

- Obligaciones que asume el promotor.

La presentación de este Plan Especial ante el Ayuntamiento de Castellar, para su tramitación y en última instancia aprobarlo previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo lleva implícita la asunción del compromiso de realizar las propuestas que se describen en este documento. Es decir la puesta en servicio de un equipamiento turístico-deportivo de primer orden en las condiciones que aquí se señalan, y en los plazos que se fijan.

Evidentemente este compromiso, está sujeto al cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana y a la normativa sectorial de aplicación. Así mismo se establece el compromiso del mantenimiento y conservación de las instalaciones.

No obstante lo anterior en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 52.4 y 52.5 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía el promotor se obliga:

- Asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión para cubrir los gastos derivados de incumplimientos e infracciones. Esta garantía podrá sustituirse por la afectación con carácter de carga real de la finca para cubrir los gastos mencionados.

- Soportar una prestación ordinaria, con la finalidad de compensar el uso y aprovechamiento excepcional del suelo no urbanizable que será como máximo del diez por ciento del importe de la inversión, excluida maquinaria y equipos. El Ayuntamiento podía establecer mediante ordenanza municipal cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Así mismo, en aplicación del art. 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el promotor se compromete a solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año desde la aprobación de este Plan Especial.

Cádiz, 10 de julio de 2009.- La Delegada, Silvia López Gallardo.

RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 20 de abril de 2009, por la que se aprueba el Documento de Cumplimiento correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por la que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce», y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del Documento de Cumplimiento correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por la que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce», y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 20 de abril de 2009, por la que se aprueba el Documento de Cumplimiento correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por la que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce» (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento de la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por la que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 18 de febrero 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 7 de abril de 2009, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo; la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar el Documento de Cumplimiento correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por la que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce», tramitado por el Ayuntamiento de la citada localidad, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 18 de febrero de 2009, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Rota y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

ANEXO II

PARÁMETROS URBANÍSTICOS TRAS LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Denominación: AR6-SUNS-ADA (Aguadulce Ampliado).

Gestión urbanística.

- Figura de Planeamiento: Plan de Sectorización.
- Iniciativa: Privada.
- Sistema de actuación: Privada-compensación.

Objetivos y criterios de ordenación.

- Reordenación de suelos de segunda residencia en la zona de Agua Dulce, uniendo el ámbito previsto con el Complejo Turístico y de Ocio limítrofe de Costa Ballena.
- Recalificación de parcelaciones ilegales altamente consolidadas.

- Consideración de las medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos, en la medida prevista al efecto por los informes emitidos por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y que se acompaña a la presente como Documento Anejo núm. 1, además de las determinaciones y medidas correctoras que se reflejan en el presente documento en sus puntos 4, 5 y 6 respectivamente: «Prescripciones de corrección y desarrollo ambiental del Planeamiento», «Conclusiones y medidas correctoras del estudio acústico», y «Resumen y conclusiones del estudio de inundabilidad marítima, fluvial y de erosión costera».

- Aplicación de la legislación de costas en general y en particular de todo lo dispuesto al efecto en los informes emitidos por el Área de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Costas y que se acompaña al presente como Documento Anejo núm. 2.

- Las actuaciones propuestas en general, deberán respetar la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, así como toda la legislación competente al respecto, y en particular, los condicionantes dispuestos al efecto por el informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el cual se acompaña al presente como Documento Anejo núm. 3.

- Consideración de los condicionantes a aplicar en el ámbito del AR6-SUNP-AD, según informes emitidos al efecto por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el cual se adjunta al presente como Documento Anejo núm. 4.

- Se adjunta con carácter vinculante Documento Anejo núm. 5: Acuerdo emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la resolución definitiva del expediente relativo a la Innovación-Modificación del PGOU de Rota, por el que se amplía el Sector AR6-SUNP-AD «Aguadulce».

- Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 10% de la edificabilidad se destine a usos pormenorizados que se engloben dentro del uso turístico. La edificabilidad restante se destinará a residencial y/o usos compatibles.

- El desarrollo del área de Agua Dulce deberá ser mediante un único Plan de Sectorización, que podrá ser pormenorizado o bien completado mediante un único Plan Parcial.

- El Plan de Sectorización resolverá el saneamiento separativo de pluviales y fecales, y el abastecimiento de agua.

- Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la LOUA. Se deberá ceder a la Administración actuante el 10% del aprovechamiento objetivo del Sector.

- Un mínimo del 30% de la edificabilidad de uso residencial irá destinada a viviendas incluidas en algún régimen de protección pública.

- Se señalan como viarios vinculantes los representados en la documentación gráfica que compone la presente Modificación, si bien, el Plan de Sectorización podrá ajustar su trazado y dimensiones para adecuarse óptimamente a la realidad física.

- Sobre el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:

Zonas de Servidumbre: Banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.

Zonas de Policía: Bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Extracción de áridos.

Superficies y aprovechamiento.

- Superficie total del ámbito: 65,525521 has (10,5765 has. En Z.P.M.T.).

- Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m²t/m²s.

- Edificabilidad total: 196.576,56 m²t.

- Uso-tipología caract.: Resid.-vacac. Ciudad Jardín.

- Edificabilidad residencial-vacacional (máx.): 176.918,91 m²t.

- Edific. turística obligatoria: 19.657,65 m²t.

- Usos compatibles: Máximo 50% de la edificabilidad total, es decir un máximo de 98.288,28 m²t, de los que el 10% de la edificabilidad total (19.657,65 m²t) se deberá destinar obligatoriamente a uso turístico.

- Número máximo de viviendas equivalentes: 1.965 viviendas.

- Número máximo de plazas hoteleras: Según calificación y normativa vigente sobre Establecimientos Hoteleros.

- Altura máxima en plantas: B+1/B+2.

Cesiones mínimas de suelo.

- Sistemas generales adscritos al Área de Reparto:

- Sistema general de comunicaciones: Según plano que se adjunta.

- Sistema general de espacios libres: 27.800,00 m²s.

- Sist. general de equipos comunitarios: 6.552,55 m²s.

- Sistemas locales: A fijar por el Plan de Sectorización.

Módulos mínimos según Reglamento de Planeamiento L.S.

- Área de Reparto: AR6-SUNS.

- Coeficiente de ponderación uso característico: Resid.-vacac.: 1,00.

- Coeficiente de ponderación usos compatibles:

Residencial, excluida VPO. PP: 1,00.

Terciarios, excluidos hospedaje: 1,25.

Hospedaje, y residencial comunitaria: 0,80.

Equipos de titularidad privada: 0,60.

Industrial compatible: 0,40.

- Coef. ponderación del sector: ADA. Resid.-vacacional: 1,00.

- Aprovechamiento urbanístico lucrativo: 196.576,56 UUAA.

- Aprovechamiento tipo Área de Reparto: 0,30 UUAA/m².

- Aprov. urbanístico susceptible de apropiación: 176.918,91 UUAA.

- Exceso/defecto de aprovechamiento: 0,00 UUAA.

Con todo esto, el competente para llevar a cabo la aprobación definitiva de esta Modificación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme dicta el artículo 36.2.c)1.º de la LOUA.

Cádiz, 14 de julio de 2009.- La Delegada, Silvia López Gallardo.

CORRECCIÓN de errores de la Resolución de 17 de junio de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 16 de diciembre de 2008, relativa a la Modificación Parcial de las NN.SS., de Planeamiento Municipal en relación con el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de Algar, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Advertido error en la publicación de la Resolución de 17 de junio de 2009, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 127, pág. 70, de 2 de julio de 2009, se procede a efectuar la oportuna rectificación: