

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Almería, de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de septiembre de 2004 referente al expediente PTO 56/04 sobre modificación puntual de Normas Subsidiarias del municipio de Uleila del Campo (Almería), promovido por el Ayuntamiento.

RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2004, ha examinado el expediente PTO 56/04 sobre Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, del municipio de Uleila del Campo (Almería), promovido por el Ayuntamiento resultando del mismo los siguientes

HECHOS**I. Objeto y descripción.**

El objeto del expediente que se analiza es la reclasificación de 24.216 m² de suelo no urbanizable como suelo urbano no consolidado, delimitándose dos unidades de ejecución: UE-9 y UE-10. Aunque en el documento de aprobación inicial la superficie delimitada era mayor se indica en el documento técnico que se mantiene la misma cuantía, ya que antes se había cuantificado erróneamente.

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

- La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada el 31.12.02 en el BOJA núm. 154) regula en sus arts. 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

- Según el art. 10.1.A.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la modificación propuesta supone una determinación de la ordenación estructural, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural art. 31.2.B.a) de la LOUA en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003 de 1 de julio que asigna tal competencia a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Valoración.

En el expediente se justifica la categorización como suelo urbano no consolidado al cumplirse las condiciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la disponibilidad de infraestructuras que posibiliten el desarrollo del suelo propuesto. Se indica expresamente que la conexión de los sectores clasificados se realizará a través de la malla urbana ya consolidada de la UA-8, a través de la cual se conecta con la carretera.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Uleila del Campo.

En cuanto a publicidad y publicación se estará a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el Decreto 2/2004, de 7 de enero. A fin de hacer posible en su día la publicación en BOJA del presente instrumento de planeamiento el Ayuntamiento deberá remitir un texto en soporte informático con las características expresadas en la Resolución de 22 de abril de 1997 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de

Presidencia, «sobre la remisión en soporte magnético de disposiciones, anuncios, sentencias y demás documentos que hayan de publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», y en la aludida en ésta fecha de 1 de septiembre de 1995, que fue circulada a todos los municipios de la provincia.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Almería, 30 de septiembre de 2004

Vº Bº

El Vicepresidente La Secretaria Suplente de la Comisión
Luis Caparrós Mirón M.ª Dolores García Bernaldo de Quirós

MODIFICACION DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**I N D I C E**

0. Antecedentes.
1. Promotor de la Modificación.
2. Objeto.
3. Ambito Territorial.
4. Justificación de la Propuesta.
 - 4.1. Localización.
 - 4.2. Modelo de ordenación.
 - 4.3. Dotaciones.
 - 4.4. Art. 10 Ley 7/2002.
 - 4.5. Art. 36 Ley 7/2002.
5. Ficha Urbanística de la Unidad.
6. Tramitación.

M E M O R I A**0. Antecedentes.**

En fecha 12 de diciembre de 2002 se redactó el primer texto de la presente modificación puntual de NN.SS. Con posterioridad el Ayuntamiento remitió informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes reiterando un informe anterior de 15 de noviembre de 1991 referido a la línea límite de edificación respecto de la CC-3325, aspecto corregido ya que queda fuera del ámbito de esta actuación.

La Delegación Provincial de Medio Ambiente en la Declaración de impacto Ambiental previa de 5 de agosto de 2003, emitida sobre esta Modificación Puntual de NN.SS, expone la necesidad de clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección una franja de terreno de 16 metros de anchura correspondiente a la vía pecuaria denominada Vereda de Santiago, se ha recogido de esta forma en la cartografía.

Además, en una anterior documentación de la Modificación Puntual de NN.SS se recogía la ordenación que establecía la Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente por la que se delimitaba una nueva unidad de actuación, UA-8, y se modificaba la delimitación de la UA-3. Ahora se mantiene la cartografía de la modificación aprobada definitivamente el 20 de mayo de 2004.

Con fecha 24 de mayo el Ayuntamiento de Uleila del Campo recibe un escrito de la Delegación de Obras Públicas exigiendo la subsanación de las deficiencias técnicas que a continuación se relacionan, y junto a cada una de ellas se incluye la justificación de su subsanación.

La documentación gráfica aportada incluye errores en cuanto a determinaciones de ordenación y clasificación fuera del ámbito de la modificación (delimitación del suelo urbano,

nuevas delimitaciones de suelo urbano consolidado con respecto al no consolidado -UA-3-, disminución de superficie de espacios libres, etc.).

