

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 13 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, recaída en el expediente que se cita, del término municipal de Serón (Almería).

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 13 de febrero de 2013 adoptó en relación al expediente PTO 27/11, sobre la Modificación Estructural de la UE-Z-3 del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Serón (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 11.3.2013 y con el número de registro 5619 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Estructural de la UE-Z-3 del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Serón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento. Resolución (Anexo I), Memoria (Anexo II) y Ficha Reguladora UE-Z-3 Modificada (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 27/11 sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Serón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Serón es:

1. Plan General de Ordenación Urbanística de Serón en los siguientes ámbitos:

1.1. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21.5.2008:

- El suelo urbano consolidado de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.
- El suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación, a excepción de la denominada UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos.
- El suelo no urbanizable.

1.2. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 14.5.2009:

- El suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

1.3. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 16.6.2010:

- La UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos.

2. Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30/06/1989 para el resto de determinaciones.
3. Modificaciones y correcciones de errores del Plan General de Ordenación Urbanística.

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

El objeto de la presente innovación es la:

1. Modificación de la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado denominado UE-Z-3, reclasificando suelo no urbanizable como urbano no consolidado y viceversa, sin alterar la superficie total del ámbito.
2. Disminución del sistema general de espacios libres incluidos en el ámbito, pasando de los 1.367 m² previstos a 120 m².
3. Reclasificación de 1.367 m² de suelo no urbanizable como sistema general de espacios libres junto a las instalaciones deportivas municipales.

La innovación de planeamiento planteada supone una modificación de determinaciones de carácter estructural, ya que afecta a la clasificación del suelo y al establecimiento de sistemas generales, artículos 10.1.A.a) y c) respectivamente.

Según el 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, la competencia para la aprobación definitiva recae en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo (art. 13. 2.a) y b)).

Puesto que la modificación propone una distinta zonificación de unos terrenos destinados a Sistema General de espacios libres, se ha solicitado el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía según se indica en el art. 36.2.c).2.ª, obteniéndose el mismo en sentido favorable (dictamen 876/2012 de fecha 31.10.2012).

En el expediente se justifica el reajuste de la delimitación del sector para hacerlo coincidir con los límites de la propiedad. Dicho ajuste es mínimo, no afectando a la superficie global del ámbito, por lo que se puede interpretar como un error en la delimitación del mismo por el planeamiento general. En base a esto la Consejería de Medio Ambiente informa con fecha 21 de septiembre de 2011 que el citado expediente no está sometido a ningún instrumento de prevención y control ambiental de los contemplados en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la Consejería de Cultura informa con fecha 26 de abril de 2012 favorablemente en base al informe de resultados de la actividad arqueológica correspondiente.

Con respecto a la previsión que el planeamiento general establecía para el sistema general de espacios libres interior en el sector, se justifica que esta superficie era excesiva teniendo en cuenta el tamaño del mismo y las condiciones de aprovechamiento, proponiendo la reserva de dicho espacio de terreno en unas parcelas de titularidad municipal existentes junto al equipamiento deportivo municipal.

La modificación mantiene los estándares de dotaciones locales, incrementando el de sistema general de espacio libre en 111 m², ya que de los 1.376 m² iniciales dentro del ámbito, ahora se proponen 120 m² en la misma situación y 1.367 m² en una zona contigua a otro sistema general de equipamiento deportivo. En el expediente no se indica expresamente la obligatoriedad de urbanizar dicha superficie de sistema general de espacio libre, ya que al no estar incluido en el sector, ya no es obligatorio para dichos propietarios de suelo esta carga urbanística, salvo que se indique expresamente por el planeamiento general (art. 113.1.k) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

I. De acuerdo con 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 y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «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.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 27/11 atinente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Serón (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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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, 13 de febrero de 2013. El Vicepresidente de la COPTU, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO II

MEMORIA

1. Antecedentes.

1.1. Promotor.

El promotor del presente documento de corrección de errores es el Excmo. Ayuntamiento de Serón, con CIF P-0.408.300-B y domicilio en la Plaza Nueva, 1,04890, Serón, Almería; representada por D. Juan Antonio Lorenzo Cazorla en calidad de Alcalde-Presidente.

1.2. Antecedentes Urbanísticos.

- Planeamiento general vigente.

El BOJA núm. 182, de 16 de septiembre de 2009, publica el siguiente anuncio:

Anuncio de 2 de septiembre de 2009, 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 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón (Almería).

En dicha resolución se aprueba el Plan General con ciertas reservas, entre ellas la siguiente:

La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, publicada en el BOJA 182, de 16 de septiembre de 2009, en su apartado B2 suspende condicionada la UE-Z-3, a continuación se reproduce el acuerdo:

«Suspende

B.2) El suelo urbano no consolidado incluido en Unidad de Ejecución del núcleo de los Zoilos denominado UE-Z-3, hasta tanto no se justifique dicha clasificación en base al artículo 45 de la LOUA; en caso de no justificarse lo anteriormente expuesto deberá reconsiderarse su clasificación, por lo que conlleva de salto al otro lado de la carretera, respecto a la integración de los nuevos desarrollos con el núcleo existente (art. 9.Ad de la LOUA).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable de carácter natural o rural «de regadío» que es el suelo en el que se encuentra inmerso.

Respecto al ámbito que constituye el área de reserva, hasta tanto no se delimite y se establezcan los y objetivos a perseguir y se asignen usos, densidades y edificabilidades globales (art. 10.2.A.b y art. 73.2.b de la LOUA); asimismo deberá establecerse las condiciones e instrumento necesario para su desarrollo.»

Posteriormente el BOJA núm. 215, de fecha 4 de noviembre de 2009, publica el siguiente anuncio:

Anuncio de 16 de octubre de 2009, 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 14 de mayo de 2009, recaída en el expediente que se cita del municipio de Serón (Almería).

En dicho anuncio se da por resueltas las cuestiones planteadas y realiza la siguiente:

«Valoración

Se da cumplimiento a lo establecido en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21 de mayo de 2008, ajustándose la documentación presentada a las determinaciones de la Ley 7/2002 que le son de aplicación.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón (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 del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.»

Y no obstante en el mismo BOJA núm. 215, de fecha 4 de noviembre de 2009, publica la siguiente corrección de errores:

Corrección de errores al Anuncio 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 21 de mayo de 2008, sobre el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Serón (Almería) (BOJA núm. 182, de 16.9.2009).

En dicha corrección de errores advierte lo siguiente:

«Advertidos errores en la publicación de BOJA núm. 182, de fecha 16 de septiembre de 2009, en las páginas núms. 91, 92 y 93, en concreto en las fichas urbanísticas con identificación SUNC Serón, SUNC Los Zoilos y SUNC Estación, atinentes al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Serón (Almería), tales fichas quedan anuladas de dicha publicación al no haber sido aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de mayo de 2008, tal y como se hizo constar por error, sino por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 14 de mayo de 2009, todo ello al amparo de lo preceptuado en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.»

Posteriormente el Excmo. Ayuntamiento de Serón tramitó una documentación relativa a la U.E. Z-3 de los Zoilos en la que se resolvían los reparos relativos a la U.E. Z-3 de los Zoilos y se reducía de tamaño dicha Unidad de Ejecución.

Esta documentación se aprobó mediante resolución de la Comisión Provincial de urbanismo de la reunión de 16 de junio de 2.010 publicada en el BOJA núm. 144 de 23 de julio de 2010. En la que se aprobaba la U.E. Z-3 con las siguientes condiciones:

Clase: Urbano.

Categoría: No consolidado.

Desarrollo: Plan Parcial (sector).

Superficie: 5.137 m².

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 0,2 m²c/m²s (1.027 m²c) 30% VPO.

Densidad: 20 viv/Ha (10 viviendas).

SGEL: 1.367 m².

Espacios libres: 514 m².

Equipamientos: 195 m².

1.3. Otros antecedentes

Corrección de errores:

En la publicación de la Resolución de 16 de junio de 2010 por la que se realizaba la Aprobación Definitiva de la Unidad de Ejecución UE-Z-3 del municipio de Serón se encontraron los siguientes errores, derivados de una confusión a la hora de diligenciar la ficha correcta:

- En el cuerpo de la resolución publicada en el BOJA a fecha 16 de junio de 2010 se publica:

Densidad: 20 viv/Ha (10 viviendas).

