

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 9 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de noviembre de 2010, recaída en el expediente que se cita.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 29 de noviembre de 2010, adoptó en relación al expediente PTO 74/06 sobre la Modificación de Planeamiento General (Sector «La Fuensanta») del municipio de Mojácar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

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 8.3.2011, y con el número de registro 4.659 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 Catalogado 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:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 29 de noviembre de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de Planeamiento General (Sector «La Fuensanta») del municipio de Mojácar (Almería) (Anexo I).

Memoria (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010, examinó el expediente núm. PTO-74/06 sobre la Modificación de Planeamiento General (Sector La Fuensanta), del t.m. de Mojácar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Antecedentes.

El planeamiento general de Mojácar lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas en 1987, al que se han realizado numerosas modificaciones puntuales, sin que se haya realizado un texto refundido que las integre.

Dicho planeamiento se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según documento aprobado por el Ayto. el 19/10/2009.

Objeto y descripción.

El objeto de la modificación es reclasificar 17.977 m² de suelo no urbanizable (NU-3 Secano y Pastizal según las NN.SS. de Mojácar y suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial «Ámbito serrano» según documento adaptado a la LOUA) como suelo urbanizable sectorizado (15.977 m²) y como sistema general de equipamiento (2.000 m²).

Las determinaciones propuestas para el sector son:

Superficie	15.977 m ²
Clasificación	Urbanizable
Categoría	Sectorizado
Uso Característico	Residencial
Edificabilidad	0,60 m ² t/ms (9.586 m ² c)
Densidad	50 viv./ha (79 viv.)
Edificabilidad VPO	30%

Aprov. Medio	0,555 m ² utc/m ² s
Sist. Generales Espacio Libre	985 m ²
Dotaciones Locales Espacio Libre Equipamiento Aparcamientos	1.726 m ² 1.151 m ² 48 plazas

Las determinaciones para el sistema general propuesto son: suelo urbano consolidado, sistema general de equipamiento docente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

El municipio de Mojácar cuenta con una población actual de 6.507 habitantes según el IEA a fecha 2007, y la modificación plantea un aumento de población de 190 habitantes, teniendo en cuenta una proporción de 2,4 habitantes por vivienda, lo que supone un crecimiento, sin tener en cuenta los suelos actualmente clasificados como urbanizables que no han llegado a urbanizarse, del 2,9%.

La cesión de sistema general de espacio libre cumple con el mínimo cuantificado en la Adaptación parcial de 5,19 m²/habitante.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente núm. PTO-74/06 sobre la Modificación de Planeamiento General (Sector La Fuensanta), del t.m. de Mojácar (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 29 de noviembre de 2010. La Vicepresidenta de la CPOTU, Ana Vinuesa Padilla.

ANEXO II

1. Memoria general.

1.1. Objeto del documento.

Don Federico Aranda Martín, arquitecto colegiado número 6.224 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, ha sido requerido por don Juan Ostos Arribas como administrador de la mercantil Área 3 Gestión de Suelo, S.L., con domicilio en calle San Francisco de Borja, 2, Fuente Palmera (Córdoba), y CIF B14723019, para la redacción del presente documento, que tiene como finalidad la aprobación de la «Innovación con carácter de Modificación Parcial de la figura de Planeamiento General de Mojácar en la finca La Fuensanta», para modificar su clasificación.

El ámbito de actuación incluye 15.977 m² de suelo no urbanizable, y 2.000 m² de suelo en el que existe una edificación perteneciente al Sistema General de Equipamientos Docentes del municipio.

Las dos fincas catastrales afectadas son la 04064A009002690000IR y la 04064A009002780000IS.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento inicial se realizan como rectificaciones en respuesta a:

1. Las anotaciones expresadas en la declaración previa de impacto ambiental por las que, la Consejería de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Almería, resuelve la solicitud como «inviabile» con fecha 28 de noviembre de 2006.

2. Las modificaciones al convenio urbanístico inicial, indicadas por el Ayuntamiento de Mojácar para la aceptación de la solicitud.

3. La solicitud de «justificaciones» indicadas en el requerimiento efectuado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de Almería de fecha 11 de mayo de 2009 en referencia al expediente PTO-16/09.