Para la documentación gráfica de la modificación se ha utilizado la que ya existía, las modificaciones que se hicieron con anterioridad y corrigiendo las deficiencias que tenía respecto del la documentación del planeamiento general vigente. No obstante para subsanar dichos errores la modificación se redacta sobre la planimetría de la Modificación Puntual de NN.SS que ha sido aprobada definitivamente en fecha 20 de mayo de 2004.

Se indica en memoria y documentación gráfica que se ha recogido la ordenación que se ha producido con el desarrollo de la UA-2. Esta unidad se encuentra suspendida desde la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo de 18.3.1993.

El desarrollo se refiere al hecho de recoger la realidad que existe en la zona no obstante, como en el punto anterior, al utilizar la documentación gráfica de la última Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente el 20 de mayo, y no estar dentro de los objetivos de esta modificación la UA-2, queda perfectamente fuera del ámbito de este proyecto y por tanto su situación será la que resulta de la Resolución de la CPOT y U de 18.3.1993.

No se justifica la clasificación como suelo urbano de los terrenos propuestos según la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

La modificación se inició con anterioridad a la entra en vigor de la LOUA pero, en cualquier caso, el art. 44 de la Ley 7/2002 establece que el Plan General clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo; urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías. De esta forma en la modificación de NN.SS se contempla Suelo Urbano en su categoría de No Consolidado, siguiendo el modelo de clasificación de suelo del actual instrumento de planeamiento general del municipio y como varios municipios de la provincia del mismo tamaño; suelo urbano en sus dos categorías, y suelo no urbanizable.

Se ha delimitado por tanto unidades de ejecución en suelo urbano (suelo urbano no consolidado), siguiendo la trama existente de las construcciones que existen en la UA-8, con los servicios urbanísticos próximos por lo que se puede considerar dentro de la categoría de suelo que establece el art. 45.2.B) de la Ley 7/2002. Además estamos hablando de una superficie total de 2,4 ha de terreno, por tanto superficie escasa respecto a la totalidad de la superficie que delimitan las actuales NN.SS.

Deberán preverse, como parte de las determinaciones de carácter estructural previstas legalmente, los sistemas generales necesarios (espacios libre, infraestructuras, etc.), según art. 10.1.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido deberá concretarse la conexión con la red viaria, y aportar el informe sectorial correspondiente informando favorablemente de dicha conexión o refuerzo de la existente.

En el artículo 10.1 de la Ley 7/2002 se especifica que Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, entre otras consideraciones. El modelo asumido, la evolución urbana y de ocupación del territorio de Uleila del Campo es el de un pequeño municipio, con desarrollo urbanístico a base de pequeñas unidades de ejecución o/y espontáneo, que no podía compararse con el de los municipios que poseían un Plan General de acuerdo al Texto Refundido de 1992 y anteriores.

En este sentido contemplaba la cesión de superficie de suelo para pequeñas dotaciones locales en cada una de las unidades, sin que estas tuvieran obligación de reservar suelo para sistema general alguno de espacios libres, infraestruc-

turas, etc. Este es el modelo seguido para esta modificación en la que se prevén las dotaciones locales necesarias.

Respecto de los sistemas generales, el ámbito reducido de la modificación no justifica que sea necesario reservar suelo para tales dotaciones, no obstante se prevé una reserva de suelo para sistema general de espacios libres en una proporción de 5 m² por habitante, considerando 3 habitantes por vivienda.

En cuanto a la conexión con la red viaria, se conecta con el resto de suelo urbano a través del camino de Senés, hoy vía urbana a lo largo de la UA-2 y UA-8, y con la trama existente actualmente en esta última. Teniendo en cuenta que el núm. total de viviendas, como máximo, que se podrían construir tras esta modificación es de 84 no es necesario reforzar esta vía urbana. Tampoco esa modificación no afecta a la carretera 3325.

- Deberán determinarse, como integrantes de la ordenación estructural o pormenorizada, pero en ambos casos con carácter preceptivo, además de la edificabilidad global, usos y densidad, las áreas de reparto que deban definirse y sus aprovechamientos medios.

Para el nuevo Suelo Urbano No Consolidado se delimita una única área de reparto. En la ficha urbanística de cada unidad se indica además de la edificabilidad global, usos y densidad, su aprovechamiento medio.

