

www.cap.junta-andalucia.es y podrá ser consultada además en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Agricultura y Pesca.

Sevilla, 11 de mayo de 2009.- La Directora General, Margarita Pérez Martín.

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 23 de abril de 2009, por la que se aprueba la Corrección de Error del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, en manzana situada entre las calles Navia y Travesía de la carretera N-340.*

El planeamiento general de Algeciras (Cádiz) lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por Resolución del Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001, con documento de Cumplimiento de Resolución aprobado el 21 de diciembre de 2001.

El Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Pleno de 19 de junio de 2008, aprobó instar al órgano competente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la corrección de error material del PGOU de Algeciras.

El objeto del documento es la subsanación de errores detectados en los planos de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, que consiste en que se han asignado alturas máximas diferentes a una misma manzana que se encuentra cortada en dos planos.

Dicha manzana se encuentra delimitada por las calles Guadalquivir, Navia y Travesía de la carretera N-340. Se encuentra en los planos de ordenación detallada I-12 a I-13. En el I-12 se incluyen las fincas núm. 50 y parte de la núm. 52 con una altura máxima de 4 plantas. En el I-13 se incluyen las fincas núms. 54, 56, y parte de la núm. 52, con una altura máxima de dos plantas. En ninguno de los planos figura la línea que delimita las zonas con diferentes alturas, por lo que la finca núm. 52 tendría diferentes alturas máximas en cada uno de los planos. Por tanto el objeto de este expediente de corrección de errores es fijar la altura máxima para toda la manzana en cuatro plantas.

El presente expediente se tramita como corrección de un error material detectado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, a solicitud del Ayuntamiento de dicha localidad, ajustándose en su tramitación con carácter general a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y concretamente conforme a lo previsto en el artículo 105.

Corresponde la aprobación de la corrección de error material al titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo anteriormente integradas en la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con la reestructuración de Consejerías dispuesta por el Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril.

Visto el informe, de 15 de abril de 2009, de la Dirección General de Urbanismo y las disposiciones legales vigentes, y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas en virtud del artículo 4.3.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,

## DISPONGO

Aprobar la Corrección de Error del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras en manzana situada entre las calles Navia y Travesía de la carretera N-340, de acuerdo con el documento técnico aprobado por Pleno de 19 de junio de 2008.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 23 de abril de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

*ORDEN de 23 de abril de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 6 de febrero de 2009, por la que se aprueba la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, denominada «Valcárcel».*

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cádiz y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados (Número 3386), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Orden y de la Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 23 de abril de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

## ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 6 DE FEBRERO DE 2009, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CÁDIZ, DENOMINADA «VALCÁRCEL»

El Ayuntamiento de Cádiz ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística que tiene por objeto adaptar la calificación de la parcela donde se ubica el edificio «Valcárcel» a las nuevas previsiones de uso que contiene el documento. Se propone con dicho propósito, sustituir la actual calificación de uso global «equipamiento» y de uso pormenorizado «dotacional educativo» a un uso global «actividades productivas» y pormenorizado «hotelero». Se crea una nueva Unidad de Ejecución (UE-CA-7) y se prevén dos Acciones de Urbanización y Actuaciones Aisladas, la AP-UEC-7-1 «Viario Valcárcel» para urbanización de los viales de la UE y la AP-UEC-7-2 «Espacios-Valcárcel» para urbanización de espacios libres procedentes de UE y construcción de garaje y aparcamiento.

El expediente se tramita como innovación, y en concreto como Modificación, del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y

38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Fue aprobado inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento 7 de abril de 2006 y provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 14 de marzo de 2008. Posteriormente, y tras dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de Andalucía de 23 de julio de 2008, dicha Modificación fue aprobada de nuevo provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 3 de octubre de 2008.

El artículo 4.3.c) 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, atribuye al titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la competencia para la resolución sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como los que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, en aplicación de los artículos 31.2.B) y 36.2.c).2.ª de la mencionada Ley. Todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e) la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Directora General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, denominada «Valcárcel», con fecha de 1 de diciembre de 2008. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió un primer dictamen desfavorable el 23 de julio de 2008. Posteriormente ha emitido dictamen favorable con fecha de 28 de enero de 2009.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el artículo 4.3.c) 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,

## RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, denominada «Valcárcel», de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por Pleno Municipal de 3 de octubre de 2008, según lo previsto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Cádiz y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, respectivamente.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Admi-

nistrativa. El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Juan Espadas Cejas.

## ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. Normas urbanísticas.

#### 1.1. Fichero de acciones de urbanización y actuaciones aisladas.

Nombre: Patio Valcárcel JLIL AP-CA-64.

Datos básicos:

Régimen de Sistema: General.

Suelo Total: 4.042.

Área de Reparto: 36.

Objeto:

Mejora de urbanización y complemento de la actuación en Valcárcel.

Características:

Mantenimiento de elementos catalogados.

Complementaria de la urbanización de espacios libres (3.409 m<sup>2</sup>) y viales (993 m<sup>2</sup>) de la actuación de Valcárcel.

Gestión:

Situación del Suelo: Público.

Suelo a obtener: 553.

Modo de obtención: Convenio.

Financiación.

Local en Ejecución: 40.420.

Observaciones:

La programación se acompañará a la actuación en Valcárcel.

La financiación según módulos generales del PGOU vigente en miles de ptas.

#### 1.2. Fichero de unidades de ejecución en suelo urbano:

Nombre: Valcárcel.

Código: UE-CA-7.

Estado actual:

Superficie bruta: 16.500.

Superficie viales y espacios: 4.081.

Superficie parcelada: 12.419.

Ordenación:

Superficie Neta: 12.724.

Superficie Suelo Lucrativo: 9.324.

Superficie Edificable Total: 28.000.

Dotaciones:

Suelo Viario: 2.983.

Suelo Espacios: 4.193.

Suelo Total: 7.176.

Cesiones.

Suelo espacios: 3.095

Programación:

Cuatrenio: 1.

Año: 8.

Área de Reparto: 36.

Aprovechamiento y gestión:

Edificabilidad Bruta máxima: 1,70.

Edificabilidad máximo Suelo lucrativo: 3,00.

Sistema de Actuación: Compensación por Convenio.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Aprovechamiento objetivo total: 45.000.

Aprovechamiento subjetivo total: 40.500.

Objetivos:

Dotar de uso hotelero al antiguo Colegio Valcárcel.

Obtención de espacios libres.

Creación de aparcamientos.

Determinaciones de ordenación vinculantes:

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de detalle que requerirá aprobación previa de la Consejería de Cultura y se ajustará a las siguientes determinaciones:

- La edificabilidad máxima de la parcela quedará condicionada al dictamen de la Consejería de cultura sobre la conformación de volúmenes edificatorios en la parcela y su relación con el edificio catalogado, con el máximo establecido de 28.000 m<sup>2</sup>.

- Mantendrá las alineaciones.
- Mantendrá el edificio catalogado recuperando su estructura de patios principales sin ocupar.
- Ordenará los volúmenes de la ampliación con respeto al edificio histórico y con una altura máxima de 4 plantas sobre rasante (salvo elementos singulares justificados).
- El garaje-aparcamiento no invadirá la zona de protección del DP;T.

#### Observaciones.

La edificabilidad incluye 13.000 m<sup>2</sup> del edificio catalogado y 15.000 m<sup>2</sup> para ampliación de nueva planta (todo ello sobre rasante). Bajo rasante, se permitirán los usos compatibles y complementarios ligados al hotelero, según las Normas Generales, no computando como edificabilidad, pero sí como aprovechamiento, a cuyo efecto se cifra en 8.000 m<sup>2</sup>.

El garaje será bajo rasante y podrá ocupar el subsuelo del espacio libre de cesión, manteniendo un mínimo de 200 plazas para aparcamiento de rotación.

En virtud de la cuantía y tasación que se incorpora como anexo al presente documento, resulta una compensación a favor del municipio de tres millones de euros, que le será abonada por el promotor de la actuación en los siguientes plazos:

El 10% a la aprobación definitiva del convenio por el Pleno del Ayuntamiento.

El 40% a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, de acuerdo con el Convenio suscrito.

El 40% al otorgamiento de la licencia de edificación.

El 10% a la primera ocupación del establecimiento hotelero.