- Y en el Anexo II del mismo Boletín se publicaba la Ficha correspondiente a la UE-Z-3 en la que se define:

Densidad: 14 viv/Ha (7 viviendas).

Paralelamente a la presente modificación se ha remitido el correspondiente expediente de corrección de errores a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la definición correcta de la densidad prevista para esa Unidad de Ejecución, que es la publicada en la ficha del ANEXO II 14 viv/Ha (7 viviendas).

Delimitación del perímetro de la UE-Z-3.

Por no disponer de un plano topográfico adecuado, la delimitación de la unidad de ejecución dibujada en la Ficha UE-Z-3 y en los planos OE-3 y OCZ-3 no se ajusta exactamente con la propiedad que se pretendía delimitar. Siendo correctos la superficie y demás datos y siendo incorrecta la línea que delimita el perímetro de la UE-Z-3.

Sistemas Generales.

Aprobado el Plan General y las documentaciones referenciadas el Excmo. Ayuntamiento de Serón analizó la ubicación de los Sistemas Generales previstos por el PGOU y la posible función de estos sistemas generales en el posible desarrollo del Planeamiento ulterior llegando a las conclusiones siguientes:

1. La ubicación de los sistemas generales de ELP previstos dentro del SUNC de los Zoilos no era la idónea ya que se sitúan en ambos márgenes de la carretera y con una topografía muy dificultosa para la ejecución de un Espacio Libre Público.

2. Por otro lado el Excmo. Ayuntamiento de Serón tiene previsto la realización de un Parque Periurbano en las proximidades de la Piscina municipal y junto al Pabellón Deportivo y el campo de fútbol por lo que enajenó dos parcelas de terreno con una superficie de 8.326,53 m² y de 16.604,37 m² cuya finalidad es la realización de un Parque Periurbano que apoye la ubicación de los equipamientos mencionados de forma que el conjunto de dotaciones sirva para generar un foco de atracción para el municipio.

3. Que a pesar de haberse cumplimentado todos los procesos de información pública y por la dificultad de entendimiento de los procesos urbanísticos, los propietarios de terrenos en suelos no consolidados no han apreciado el alcance de las determinaciones de las fichas urbanísticas que prevén una gran cantidad de sistemas generales en estos suelos y en consecuencia cuando están iniciando algún desarrollo han comprendido el alcance de las cesiones que suponen los sistemas locales y los sistemas generales con el consiguiente malestar por el elevado porcentaje de suelo de cesiones.

4. Que por otro lado con esta distribución de los sistemas generales se genera una situación de gran desequilibrio en las unidades de suelo urbano no consolidado que tendrán que asumir además de las cesiones de sistemas locales previstas por el art. 17 de la LOUA, un porcentaje de cesiones en sistemas generales muy superior a 5,00-10,00 m²/habitante para poder elevar el estándar del suelo urbano consolidado. Concretamente a la U.E.-Z-3 se le ha asignado para 7 viviendas (17 habitantes) un total de 1.367 m² destinado a sistemas generales de espacios libres, lo que representa un ratio de 80,41 m²/habitante. Debido a la geometría de la parcela, a su situación junto a una vía provincial en la que la línea de edificación se encuentra a 25 metros, y a la superficie total de cesiones, dotaciones y sistemas generales de espacios libres previstos, resulta inviable el desarrollo de dicha unidad de ejecución. Por lo que el Ayuntamiento ha decidido trasladar los sistemas generales de manera individual o conjunta (según lo requiera la situación) a los terrenos del Parque periurbano previsto y posibilitar así el desarrollo de esa UE.

2. Objeto de la innovación.

Por tanto y en base a los antecedentes es el Objeto de la presente modificación puntual las siguientes:

Modificación perímetro UE-Z-3.

Se propone ajustar el límite de la UE-Z-3 a los límites de las propiedades que la integran.

Modificación de los Sistemas Generales:

La modificación estructural prevista consiste en trasladar 1.367,00 m² de sistemas generales asignados a la U.E.-Z-3 a la parcela 1 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Serón.