- Deberá determinarse las previsiones de programación y gestión de la ejecución y de la ordenación (art. 18), así como aquellas disposiciones que garanticen suelo suficiente para viviendas de protección oficial.

En la ficha urbanística de la unidad se establecen los plazos para la gestión y ejecución de la ordenación.

Respecto de las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial hay que indicar que el municipio no es de relevancia territorial, que el núm. total de viviendas es de 84, que no se han detectado necesidades previsibles desde la propia modificación del plan, o plan sectorial.

Con el destino del patrimonio municipal de suelo a lo establecido en el art. 75 de la LOUA se garantiza una promoción de 8 viviendas. De acuerdo a las necesidades del municipio en la actualidad está prevista una promoción de viviendas de promoción pública en el suelo urbano situado entre a la UA-1 y la UA-6.

- Deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 72/92 de accesibilidad.

Se incluirá en el instrumento de desarrollo que se redacte con posterioridad, así como en el correspondiente proyecto de urbanización.

- Puesto que se establece la ordenación detallada, deberá justificarse el cumplimiento de la dotación de aparcamientos, incluidos los de personas con minusvalías. Asimismo, la determinación de la densidad de viviendas deberá reflejarse en la documentación gráfica por manzanas, adecuando a la ordenanza, si fuera necesario, a la posible parcelación.

Para el desarrollo de la unidad se deberá redactar un Plan Especial, que de acuerdo a lo establecido en el art. 14 de la Ley 7/2002, en desarrollo del objetivo definido por el Plan General de Ordenación Urbanística, NN.SS en este caso, contemplará las determinaciones propias del instrumento de planeamiento.

- Deberá justificarse la viabilidad del nuevo desarrollo urbanístico sobre la base de las infraestructuras existentes o sus necesidades de ampliación (abastecimiento, saneamiento y depuración, energía eléctrica, etc.).

Teniendo en cuenta el tamaño de la modificación, el Ayuntamiento no considera necesario el aumento o refuerzo de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, sino simplemente la conexión con los servicios e infraestructuras generales existentes en las proximidades de las unidades. No obstante el Ayuntamiento aportará certificación al respecto.

Referente a la energía eléctrica deberá solicitarse informe a la compañía suministradora previo al desarrollo, por si es necesario prever un centro de transformación, que deberá situarse en el suelo que se reserve al efecto o en una propiedad que no reduzca la superficie mínima de equipamientos públicos, así como certificado a cerca de la idoneidad de la instalación de baja tensión incluida en el proyecto de urbanización.

- No se cumplen con las cesiones previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Existe un error material en los cálculos que se corrigen en esta nueva documentación.

- Dado que dentro del ámbito se prevén usos y, acaso, tipologías distintas (cuya compatibilidad deberá explicitarse), deberá tenerse en cuenta lo indicado en el art. 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se establecen varios coeficientes de uso y tipologías edificatorias ya que el uso característico para todas las unidades es el residencial y la tipología edificatoria la vivienda unifamiliar adosada en dos plantas, no dando lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras diferentes. Se establece como único coeficiente de uso y tipología, 1.

1. Promotor de la Modificación.

Por encargo del Ayuntamiento de Uleila del Campo el servicio técnico de Cooperación Local de la Excm. Diputación Provincial de Almería procede a la redacción de la presente modificación puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal actualmente en vigor.

2. Objeto.

La presente modificación tiene por objeto el cambio de la clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, una superficie de terreno que en la actualidad está clasificado como Suelo No Urbanizable.

Esto se realiza por que se considera que la zona es la idónea para la obtención de suelo para la instalación de un equipamiento municipal que el Ayuntamiento necesita.

3. Ambito territorial.

El ámbito de actuación comprende una superficie de terreno de 24.216 m² situado junto al Camino de Senés, como prolongación del actual Suelo Urbano. En esta ampliación de la delimitación del suelo urbano se crean dos Unidades de Ejecución; UE-9 y UE-10, integradas en un área de reparto.

La superficie delimitada no ha cambiado respecto a la aprobada inicialmente, existiendo un error en la medición en la anterior documentación.

4. Justificación de la propuesta.

4.1. Localización.

Se realiza esta modificación para permitir la obtención de suelo dotacional público en la zona de crecimiento natural del núcleo de población, con facilidad de accesos y sin dificultades orográficas.