4. Las adaptaciones necesarias para el cumplimiento de las determinaciones de la adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva desde el 19 de octubre de 2009.

1.2. Antecedentes.

1.2.1. Convenio Urbanístico.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Mojácar y Área 3 Gestión de Suelo S.L. suscriben un Convenio Urbanístico, con fecha 5 de octubre de 2005, con objeto de cambiar la clasificación de una superficie de 20.468 m² en la Calle Fuensanta, pasando su clasificación de Suelo No Urbanizable, NU-3, seco y pastizal, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mojácar, a Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo una única Unidad de Ejecución, por incurrir en él las circunstancias previstas en el art. 45.2.B).a).1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Posteriormente se publica la Aprobación Inicial y el anuncio de información pública de este Convenio Urbanístico en el Boletín Oficial de Almería, con fecha 25 de octubre de 2005, de acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El Convenio establece las pautas en cuanto a clasificación de la finca objeto de este documento, así como los plazos para realizar esta Unidad de Ejecución. Los parámetros urbanísticos indicaban una densidad máxima de 60 viv/ha, con un to-

tal de 122 viviendas, y una edificabilidad de 0,60 m²/m², para un ámbito con una superficie de 20.468 m².

Sobre ese convenio se redacta una primera propuesta de modificación puntual fechada en abril de 2006.

1.2.2. Modificaciones a la propuesta inicial.

Las modificaciones realizadas con respecto a la propuesta inicial incluyen una nueva delimitación del ámbito de actuación excluyendo aquellos terrenos que, por indicación de la Consejería de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Almería, quedan afectados por interés forestal debiendo mantenerse en ellos la clasificación de Suelo no Urbanizable.

Dicha superficie excluida supone un total de 4.491 m² con lo que la superficie del ámbito de actuación resulta finalmente en 15.977 m².

Durante la tramitación de la aprobación del documento, el Ayuntamiento de Mojácar indica la necesidad de cambiar la densidad del ámbito a 50 viv./ha quedando finalmente un máximo de 79 viviendas. A su vez se introduce en el ámbito de la propuesta una finca de 2.000 m² de titularidad municipal.

Por otro lado, se resuelven las modificaciones y correcciones técnicas solicitadas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de Almería con fecha 11 de mayo de 2009.

1.3. Conveniencia y oportunidad de la innovación.

La vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento, establecida en el art. 35 de la LOUA, permite su revisión o modificación, siguiendo las determinaciones establecidas en el art. 36 y siguientes del Capítulo IV, Sección Quinta. Así, en el presente documento se adopta la figura de «Innovación con carácter de Modificación Parcial».

El planeamiento no es una disciplina inmutable al paso del tiempo, y la Administración tiene la potestad de renovar, revisar o alterar sus instrumentos, sin quedar vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre clasificación y uso de los terrenos, como es el caso del ámbito que nos ocupa.

Las nuevas necesidades urbanísticas, creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo, deben regir el adecuado desarrollo de los instrumentos de planeamiento, que, asumiendo su vigencia indefinida, se ven favorecidos por revisiones o modificaciones que los ajustan a la situación actual del Municipio.

Asimismo, esta innovación pretende cumplir los fines específicos de la actividad urbanística promulgados por la LOUA en su art. 3, en especial los siguientes:

1. «Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía» (art. 3.1.a LOUA).

2. «Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuese su titularidad, al interés general definido por esta ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística» (art. 3.1.c LOUA).

3. «Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo» (art. 3.1.f LOUA).

4. «Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística» (art. 3.1.g LOUA).

Como se expondrá posteriormente, la propuesta de modificación y su futura ejecución pretende la consecución de los objetivos promulgados por la ley, teniendo en cuenta el convenio urbanístico que establece las condiciones de aprovechamiento del ámbito de actuación.

En consecuencia, el documento se ajusta a las determinaciones reguladas por la adaptación a la LOUA de las NN.SS. de Mojácar, teniendo en cuenta todos los objetivos y determinaciones descritos en los párrafos anteriores.

1.3.1. Carácter de la innovación.

La innovación planteada en este documento es una Modificación Parcial.

A continuación se exponen las definiciones de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento, con el fin de aclarar lo establecido en el párrafo anterior:

a) El art. 37 de la LOUA establece el concepto y la procedencia de la revisión de los instrumentos de planeamiento. Denomina revisión a la alteración integral de la ordenación establecida de los mismos y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Urbanística.

