

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 13 de julio de 2004, de la Delegación Provincial de Cádiz, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la modificación puntual Callejón Angosto, relativa a la unidad de ejecución núm. 45, del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la modificación puntual «Callejón Angosto», relativa la unidad de ejecución núm. 45, del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 13 de julio de 2004, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la modificación puntual núm. 21, relativa a la unidad de ejecución núm. 45, del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 25 de marzo de 2004; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 12 de noviembre de 2004, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la modificación puntual «Callejón Angosto», relativa la unidad de ejecución núm. 45, del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 25 de marzo de 2004, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello,

sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Parámetros urbanísticos de la Modificación de la UE 45 (Callejón angosto)

Con la presente Modificación Puntual del PGOU se introducen nuevos usos y tipologías característicos en las tres unidades básicas lucrativas de esta unidad de ejecución, con un incremento positivo notable de las zonas verdes públicas, que asciende al 88,61%, y de la superficie destinada a viario de uso público, que asciende al 10,02%. Es por ello que el incremento porcentual del suelo dotacional público asciende a un 46,71%. Por su parte el incremento porcentual de edificabilidad lucrativa es del 14,45%, si bien se fija que el 30% del aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución se destina a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, no afectando dicha restricción a las viviendas unifamiliares, ya que no parece razonable asignar a este tipo de viviendas dicho régimen de protección oficial.

Con esta modificación del PGOU las características que presenta el ámbito de la UE núm. 45 son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE LAS U.B. DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LA UE-45 (Callejón angosto) (SEGÚN MODIF. PUNTUAL PGOU)				
Unidad Básica	Superficie U. Básica (m ²)	Usos/ Tipología	Altura Máx.	EdificabilidadMáx. (m ² constr.)
3.521 A	3.648,51	Vivienda unif. adosada/ pareada	B + 1	2.964
3.521 B	3.758,19	Vivienda unif. adosada/ pareada	B + 1	3.053
3.521 C	4.793,44	Viv. multif. con parcela común y terciario	B + 3	7.344
3.522	3.067,00	Equipam. privado	B + 1	275
3.523	9.364,49	Dot./ZVP	Art. 7.25	—
Viales	6.240,54	Viario público	—	—
Total ámbito	30.872,17			13.636

Las zonas verdes públicas de este ámbito urbano ascienden a 9.364,44 m², siendo de 6.240,54 m² la destinada a viario de uso público, habiéndose reflejado anteriormente los notables incrementos positivos de superficie que ello supone, justificándose con ello la precisa mayor dotación de espacios libres de uso público requerida por el art. 36.2.a).2.ª de la LOUA.

Las nuevas determinaciones urbanísticas contempladas en la presente modificación puntual del PGOU afectan por tanto a los siguientes aspectos:

1. A los planos 3.13. (división y calificación del suelo) y 4.13. (alineaciones y rasantes) del vigente PGOU.
2. A los anexos 1.6.2. (características de las unidades básicas del Area Residencial 4 y anexo II (unidades de ejecución del suelo urbano) de las Normas urbanísticas del vigente PGOU.
3. A los apartados 12 (Cálculo del aprovechamiento tipo del Area de Reparto Residencial 4) y 19 (Cálculo del aprovechamiento tipo de los sistemas generales urbanos) de la Memoria de Ordenación del vigente PGOU, si bien su incidencia en el aprovechamiento tipo de los sistemas generales urbanos es nula.

Este documento de Modificación Puntual introduce, tanto en sus planos de ordenación, núm. 3 y 4, como en el apartado 4.2. de esta memoria, las determinaciones urbanísticas precisas referidas a usos, tipologías, etc., en base a las recogidas en el PGOU para regularizar los usos, edificabilidades y alturas máximas existentes en el Centro comercial de Bahía Sur, y que de forma resumida son:

- Usos/Tipologías: En cada caso, según plano núm. 3 (División y calificación del suelo).
- Ocupación máxima sobre rasante: La definida en cada caso por las alineaciones definidas en el plano núm. 4 (División y calificación del suelo) y 5 (Alineaciones y rasantes. Alturas máximas).

- Altura máxima: En cada caso la definida en el plano núm. 5 (Alineaciones y rasantes. Alturas máximas).
- Se introduce la determinación urbanística de que el 30 % del aprovechamiento objetivo fijado para el ámbito de esta unidad de ejecución se destina a vivienda vinculada a algún régimen de protección pública, para lo que se reserva la mayor parte de la edificabilidad residencial en bloque.

INCIDENCIA EN EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO

La unidad de ejecución núm. 45 se encuentra dentro del ámbito del Area de Reparto Residencial 4, cuyo aprovechamiento tipo es de 0,5793 u.a./m², siendo la superficie de la misma de 204.278 m², según el PGOU vigente.