De esta forma se reserva el núcleo tradicional de Uleila del Campo que tiene grandes limitaciones para su crecimiento, entre otras, la topografía del terreno, la carretera comarcal 3325, y la Rambla del Canal.

4.2. Modelo de ordenación.

Se ha seguido el mismo modelo de ordenación establecido en las actuales NN.SS, crecimiento alrededor del núcleo delimitando pequeñas unidades de actuación o ejecución como Suelo Urbano No Consolidado. Se continua con la trama de viario existente actualmente aunque en la cartografía de las NN.SS actualmente en vigor no aparezca ningún viario.

Las dotaciones se sitúan de tal forma que la superficie y localización de las mismas sean coherentes.

La futura unidad se conectará con un vial que parte del actual camino de Senés, que es una vía urbana a lo largo de su paso por las unidades de actuación 2 y 8, y discurrirá paralelamente a él para no ocupar la vía pecuaria Vereda de Santiago.

4.3. Dotaciones.

Para fijar los parámetros de edificabilidad y densidad de viviendas por hectárea para cada una de las unidades de ejecución se ha adoptado el criterio disminuir dichas cantidades ligeramente respecto a los que contienen las unidades de actuación de las NN.SS vigentes, para que exista un equilibrio entre la superficie de reserva para dotaciones establecida en la Ley 7/2002 respecto del techo edificable y la superficie en la que materializarlo con la tipología edificatoria característica de la zona. Así se fija una edificabilidad de 0,5 m² techo por m² de suelo y una densidad de 35 viviendas por hectárea.

Superficie total del área de reparto: 24.176 m².

Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².

Densidad de viviendas: 35 vivi/ha.

Techo edificable: 12.088 m².

Plazas de aparcamiento público: 61 Uds.

Dotación local: Sup. Espacios libres.

Ley 7/2002: 2.417,60 m².

Anexo R.P. (Planes Parciales): 2.417,60 m².

Modificación NN.SS.: 2.417,60 m².

Dotación local: Resto Dotaciones.

Ley 7/2002: 1.450,56 m².

Anexo R.P. (Planes Parciales):

Modificación NN.SS.: 1.783,96 m².

Dotación local: Escolar.

Ley 7/2002:

Anexo R.P. (Planes Parciales): 720 m².

Modificación NN.SS.:

Dotación local: Comercial y Social.

Ley 7/2002:

Anexo R.P. (Planes Parciales): *(144 m² t.) 144 m².

Modificación NN.SS.:

Dotación local: Sistema General Espacios Libres.

Ley 7/2002:

Anexo R.P. (Planes Parciales): **1.260,00 m².

Modificación NN.SS.: **1.260,00 m².

TOTAL:

Ley 7/2002: 5.128,16 m².

Anexo R.P. (Planes Parciales): 3.285,60 m².

Modificación NN.SS.: 5.461,56 m².

* Se ha considerado una edificabilidad para los equipamientos de 1,00 m² techo por m² de suelo.

** 5 m² por habitante, teniendo en cuenta 3 habitantes por cada vivienda.

Justificación del art. 17 Ley 7/2002.

Máximo techo edificable: 12.088 m².

Cesiones mínimas; 30 m² x 120,88 = 3.626,40 m².

Espacios libres 18 m² x 120,88 = 2.175,84 m². Mínimo 10%, 2.417,60 m².

Resto de dotaciones 12 m² x 121,08 = 1.450,56 m², se prevén 1.783,96 m².

Para el sistema general de espacios libres se reserva un total de 1.260 m², en una proporción de 5 m² por habitante, considerando 3 habitantes por vivienda, para un total de 84 viviendas.

El total de la superficie de reserva para dotaciones 5.461,56 m².

Situación de las dotaciones:

La situación de las dotaciones se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Los equipamientos: con el desarrollo de la unidad de ejecución se obtendrá una superficie adecuada al uso al que esté destinado y no de forma fragmentada. Además el equipamiento se sitúa en el lugar indicado por el Ayuntamiento para obtener una superficie suficiente para la construcción de una nave con tamaño adecuado a su uso, bien comunicada y situada en un extremo de la actuación.

- Las zonas verdes se procurarán situar en el centro de la actuación y próximas a la zona de equipamiento.

4.4. Art. 10 de la Ley 7/2002.

La ordenación estructural, en lo que respecta a la presente modificación, mantiene las determinaciones del actual Plan General.