La compensación fijada incluye, junto al 10% del aprovechamiento medio fijado, cualquier exceso de aprovechamiento objetivo o subjetivo en el ámbito considerado.

#### 1.3. Fichero de acciones de urbanización y actuaciones aisladas.

Nombre: Viario Valcárcel.

Código: AP-UEC-7-1-.

Datos básicos:

Suelo Total: 2.983.

Régimen de sistema: Local.

Área de Reparto: 36.

Objeto:

Urbanización de viales incluidos en la UE.

Características:

Mejora de la urbanización viario de servicio de la UE.

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta que la calle José Celestino Mutis tenga el tamaño y el arbolado necesario para que realce la designación con el nombre del gran botánico gaditano.

Gestión:

Situación del Suelo: Público.

Financiación:

Ejecución: 29.830.

Observaciones:

La financiación según módulos generales del PGOU vigente en miles de ptas.

#### 1.4. Fichero de acciones de urbanización y actuaciones aisladas.

Nombre: Espacios Valcárcel.

Código: AP-UEC-7-2-

Datos básicos:

Suelo Total: 4.193.

Régimen de sistema: General.

Área de Reparto: 36.

Superficie Edificables: 12.500.

Objeto:

Urbanización de espacios libres procedentes de UE.

Construcción de garaje y aparcamiento.

Características:

Espacio libre de uso y dominio público sobre garaje-aparcamiento privado con un mínimo de 200 plazas de aparcamiento de rotación.

Gestión:

Situación del Suelo: Público.

Modo de Obtención: Cesión UE.

Suelo a obtener: 3.095.

Financiación:

Ejecución: 692.120.

Observaciones:

La financiación según módulos generales del PGOU vigente en miles de ptas.

#### 1.5. Fichero de Áreas de Reparto.

Nombre: Valcárcel.

Código: AR-36.

Datos básicos:

Aprovechamiento Objetivo: 45.000.

Cesiones: 3.095.

Suelo: 12.972.

Aprovechamiento Medio: 3,4690102.

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado.

Uso Característico: Hotelero.

Usos y tipologías: C.P.

Residencial VPP: 0,00.

Residencial Régimen Especial: 0,60.

Residencial VPO: 0,80.

Residencial Libre: 1,10.

Comercial: 1,10.

Oficinas: 1,10.

Gasolineras: 1,10.

Hoteles: 1,00.

Pensiones: 1,00.

Equipamiento Privado: 0,8.

Industrias: 1,00.

Aparcamiento Espacios Libres: 0,3.

Aparcamiento Edificio Exclusivo: 1,10.

Garaje sobre rasante: 1,0.

Garaje bajo rasante: 0,3.

Observaciones:

- Las oficinas, locales comerciales y aparcamientos en edificios en que sea preponderante otro uso tendrán por coeficiente el del principal con un incremento de 0,20.

- Las actividades complementarias del uso hotelero tendrán el mismo coeficiente que el uso principal.

- El garaje y demás usos bajo rasante no consumen edificabilidad pero sí aprovechamiento.

- En caso de inexistencia de coeficiente de ponderación, y estando el uso permitido por la normativa, el coeficiente del uso nuevo será el de característico.

- El coeficiente de ponderación de trasteros y almacenes será el mismo que el de garajes.

## A N E X O

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

1. Durante el período de obras, se mantendrá la Zona de Servidumbre de Tránsito legal, dejando una franja permanentemente expedita para el paso público peatonal y los vehículos de vigilancia y salvamento, sin invadir la misma con aparcamientos.

2. Se establecerán medidas destinadas a la protección de los elementos protegidos (*Ficus rubiginosa*) presentes en los espacios libres de la zona de actuación.

3. El trasplante de las palmeras previsto, se llevará a cabo durante los meses de julio y agosto, una vez que haya finalizado el período de reproducción y anidamiento de las aves existentes en la zona.

4. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas del ámbito litoral y de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional y salinidad de la ciudad, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas.

5. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a las mismas.

6. La red de saneamiento de la instalación, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a cual habrá de solicitar la correspondiente autorización de conexión de los vertidos al titular responsable de esta red de saneamiento. Dicho vertido cumplirá con los límites, especificaciones y requerimientos establecidos por las ordenanzas municipales de vertido a la red de alcantarillado.