Habida cuenta de que se aumenta la edificabilidad computada en el PGOU vigente, al aumentarse la superficie del ámbito de la unidad de ejecución en 377,17 m², así como la edificabilidad total en 1.722 m², a la vez que se definen nuevas tipologías edificatorias en la unidad básica 3.521 y un nuevo uso en la UB 3.522, se procede a efectuar el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, para valorar la alteración del establecido en el PGOU vigente, siguiéndose los criterios que para dicho cálculo establece dicho plan general. Seguidamente se efectúa el cálculo del aprovechamiento lucrativo de la UE núm. 45, sin modificación de su actual ámbito físico, establecido por el PGOU vigente, si bien se modifica la superficie del ámbito en 377,17 m², al ajustarse a su tamaño real, conservándose los coeficientes de uso y tipología asignados por el PGOU para el Area de Reparto «Residencial 4»:

Uso y tipología	Coeficiente de uso y tipología
Multifamiliar compacta	0,83
Multifamiliar con parcela común	0,92
Unifamiliar adosada/pareada	0,96
Unifamiliar aislada	1,00
Zona verde privada	0,07
Equipamiento de uso privado	0,63
Zona verde pública	0,00
Viario	0,00

Uso y tipología	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Uso y tipología	Coeficiente	Superficie (m ²)
3.521 A	3.648,51	2.964,00 m ²	Viv. unif. adosada	0,96	2.845,44 u.a.
3.52 3.521 B	3.758,19	3.053,00 m ²	Viv. unif. adosada	0,96	2.930,88 u.a.
3.521 C	4.793,44	2.889,00 m ²	Multifamiliar con parcela común	0,92	2.657,88 u.a.
		4.455,00 m ²	Id. en régimen de VPO	0,828	3.688,74 u.a.
		(7.344,00 m ²)			(6.346,52 u.a.)
3.522	3.067,00	275,00 m ²	Equipamiento privado	0,63	173,25 u.a.
Total		13.636,00 m ²			12.296,19 u.a.
3.523	9.364,49	0	Zona verde pública	0	0
Viario de uso público	6.240,54	0	Viario de uso público	0	0
Total de uso público	15.605,03	—			
Total	30.872,17	13.636,00 m ²			12.296,19 u.a.

Superficie del Area de reparto Residencial 4, a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo: 204.278 m².

Aprovechamiento tipo de esta Area de Reparto: (118.724,39 u.a./204.278 m²) = 0,5812 u.a./m².

(Nota: el aprovechamiento tipo del actual Area de Reparto Residencial 4 es de 0,5793 u.a./m², por lo que el incremento positivo producido es de 0,0019 u.a./m²).

Por su parte la repercusión en el cálculo del aprovechamiento tipo de los sistemas generales en suelo urbano, que en la actualidad es de 1,4979 u.a./m², sería la siguiente:

- Aprovechamiento tipo del área de reparto, referida al uso residencial y tipología de manzana cerrada: 0,5812 u.a./m². x 1,2001 = 0,6975 u.a./m² (RMC).

- Aprovechamiento lucrativo del área, referido a RMC: 231.000 m² x 0,6975 u.a./m² = 161.117,91 u.a. (535,91 u.a. superior al computado por el PGOU vigente).

- Aprovechamiento tipo de los sistemas generales en SU: (7.863.551 - 160.582 + 161.117,91/5.249.798) = (7.864.086,91 u.a./5.249.798 m²) = 1,4980 u.a./m².

- Incremento del aprovechamiento tipo de los sistemas generales en suelo urbano: 0,0001 u.a./m².

Este ligerísimo incremento, de tan sólo una diezmilésima, es despreciable a efectos de la gestión urbanística, habida cuenta de su reducido valor y del escaso suelo urbano calificado como sistema general que queda por obtener.

Cádiz, 13 de julio de 2004.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Almería, sobre notificación de Resoluciones recaídas en el expediente SNU 24/04, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2004, en virtud de las competencias atribuidas por el Decreto 77/1994, de 5 de abril, ha aprobado la siguiente Resolución:

HECHOS

Unico. Por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes se ha tramitado el expediente núm. SNU 24/04, relativo a la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable del término municipal de Vélez- Rubio (Almería), concretamente en el paraje «Rambla del Centeno, Ginte», promovida por doña Christine Ann Lewis. El expediente se inicia mediante solicitud del interesado con fecha de entrada: 27.1.2004. (La solicitud tuvo entrada en el Ayuntamiento el 7.1.2003).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Normativa Urbanística de aplicación.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

- Instrucción 1/2003, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

II. Valoración.

El 20 de enero de 2003 entró en vigor la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La Disposición Transitoria Primera de la referida Ley recoge que desde la entrada en vigor de la misma, serán de aplicación íntegra, inmediata y directa los Títulos II, III, VI y VII.

El art. 52 de la LOUA, en el que se regula el régimen del suelo no urbanizable, se encuentra dentro del Título II, por lo que conforme a la citada Disposición Transitoria, el mismo es de aplicación íntegra, inmediata y directa. Esta regulación conlleva un cambio que opera directamente en los expedientes que están en tramitación, de tal manera que sólo se van a permitir las autorizaciones en suelo no urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas cuando estén expresamente permi-