Clasifica el suelo como Urbano No Consolidado.

El suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se garantiza con el destino a tal fin del patrimonio municipal de suelo que se genere por el desarrollo del sector.

Los sistemas generales se aumentan en función del correspondiente aumento de la población, contemplando 5 m² por habitante para parques y jardines.

No hay infraestructuras o dotaciones de carácter supra-municipal deban integrarse en el nuevo suelo.

Se establecen usos, densidades y edificabilidad para el sector delimitado.

No se clasifica suelo urbanizable, siguiendo con el modelo de las NN.SS, por lo que no se establece aprovechamiento medio en áreas de reparto en suelo urbanizable.

No afecta a ámbitos que deban ser objeto de especial protección.

No afecta a la normativa del suelo no urbanizable.

El municipio no tiene litoral El municipio no es de relevancia territorial.

En lo que se refiere a la ordenación pormenorizada:

No afecta al suelo urbano consolidado.

Para la unidad de Suelo Urbano No Consolidado delimitada se establecen las condiciones para su desarrollo, estableciendo su aprovechamiento medio.

No existe suelo urbanizable en ninguna de sus categorías.

No se modifica la normativa del suelo no urbanizable.

En el ámbito de la modificación no existen elementos o espacios que requieran protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico o cultural.

Se prevé la programación y gestión de la ejecución de la ordenación, por cooperación y en los plazos establecidos en la legislación.

4.5. Artículo 36 de la Ley 7/2002.

La nueva ordenación, que no es total del Plan General, sino parcial de una pequeña porción del territorio del núcleo de Uleila, supone una mejora para el bienestar de la población. Es este lugar el más idóneo para la situación de los equipamientos o dotaciones locales que obtendrá el municipio, una zona de orografía plana en el que no habrá que hacer grandes movimientos de terreno, y bien comunicada, que no afectará al deterioro de la imagen del núcleo tradicional de grandes pendientes.

El tamaño de la actuación, 84 viviendas, es tal que sea no es necesario mejorar o reforzar las infraestructuras, sino simplemente conectar con las existentes. El núcleo dispone de dos depósitos de agua, según información municipal, con una capacidad total de 500.000 litros. La población actual es de 1.000 habitantes. Teniendo en cuenta un consumo de 250 litros por habitante y día, los depósitos tendrían capacidad para abastecer a una población de 2.000 habitantes.

Igualmente se va a ejecutar una nueva estación depuradora de aguas residuales prevista para un aumento superior de población.

Si se mejoran las dotaciones de la zona al obtener terreno en el lugar adecuado a los fines municipales, aunque se trate de dotaciones locales ya que el planeamiento general del municipio no contempla dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Esta innovación no aumenta el aprovechamiento de terrenos fuera del ámbito de la misma por lo que no es necesario aumentar las dotaciones previstas en el resto del Plan, se hace la reserva de suelo para dotaciones correspondiente al aprovechamiento que dispone las nuevas unidades delimitadas.

5. Fichas de las Unidades.

Unidad de ejecución UE-9.

Superficie 18.066,00 m².

Situación: Área de reparto 1.

Superficie mínima de reserva de dotaciones.

Sistema local de espacios libres: 1.806,60 m².

Equipamiento genérico: 1.083,96 m².*

Plazas aparcamiento público: 45 unidades.

Sistema general de espacios libres: 945,00 m².**

* Superficie que podrá destinarse a cualquiera de las indicadas en el anexo del reglamento de planeamiento, en función de las necesidades municipales, situándose en el lugar indicado en la cartografía.

** La situación de esta superficie se indicará en el Estudio de Detalle.

Condiciones de aprovechamiento.

Uso característico: Residencial*.

Ordenanza: S.U.-2 Nuevo suelo urbano.

Aprovechamiento del Sector: 0,5 m²/m² de suelo bruto.

Densidad y máximo núm. de viviendas: 35 vivi/ha. 63 viviendas.

Aprovechamiento lucrativo privado: 8.129,70 m² techo.

Aprovechamiento lucrativo público: 903,30 m² techo.

Coefficiente de uso y tipología = 1, también para los compatibles.

* Compatible con aquellos usos terciarios e industriales que permitan la ordenanza de aplicación

Desarrollo: Se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación. Plazos.