Observaciones:

Paralelamente a esta modificación se está tramitando el documento de Corrección de Errores mencionado en el apartado 1.2 «Otros Antecedentes» y para evitar que el presente documento se apruebe con los errores mencionados se han corregido éstos, de manera que tanto la ficha reguladora de la UE-Z-3 como los planos de ordenación aparezcan con el ratio correcto de 14 viv/ha y con la delimitación correcta de la propiedad.

2.1. Ámbito y situación de los terrenos.

Terrenos propiedad del Ayuntamiento que se van a destinar a Sistemas Generales.

Los terrenos propiedad de del Excmo. Ayuntamiento de Serón que se proponen destinar a sistema General de Espacios Libres son dos parcelas ubicadas en el margen sur del río Almanzora junto a la parcela del Polideportivo municipal.

La parcela 1 es sensiblemente rectangular con una superficie de 8.326,53 m² que discurre paralela a la carretera AL-6403 de Serón a los Zoilos, en su margen oeste, justo antes de cruzar el río. Es sensiblemente plana y tiene unas condiciones óptimas para destinarse a Sistema General de Espacios libres.

La parcela 2 es de forma irregular, discurre en paralelo al margen sur del río Almanzora y tiene una superficie de 16.604,37 m², tiene una topografía plana con ligera caída hacia el río y al igual que la otra también tiene condiciones idóneas para destinarla a Sistema General de Espacios libres.

Ambas parcelas se han marcado en los planos del documento.

Terrenos pertenecientes a la U.E.-Z-3 Que se encuentran adscritos a Sistemas Generales.

Los terrenos de la U.E.-Z-3 que se encuentran adscritos a Sistemas Generales de Espacios Libres se localizan en la franja de protección de 25 mts de la carretera AL-6403 a su paso por los Zoilos, tiene forma sensiblemente rectangular y su topografía se va elevando para llegar a la cota de las vías del tren. Estos terrenos son poco apropiados para su uso como espacios libres por que tienen en el borde con la carretera un elevado desnivel que les hace poco adecuados para utilizarlos como espacios libres.

Estos terrenos también se han marcado en los planos del documento.

3. Justificación de la modificación.

La presente modificación se justifica por los siguientes motivos:

3.1. Ajustar el ámbito de la unidad de ejecución.

Se propone ajustar los límites de la Unidad de Ejecución UE-Z-3 definida en el PGOU de Serón a los límites de las propiedades que lo integran.

El presente instrumento no modifica para su ámbito las determinaciones definidas en la Ficha Reguladora UE-Z-3 ya que aunque se modifica el perímetro no se varía la superficie ni la edificabilidad global del mismo.

Los terrenos delimitados en la presente innovación corresponden a una única finca por lo que no se ven afectados distintos propietarios.

3.2. Dificultad topográfica de los terrenos de la U.E.-Z-3 para su destino a S.G.-ELP.

Los terrenos marcados como sistemas generales en la U.E.-Z-3 se encuentran ubicados en la franja de protección de la carretera AL-6403, y mientras que la carretera desciende hacia el norte, los terrenos se elevan para conseguir la cota de las vías del tren y permitir que la carretera pase por debajo de las vías. Esto hace que se genere un talud con diferentes pendientes que hace desaconsejable su utilización para espacios libres, por otro lado su proximidad con la carretera puede generar situaciones de riesgo a los usuarios del espacio libre.

3.3. Interés municipal e idoneidad en la ubicación de los S.G.-ELP junto al polideportivo.

Como ya se ha comentado, anteriormente el Excmo. Ayuntamiento de Serón ha adquirido estos terrenos con el fin de incorporarlos a la bolsa de equipamientos que ya dispone de piscina municipal, Polideportivo, Campo de fútbol, Pistas de Pádel y Petanca. Esta ubicación es la más idónea por que se fomenta la interrelación con los otros equipamientos, la topografía es más plana y mejora su grado de utilización y se encuentra más cercana para su uso por los habitantes de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

3.4. Equilibrar las cesiones de Sistemas Generales.

Como ya se ha comentado la U.E.-Z-3 tiene 1.367 m² de sistemas generales asignados, lo que teniendo en cuenta los habitantes previstos para dicha unidad de ejecución (17 habitantes) nos establece una proporción de 80,41 m²/habitante que es 16 veces superior a la media mínima exigida por la LOUA.