7. Los edificios que forman parte del conjunto de instalaciones del hotel deben tener en cuenta los mapas de ruidos resultantes del estudio predictivo para concretar su diseño, además de valorar la incorporación al edificio de una serie de medidas de aislamiento acústico especiales si fuera necesario, sobre todo las fachadas más expuestas.

8. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas 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 de servicios.

#### MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

1. Se aplicarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo durante las obras.

2. Todos los vehículos, maquinaria y equipos motorizados que se utilicen en la obra contarán con la documentación técnica de control y mantenimiento correspondiente actualizada, para evitar la emisión de gases y ruidos por encima de los límites permitidos, la pérdida de aceite, combustible u otras sustancias contaminantes.

3. No se podrán verter sustancias contaminantes que modifiquen las características físico-química de las aguas corrientes. Asimismo, no se podrá ubicar ninguna instalación auxiliar, ni se podrá acumular material de obra, en aquellas áreas desde las que se pueda afectar al sistema de drenaje superficial.

4. Antes del inicio de las obras, el contratista presentará a la dirección de obra un plano de localización y cartografía de planta de las instalaciones, señalando las zonas de tratamiento de áridos, depósito de áridos y otros materiales, oficinas, zona de reparación y estacionamiento de maquinaria.

5. Las operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras, se realizarán en las zonas habilitadas al efecto.

6. Se reservará espacio para la ubicación de contenedores, depósitos, bidones, aptos para la recogida selectiva de los residuos.

7. Los trabajos de despeje y desbroce, movimientos de tierra y otras actividades generadoras de ruidos, se llevarán a cabo entre los meses de junio y noviembre para evitar las afecciones durante los periodos de celo, reproducción y cría, especialmente de la avifauna.

8. Se llevará a cabo medidas preventivas con referencia al Patrimonio Arqueológico, mediante un arqueólogo que permanecerá en la obra, al menos, durante toda la fase de movimientos de tierras.

9. Se ubicarán los castilletes de salida de aire del sistema de ventilación en la cubierta de los edificios, evitando siempre que sea posible la ubicación de estas estructuras al nivel de la calle.

10. La vegetación existente en el espacio público y privado, será protegido y conservado.

11. Se procederá al trasplante de las 27 palmeras *Washingtonia robusta* existentes en la zona de la actuación, que se llevará a cabo desde primavera hasta mediados de verano.

12. Se establece un conjunto de medidas de control y seguimiento de planeamiento.

*ORDEN de 8 de mayo de 2009, por la que se aprueba la Corrección de Error del Plan General de Ordenación Urbanística de Almería, referente a la calle Once de Septiembre.*

El planeamiento vigente en el municipio de Almería lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente con fecha de 17 de mayo de 1999. Con fecha de 24 de junio de 1998 se aprueba definitivamente la revisión del PGOU, publicándose en el BOJA el 16 de julio de 1998.

El Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Pleno de 28 de enero de 2009, aprobó instar al órgano competente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la corrección de error material del PGOU de Algeciras.

El objeto del documento aportado es la subsanación de error existente en la planimetría de Calificación, Usos y Sistemas, concretamente en su hoja núm. 26, consistente en que se aplica la trama de suelo edificable con ordenanza Ciudad Jardín sobre el espacio ocupado por la calle Once de Septiembre, extendiendo a esta la aplicada a las parcelas colindantes. Dicha calle da acceso, iluminación y ventilación a un grupo de viviendas, además de contar con todos los servicios urbanísticos según la documentación técnica aportada.

El presente expediente se tramita como corrección de un error material detectado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, a solicitud del Ayuntamiento de dicha localidad, ajustándose en su tramitación con carácter general a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y concretamente conforme a lo previsto en el artículo 105.

Corresponde la aprobación de la corrección de error material al titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo anteriormente integradas en la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con la reestructuración de Consejerías dispuesta por el Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril.

Con fecha 13 de abril de 2009 el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General ha emitido informe favorable relativo a la citada Corrección de Error, en el que se requiere se subsane el expediente debiendo aportarse tres copias de la documentación técnica al objeto de su dili-