Esta definición se refiere al Plan en su conjunto, su ordenación estructural y las determinaciones que configuran el modelo territorial establecido.

Este mismo artículo admite la posibilidad de la revisión parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

b) El art. 38 de la LOUA define el concepto de modificación de los instrumentos de planeamiento como toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el art. 37.

Queda claro que esta nueva clasificación propuesta no se puede considerar una revisión del instrumento de planeamiento vigente.

Así, se entiende que la propuesta es coherente con este modelo urbano y territorial establecido, y que asume esta variación sin modificar su ordenación estructural.

1.3.2. Cumplimiento de los objetivos de la LOUA.

Esta modificación pretende el desarrollo sostenible del municipio existente con la ordenación del ámbito objeto de este documento, colindante con el suelo urbano, revitalizando la zona, dentro de los objetivos marcados por la LOUA.

El desarrollo sostenible del territorio debe ser el objetivo común del planificador, de las Administraciones competentes en materia de urbanismo, y de las leyes que marcan las vías de crecimiento de nuestros municipios.

Así, el segundo objetivo de la LOUA, en el que se apuesta por el desarrollo sostenible de nuestro territorio, se refiere a la Constitución Española de la siguiente manera:

«La lectura integrada de los mandatos contenidos en los artículos 45, 46 y 47 de nuestra Carta Magna refleja con meridiana claridad la voluntad del constituyente de que los derechos de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, puedan ser ejercidos en ciudades y pueblos cuya conservación, así como el enriquecimiento de su patrimonio histórico, cultural y artístico, estén garantizados por los poderes públicos».

Las intenciones coinciden con esto y se lleva a cabo favoreciendo el crecimiento del municipio de un modo sostenible, adaptándose a las necesidades urbanísticas y favoreciendo el disfrute del paisaje y el medio ambiente del entorno de la actuación.

El tercer objetivo de la LOUA apuesta por la mejora de la ciudad existente. Esta Ley expone la conocida situación actual en torno al crecimiento de las ciudades en el siglo XX, con actuaciones «sin la calidad, equipamientos y servicios que hoy demanda nuestra sociedad».

Es deber del planificador tener en cuenta las condiciones que aseguran el adecuado desarrollo de nuestras ciudades, de acuerdo a las necesidades de la población en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento. Así, la modificación que se propone pone de manifiesto la intención de ampliar el suelo urbano del municipio con la coherencia del desarrollo lógico y sostenible, así como las viviendas de protección oficial que demanda el municipio y sus habitantes.

Dentro de este objetivo se hace especial hincapié en la recuperación de la ciudad histórica como «espacio social, espacio económico y espacio vivido».

Ante la situación de esparcimiento de la actividad urbanística y edificatoria, debido a condicionantes demográficos, económicos, empresariales, o de desarrollo industrial de las ciudades, llevado a cabo a lo largo de años anteriores, se considera oportuno recuperar el carácter primario de los centros históricos de las ciudades, núcleos de la población y de las relaciones de sus habitantes.

Este objetivo que marca la ley se plasma en la propuesta, que pretende la ampliación de suelo urbano sin modificar su organización estructural, sus sistemas generales ni los principios que definen el desarrollo y funcionamiento actual del municipio. Así, se considera fundamental mantener el crecimiento de Mojácar sin formar núcleos independientes de población, que funcionan de manera autónoma o independiente del casco urbano.

La futura ordenación propuesta debe mantener un crecimiento sostenible y ordenado, ampliando la trama urbana y edificatoria existente, pero asumiendo su integración con el casco urbano, del que depende y será fundamental para su desarrollo, su adaptación lógica a la topografía existente, el cuidado de los espacios públicos y peatonales y el respeto por el medio ambiente y el paisaje cercano.

Deberá favorecerse el tránsito peatonal entre las edificaciones, manteniendo una densidad y volumen coherentes dentro del municipio, adaptándose a la topografía del ámbito de actuación, y facilitando la conexión con la trama existente.

Pero no se puede obviar la necesidad actual de aparcamiento de vehículos, la cual entendemos que no favorece el disfrute del entorno cuando se realiza en superficie, lo que implica solucionarlo con aparcamientos subterráneos privados que se adaptan a la topografía, ocultándose y primando el tránsito peatonal.

Como conclusión, el objetivo es cumplir con los principios establecidos en la LOUA, tanto en el desarrollo de la nueva ordenación para el ámbito, como en el entendimiento del casco urbano como lugar de relación y núcleo vital del municipio, del cual es dependiente la actuación.

1.3.3. Alcance de la innovación.

En el presente documento se modifica los límites del ámbito, dejando fuera de afección los terrenos en los que la pendiente pueda ser excesiva considerándose terreno forestal. Dichos terrenos se habían contemplado en la anterior propuesta como cesión de Sistema General de Espacios Libres en los que se preveía la creación de unos senderos y miradores al valle.

A su vez se cedieron por convenio urbanístico al Ayuntamiento de Mojácar los terrenos necesarios, como cesiones para sistemas locales, para posibilitar la ejecución de la instalación de Ecovivero y Área Botánica Escolar, para no renunciar a la subvención concedida para la aplicación de la Iniciativa Comunitaria Leader Plus. Con lo cual parte de esas cesiones al Ayuntamiento son las que ahora quedan fuera del ámbito de la propuesta, quedando el ecovivero incluido en las reservas de suelo a realizar en el sector.

Finalmente y a solicitud del Ayuntamiento de Mojácar, se incluye en la modificación una finca de 2.000 m² de titularidad municipal, que será destinada a equipamiento docente, concretamente a la ampliación del Centro de Educación Infantil y Primaria «Bartolomé Flores» perteneciente a los Sistemas Generales del municipio.

Así finalmente, la modificación de la afecta a un ámbito de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, en el ámbito serrano, de 17.977 m² de extensión, según el Planeamiento General vigente, con el fin de alterar su clasificación urbanística, incluyendo:

- Sector Fuensanta: 15.977 m², de suelo urbanizable sectorizado con uso característico residencial.

- 2.000 m² de suelo urbano consolidado de Sistema General de Equipamientos docentes.

En el Convenio Urbanístico que se establecen las previsiones que debe contener la futura propuesta de ordenación del ámbito de actuación sobre el «sector Fuensanta».

1.3.4. Competencias para su formulación y aprobación.

La formulación y aprobación de la innovación corresponde al Ayuntamiento de Mojácar en virtud de lo establecido en el art. 31.1.B.a) de la LOUA que indica que «la formulación y aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural» competen a los Ayuntamientos, si bien ésta requerirá de la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

1.3.5. Efectos de la aprobación.

La Sección Cuarta de la LOUA establece los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En este caso, la aprobación definitiva de esta Innovación con carácter de Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias tendrá como efecto el cambio del Régimen Urbanístico del suelo afectado, pasando a tener la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, en virtud del art. 47.b) de la LOUA.

A estos efectos, la disposición Primera establece respecto a la clasificación del «Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles».

1.3.6. Conclusión.

Una vez expuesto lo anterior, se estima suficientemente justificado el carácter y el alcance de esta Modificación, y su cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De esta manera, se propone su interpretación como una Modificación Parcial de la figura de Planeamiento Urbanístico general de Mojácar.

2. Memoria de información.

2.1. Ámbito de la modificación. Estado actual.

El ámbito de la modificación comprende una superficie de suelo total de 17.977 m² ubicados junto al recién construido Centro Deportivo Municipal con Piscina de Mojácar y al Colegio Público, en los límites del núcleo urbano. Esta superficie de suelo está afectada por el planeamiento general en vigor el uso es de «suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, en el ámbito serrano».

En la actualidad 15.977 m² del terreno se encuentran sin edificar y en los otros 2.000 m² se encuentra construido un equipamiento docente.

La zona objeto de la Modificación presenta multitud de carencias y oportunidades. Entre las carencias y debilidades del área se encuentra la falta de oferta de viviendas protegidas en el pueblo de Mojácar, debido principalmente a las dificultades impuestas por la orografía para un desarrollo urbano.

Entre las oportunidades destacan la alta accesibilidad del ámbito propuesto, con entrada y salida desde la carretera comarcal AL-6111 que comunica Turre con Mojácar, y por su

buena situación de borde con respecto al núcleo urbano al ser casi adyacente al viario de ronda del casco de Mojácar.

Desde la Plaza Rey Alabez se puede acceder a la lindero de cota superior a través de la Calle la Fuensanta, y a la zona de cota inferior a través de un viario en construcción entre el Colegio Público Bartolomé Flores y el nuevo Centro Deportivo Municipal con Piscina. De esta manera se da prolongación a las viviendas del conjunto residencial el Huerto, ubicadas entre estos dos accesos y colindantes al ámbito de la Modificación.

Los nuevos equipamientos Municipales en construcción como son el Centro Deportivo con Piscina y el Edificio de Aparcamientos dotan al sector de un importante valor añadido.

2.2. Planeamiento vigente.

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Mojácar son las Normas Subsidiarias de 1987 que han sido adaptadas a la LOUA, con aprobación definitiva el 19 de octubre de 2009.

2.2.1. Determinaciones referentes a las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

El único Sector propuesto constituye un Área de Reparto, coherentemente con el Planeamiento Vigente que, o no delimita Áreas de Reparto, o cada Sector y cada Unidad de Actuación se constituye en un Área de Reparto.

El aprovechamiento medio se expresa en metros cuadrados construibles del uso característico dividido entre la superficie total de dicha área (m²utc/m²suelo). Los metros cuadrados construibles del uso y tipología característico (m²utc) se obtienen por aplicación de los coeficientes de ponderación.

2.2.2. Disposiciones sobre la vivienda protegida.

El artículo 3.2 del Decreto 11/2008 dice que, el documento de Adaptación recogerá, como contenido sustantivo, entre otras, lo indicado en el apartado b) de dicho artículo:

«Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo», que indica que «en cada área o sector de uso residencial, la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de edificabilidad residencial se destinará a Vivienda Protegida».

Los coeficientes asignados por el Plan General de Ordenación Urbana para ponderar los diferentes usos en función de los valores de mercado y para establecer una equidistribución son los siguientes:

Vivienda libre: 1,00.

Vivienda protegida: 0,75.

2.2.3. Disposiciones sobre el Dominio Público Hidráulico.

El desarrollo del ámbito de la actuación no tiene afección del Dominio Público Hidráulico ni de zonas inundables.

3. Memoria de ordenación.

3.1. Determinaciones generales del ámbito de la actuación. Superficie total: 17.977 m².

SECTOR "FUENSANTA"		
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACION (art. 10 LOUA) :		
AREA DE REPARTO	15.977 m ²	
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,6 m ² t / m ² s	
MAXIMO m ² TECHO:	9.586 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,555 m ² tUTC/m ² s	
- Coeficientes tipologías uso residencial	viv. libre: 1,00	V.P.O. : 0,75
- Coeficientes usos compatibles	turístico: 1,00	
DENSIDAD:	50 viv / Ha	
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	79 viviendas	
RESERVA MINIMA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	30% edificabilidad residencial	
RESERVA PARA SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES	985 m ² (5,19 m ² / hab)	
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACION (art. 17 LOUA) :		
DOTACIONES LOCALES:		
- Parques, jardines y espacios públicos:	1.726 m ² (18 m ² / 100 m ² _{constr})	
- Equipamientos:	1.151 m ² (12 m ² / 100 m ² _{constr})	
- Aparcamientos:	48 plazas (0,5 m ² / 100 m ² _{constr})	

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL	
SUPERFICIE	2.000 m ²
CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano Consolidado
USO CARACTERÍSTICO	S.G. Equipamiento Docente

3.2. Criterios y directrices para la ordenación detallada.
Art. 10 LOUA.

1. Conexiones exteriores: La transformación del suelo comportará para los propietarios costear las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios urbanísticos y dotaciones.

2. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). Los algarrobos (*Ceratonia siliqua*) presentes en la parcela se deberán conservar o en todo caso se transplantara a las zonas verdes.

3. La creación de zonas verdes contará con la utilización de especies autóctonas y un diseño acorde con el paisaje del entorno.

4. El planeamiento de desarrollo establecerá las medidas necesarias para garantizar la no inundabilidad de la zona. No se interceptará la red natural de drenaje contando, en los lugares donde sea necesario, con las correspondientes obras de restitución.

5. El sector contará con red de abastecimiento separativa del agua potable y de riego, así como una red separativa de saneamiento para la recogida de aguas residuales y pluviales.

6. Se procederá al enterramiento del tendido eléctrico que abastecerá al Sector, desde la acometida hasta el centro de transformación. La red de baja tensión se proyectará por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

7. Gestión.

- Sistema de Actuación: Compensación.
- Instrumento de Planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Iniciativa de Planeamiento: Privada.

8. Usos compatibles: Hotelero.

9. Ordenanzas:

- Parcela Edificable: La que tenga la condición de Solar.
- Ocupación máxima: 100%.

10. Altura máxima edificable:

- Planta baja + 1 (8 metros) en viviendas.
- Planta baja + 2 (12 metros) en hotelero.

3.6. Plazos previstos.

Para las distintas fases de las actuaciones indicadas, se prevén, como máximo, los siguientes plazos:

Ordenación detallada del sector.

- Presentación de los documentos de Planeamiento de Desarrollo:

Dos años a contar desde la aprobación definitiva del documento de Innovación.

- Aprobación definitiva del documento de planeamiento de desarrollo:

Cuatro años desde la aprobación inicial de dicho Documento de Desarrollo.

Ejecución de la unidad de ejecución.

- Redacción y presentación de los Proyectos:

Un año desde la aprobación del documento de Planeamiento de Desarrollo.

- Aprobación definitiva de los proyectos:

Dos años desde la Aprobación Inicial de los proyectos.

- Ejecución de las Obras de Urbanización y de Sistemas

Generales:

Un año a partir de la aprobación definitiva de los proyectos.

Por parte del Ayuntamiento, puede considerar que se recepcionen las obras de Urbanización cuando esté ejecutado el 75% del presupuesto, con tal que las obras correspondientes al restante 25%, no impidan el funcionamiento de la urbanización.

Almería, 9 de marzo de 2011.- El Delegado, P.A., el Secretario General, José Enrique Arriola Arriola

ANUNCIO de 3 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Cádiz, sobre notificación de ratificación de procedimientos sancionadores en materia de transportes.

Ignorándose el actual domicilio de las personas y entidades relacionados, contra los que se tramitan expedientes sancionadores que se indican por infracción a los artículos que se detallan de la Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE de 31 de julio de 1987), y dado que intentada la notificación en su domicilio ésta no ha podido practicarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 60.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública la notificación de la comunicación de petición de informe al denunciante, cuyos correspondientes expedientes obran en el Servicio de Transportes de esta Delegación Provincial, sita en Plaza de Asdrúbal, 6, 11071, Cádiz.

RELACIÓN QUE SE CITA

Expediente: CA-1668/10.

F. Denun.: 20.10.2010.

Titular: Cooperativa Andaluza Rápida y Veloz.

Domicilio: Pza. Júpiter, s/n, Jerez de la Fra., 11403, Cádiz.

Ppto. Infr.: 141.31 LOTT y 198.31 ROTT.

Sanción: 1.501 €.

En cumplimiento del art. 42.5.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se pone en su conocimiento que, habiéndose formulado por Vd., en el expediente relacionado más arriba, alegaciones en oposición a los hechos denunciados, se han remitido dichas alegaciones al denunciante para que, de conformidad con el art. 211 del Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, se pronuncie sobre los mismos.

Cádiz, 3 de marzo de 2011.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 3 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Cádiz, sobre resoluciones de procedimientos sancionadores en materia de transportes.

Ignorándose el actual domicilio de las personas y entidades que se relacionan por haber resultado desconocidas en las direcciones que figuran en los archivos de esta Delegación, o intentada la notificación no se ha podido practicar, y contra las que se tramita expediente sancionador por infracción a la normativa de transportes terrestres, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 60.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante el presente anuncio se notifica lo siguiente:

RELACIÓN QUE SE CITA

Expediente: CA-1037/10.

F. Denun.: 24.3.2010.

Titular: Tren Remome, S.L.L.

Domicilio: C/ San Pedro de Mérida, 18, Mérida, 06800, Badajoz.

Ppto. Infr.: 140.24 LOTT y 197.24 ROTT.

Sanción: 2.001 €.

Expediente: CA-1368/10.

F. Denun.: 26.5.2010.