Este desequilibrio se produce en el PGOU para compensar el déficit de sistemas generales del suelo urbano consolidado y por el elevado estándar previsto por el PGOU, por tanto, el traslado de esta superficie a una zona propiedad del Excmo. Ayuntamiento equilibraría esta situación.

Para compensar este traspaso en cumplimiento del art. 36.2.a).2.º de la LOUA se ha previsto una aportación de SG con un ratio comprendido entre los 5-10 m²/habitante exigidos por el art. 10 de la LOUA de modo que se reflejan en la ficha unos 120 m² de Sistemas Generales que o bien se cederán mediante aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Serón o mediante cualquiera de los procedimientos previstos por la legislación vigente.

Además de la cita unidad de ejecución el desequilibrio de S.G. se produce en todos los suelos no consolidados, por lo que el Ayuntamiento tiene previsto, una vez que se clarifique la totalidad del Plan, realizar un documento justificativo de los sistemas generales incorporando las parcelas mencionadas y equilibrando todas las unidades y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

El hecho de adelantar esta modificación estructural es para favorecer el desarrollo de la U.E.-Z-3 que ya una vez iniciados los trámites de redacción del oportuno instrumento de desarrollo se ha visto bloqueada por la imposibilidad física y geométrica de cumplir con las cesiones previstas en la ficha.

3.5. Mejoras objetivas de la modificación.

Las Mejoras objetivas que supone la presente modificación son las siguientes:

- En relación con el perímetro de la Unidad de Ejecución.

El ajuste de los límites de la Unidad de Ejecución a los límites de las propiedades que la integran facilitará su desarrollo y mejorará la coherencia del planeamiento del municipio.

- En relación con el estándar de Sistemas Generales.

La presente modificación plantea trasladar 1.367 m² de sistemas generales ubicados en la U.E.-Z-3 a los terrenos adquiridos por el Excmo. Ayuntamiento de Serón.

En la UE se mantienen 120,00 m² de S.G. que sumados a los 1.367 que se han trasladado y teniendo en cuenta que el número de habitantes no se ha incrementado, el coeficiente resultante aumentará. Por tanto esta modificación supone una mejora objetiva sobre lo actualmente aprobado.

- En relación con los Sistemas Generales.

El inicio de esta modificación nos va a permitir en un futuro destinar las parcelas municipales referidas a sistemas generales que se implementaran con los ya existentes, esto va a mejorar la situación existente y beneficiará a los usuarios finales.

3.6. Cumplimiento con la LOUA.

Las innovaciones del PGOU vienen reguladas por el art. 36 de la LOUA que establece el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

Este artículo en su apartado 2.a) establece:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.

Ya justificado en el apartado 2.4.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.11.

Se han desafectado 1.367 m² de sistemas generales, pero que se han compensado con una superficie equivalente en una zona de mejor proyección.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No procede en esta innovación

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

No procede en esta innovación.

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.12.

Tal como expresábamos en el apartado de mejoras objetivas el resultado de la presente innovación supone 120,00 m² más para sistemas generales sin que se produzca alteración de viviendas o habitantes.

3.7. Destino de las cesiones y carácter de la innovación.

Tal y como expresábamos anteriormente la presente innovación consiste en:

Modificación Estructural:

La modificación estructural prevista consiste en trasladar 1.367,00 m² de sistemas generales asignados a la U.E.-Z-3 a la parcela 1 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Serón.

Aunque en los apartados precedentes hemos justificado las mejoras objetivas que supone la presente modificación en relación con los sistemas generales consideramos que es mucho más operativo destinar los 120,00 m² de S.G. de la U.E.-Z-3 de cesión al sistema local de espacios libres y esto se justifica por lo siguiente:

- Debido a la escasa entidad de la innovación los m² de cesión representa una superficie relativamente pequeña, por lo que fragmentarla en diferentes usos dotacionales supondría la dispersión del posible valor social de mejora que puede suponer la totalidad de la cesión.

- Por otro lado estos 120,00 m² se añadirían a las dotaciones locales de espacios libres, por lo que ampliar este espacio libre supondría una mejora tangible.