Compensación. El Estudio de Detalle se presentará como máximo a los 2 años de la aprobación definitiva, y estará concluida la completa urbanización de los terrenos a los 2 años de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Otras condiciones: Se preverán 90 plazas de aparcamiento privadas, como mínimo, que se situarán en el interior de la edificación.

Unidad de ejecución UE-10.

Superficie: 6.110,00 m².

Situación: Área de reparto 1.

Superficie mínima de reserva de dotaciones.

Sistema local de espacios libres: 611,00 m².

Equipamiento genérico: 700,00 m².*

Plazas aparcamiento público: 15 unidades.

Sistema general de espacios libres: 315,00 m².**

* Superficie que podrá destinarse a cualquiera de las indicadas en el anexo del reglamento de planeamiento, en función de las necesidades municipales, situándose en el lugar indicado en la cartografía.

** La situación de esta superficie se indicará en el Estudio de Detalle.

Condiciones de aprovechamiento.

Uso característico: Residencial*.

Ordenanza: S.U.-2 Nuevo Suelo Urbano.

Aprovechamiento del Sector: 0,5 m²/m² de suelo bruto.
Densidad y máximo núm. de viviendas: 35 vivi/ha. 21 viviendas.

Aprovechamiento lucrativo privado: 2.749,50 m² techo.

Aprovechamiento lucrativo público: 305,50 m² techo.

Coeficiente de uso y tipología = 1, también para los compatibles.

* Compatible con aquellos usos terciarios e industriales que permitan la ordenanza de aplicación.

Desarrollo: Se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación. Plazos.

Compensación. El Estudio de Detalle se presentará como máximo a los 2 años de la aprobación definitiva, y estará concluida la completa urbanización de los terrenos a los 2 años de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Otras condiciones: Se preverán 31 plazas de aparcamiento privadas, como mínimo, que se situarán en el interior de la edificación.

6. Tramitación.

Para la tramitación de la presente modificación se estará a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo en cuenta que afecta a la ordenación estructural del municipio.

Almería, junio de 2004

Antonio Gómez Escudero

Arquitecto. S.C.L. Unidad Sur.

Almería, 4 de noviembre de 2004.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Almería, de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de mayo de 2004, referente al expediente PTO 5/04, sobre Modificación Puntual núm. 4 de las Normas Subsidiarias del municipio de Uleila del Campo promovido por el Ayuntamiento.

RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2004, ha examinado el expediente PTO 5/04 sobre Modificación Puntual núm. 4 de las Normas Subsidiarias del municipio de Uleila del Campo (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

I. Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es disminuir el ámbito de la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado UA.1, recategorizando una parcela de 3.033,57 m² como suelo urbano consolidado, al contar la misma con las condiciones previstas en la legislación vigente para dicha clasificación. Sobre esta parcela se pretende la construcción de viviendas de protección oficial.

La ficha correspondiente de la unidad de actuación se disminuye en cuanto a ámbito y número de viviendas, pero se mantiene en cuanto a cesiones a realizar.

Para el suelo urbano consolidado, se aplica la ordenanza Nueva SU-1.A, limitándose la edificabilidad del solar en 0,6 m²/m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31.12.02), regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento. Al afectar la presente innovación a la ordenación estructural, corresponde la aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14.7.03).

II. Valoración.

En el expediente se justifica la categorización como suelo urbano consolidado al cumplirse las condiciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No se produce aumento de aprovechamiento al producirse la recategorización, ya que se mantiene la misma edificabilidad de la unidad de ejecución para el suelo urbano consolidado. Tampoco se disminuye el estándar de cesiones.

Por tanto se informa favorablemente la aprobación definitiva.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual núm. 4 de las Normas Subsidiarias de Uleila del Campo.

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Almería, 20 de mayo de 2004.

V.º B.º El Vicepresidente
Luis Caparrós Mirón

El Secretario de la Comisión
Mariano Díaz Quero

1. Antecedentes.

El municipio de Uleila del Campo cuenta en la actualidad con unas NN.SS. como herramienta de planeamiento vigente.

Dichas normas datan de 1991, fecha en la que se realizó la aprobación definitiva de las mismas.

En dicha normativa urbanística figura la descripción de la ficha UA1, que incluye en sus límites la parcela objeto del proyecto.

La UA1 se encuentra situada al Este del núcleo principal y presenta la siguiente ficha dentro del apartado 8.1.3 de las citadas NN.SS.: