. En el caso de más de un propietario, se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres, equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio. En el caso de un solo propietario, este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

UNIDAD DE EJECUCION NUM. 23 (UE-23)-Modificada.
Situación: Abla. Montagón. superficie: 18.780 m².

1. Condiciones generales.
Edificabilidad bruta 0,40 m²/m².
Densidad máxima de viviendas 23 viv/Ha.
Suelo edificable máximo: 64%.
Suelo de cesión obligatoria: 36%.
2. Condiciones particulares.
Superficie bruta de la U.E. 18.780 m².
Suelo edificable máximo: 12.052 m².
Suelo de cesión obligatoria:

Viarío mínimo: 4.500 m².
Espacios libres mínimo: 1.878 m².
Equipamientos mínimo: 350 m².
Total mínimo: 6.728 m².
Cesión del 10% del aprovechamiento medio de la U.E.
Superficie construida máximo: 7.512 m².
Número de viviendas máximo: 44 viv.
Altura de edificación máximo: 2 p (7,50 m) + ático retranqueado 3 m.

3. Ordenanza de aplicación.
Ordenanza SU-4. Residencial unifamiliar aislada.
Edificación aislada con parcela.
4. Desarrollo de la U.E.
Proyecto de urbanización.

En el caso de más de un propietario, se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres, equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio. En el caso de un solo propietario, este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

Almería, 20 de abril de 2004.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

RESOLUCION de 21 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Granada, sobre expropiación forzosa de terrenos a ocupar con motivo de la ejecución de la obra del proyecto de clave: 2-GR-1232-0.0-0.0-PC. Acondicionamiento de la carretera A-385. Tramo: La Malahá-Santa Fe. Términos municipales de La Malahá, Las Gabias y Santa Fe.

Con fecha 23 de marzo de 2004 la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ordenó la iniciación del expediente de expropiación forzosa necesario para obtener la plena posesión de los terrenos que se requieren para la ejecución de las obras del proyecto de referencia.

El mencionado proyecto fue aprobado el 18 de diciembre de 2002 y, de conformidad con el artículo 38.3 de la Ley