Por tanto la presente innovación propone que el destino de los 120,00 m² de S.G. de la U.E. -Z-3 se incorporen a mejorar el sistema local de Espacios Libres de la U.E.

En cuanto al carácter de la innovación entendemos que es Estructural ya que su contenido sustantivo está comprendido en los apartados expresados por el artículo 10. de la LOUA:

- Si afecta a la Clasificación del suelo.

- No afecta a cuestiones relacionadas con la reserva de Vivienda Protegida.

- Si afecta a los Sistemas Generales del municipio.

- No afecta a los usos , densidades y edificabilidades globales del municipio.

- No afecta al suelo urbanizable.

- No afecta a espacios o ámbitos de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultura.

- No afecta al suelo no urbanizable.

- No afecta a la normativa de protección del Litoral.

3.8. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación Puntual del PGOU de Serón, se han detallado expresa y concretamente las mejoras que éste supone para el bienestar de la población, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares regulados en la LOUA.

La tramitación de este expediente viene a desbloquear el inicio del desarrollo de la U.E.-Z-3 que se encontraba paralizada por imposibilidad de llevar a cabo las cesiones revistas y reservar espacio para la ubicación del aprovechamiento lucrativo.

Documentación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36, 2.b) de la LOUA y del artículo 1.3.2.b) del PGOU de Serón se acompañará toda la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en base a su naturaleza y alcance, conteniendo los documentos refundidos de lo sustitutivos de los innovados en el Plan, en los que se contienen las determinaciones resultantes de la innovación.

Tramitación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 y 38, de la LOUA, la presente modificación puntual, tiene por objeto el traslado de 1.367 m² de S.G. de ELP, previsto por el PGOU, como incluido en el terreno de la U.E.-Z-3 que es Residencial. por lo que se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el art. 36.2, debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.2.B y 32.1.3.ª LOUA., en relación con el art. 22.2.c) de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local y Decreto 193/2003, de 1 julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (BOJA 14 julio 2003, núm. 133), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante aprobación inicial, provisional y definitiva por el Ayuntamiento de Serón, previo informe, tras la aprobación provisional, de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO III

FICHA REGULADORA UE-Z-3 MODIFICADA

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **UE-Z-3**

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

Núcleo: LOS ZOLOS

CONDICIONES PARTICULARES

OBJETIVOS Y CRITERIOS

DESARROLLO

Programación	Pres Plan	Pres Proy Rep	Inicio Urb	Fin Urb	Fin Edif	Fin Edif VPO
Años	-	-	-	6	8	-

Plan General de Ordenación Urbánística

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de Reparto	Aprov. Medio UA/m ²	Superficie. m ²	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
UE-Z-3	0,20	5.137,07	1.119,88	0,18	102,74	1.119,88

Uso Global	Edificabilidad Global m ²	Coeficiente m ² /m ²	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Vv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	1.027,41	0,20	7	14,00	308,22	30,00
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m²): 120

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,30	VPO	0,50
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,20	INDUSTRIAL	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	1,00	TERCIARIO	1,00
TERCIARIO COMPATIBLE	1,00	DOTACIONAL	0,50

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos y Tipos Lucrativos	Edificabilidad m ²	Coef. Uso y Tipo	Coef. Localizac	Coef. Urbaniz	Aprov. ua
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	719,19	1,30	1,00	1,00	934,95
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	0,00	1,20	1,00	1,00	0,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
TERCIARIO COMPATIBLE	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
VPO	308,22	0,50	1,00	1,00	184,93
INDUSTRIAL	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
TERCIARIO	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
DOTACIONAL	0,00	0,50	1,00	1,00	0,00
TOTAL	1027,41				1.119,88

DOTACIONES LOCALES

Uso	Superficie m ²	% Superficie	m ² /100m ²	Número	Núm/100m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	513,71	10,00	21,00	-	-
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	195,21	3,80	19,00	-	-
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	-	-	-	5	0,50
APARCAMIENTOS PRIVADOS	-	-	-	10	1,00
TOTAL	708,92	13,80			

Según

Subsección - Octubre 2010.

Almería, 13 de marzo de 2013.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.