

*RESOLUCION de 23 de noviembre de 2005, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo núm. 489/2005 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Málaga.*

En cumplimiento de lo ordenado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo número 489/2005, interpuesto por la Asociación de Promotores de Turismo Residencial y Deportivo de Andalucía (PROMOTUR), contra Resolución de 3 de diciembre de 2004, sobre información pública del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### HE RESUELTO

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse en Autos ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de nueve días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

Sevilla, 23 de noviembre 2005.- El Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Vicente Granados Cabezas.

*RESOLUCION de 16 de noviembre de 2005, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-008/2005, por la que se inscribe y publica la Modificación núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 16 de noviembre de 2005 en relación a la Modificación núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18 de noviembre de 2005, y con el número de registro 853 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 Catalogados 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:

- Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva de fecha 16 noviembre de 2005, por la que se inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCION SOBRE INSCRIPCION Y PUBLICACION DE LA MODIFICACION NUM. 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (CP-008/2005)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 31 de mayo de 2005 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la Modificación núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado con fecha de entrada de 21 de septiembre de 2005 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 31 de mayo de 2005, documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha de 1 agosto de 2005 por la que se aprueba el documento definitivo de Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución, así como dicho documento debidamente diligenciado e informes técnico y jurídico en relación a la misma.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación, se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, con fecha 28 de septiembre de 2005 se considera que ésta cumplimenta la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de mayo de 2005,

RESUELVE

Primero. Inscribir la Modificación núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta 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 se 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 puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

MODIFICACION NUM. 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO

1. Normas generales y específicas para suelo urbanizable programado (sectorizado según la LOUA).
2. Normas específicas para suelo urbanizable programado (sectorizado según la LOUA).
3. Artículos modificados.
  - 3.1. Artículo 124. Número de plantas.
  - 3.2. Artículo 163. Aprovechamiento medio del plan.
  - 3.3. Artículo 164. Aprovechamiento por cuatrienios.
  - 3.4. Artículo 169.2. Sector La Cerrada.

4. Otras condiciones para el desarrollo de este sector.
5. Cumplimiento de la legislación sectorial de aguas.

- 5.1. Determinaciones generales.
- 5.2. Determinaciones adicionales.

- 5.2.1. Zonas de Servidumbre.
- 5.2.2. Zonas de Policía.
- 5.2.3. Zonas Inundables.
- 5.2.4. Cauces de Dominio Público Hidráulico.
- 5.2.5. Aguas Superficiales.
- 5.2.6. Aguas Subterráneas.
- 5.2.7. Vertidos.

6. Alteración de la documentación gráfica.

1. Normas generales y específicas para Suelo Urbanizable programado (Sectorizado según la LOUA).

En lo referente a las Normas generales sobre Suelo Urbanizable Programado nos remitimos al Capítulo III de la Ejecución del Planeamiento, Título II en el Suelo Urbanizable, Sección 10, Determinaciones Generales y siguientes.

Para las Normas específicas nos remitiremos al Título V, Capítulo 1, Determinaciones de Carácter General, artículos 159 y siguientes, y al Capítulo II Características de los Sectores, Sección 10 y siguientes. En el apartado 1.3 se incluye el correspondiente texto refundido.

Todo ello en relación a su vez con la nueva regulación establecida a tal efecto por la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 10/2003, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Normas específicas para Suelo Urbanizable programado (Sectorizado según la LOUA).

En coherencia con las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor de Bollullos Par del Condado, y en particular con las de su Título V. Capítulo II Características de los Sectores, Sección 10 y siguientes. Se incluirá el presente Sector de suelo «La Cerrada» para su uso residencial.

Por tanto, es necesario rehacer el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado, manteniéndose los mismos coeficientes de uso, intensidad y situación que se fijan en la redacción original.

El cuadro actual y el resultante tras la aprobación de esta modificación serían los siguientes:

CUADRO ACTUAL (Tras la aprobación de la Mod. Núm 12)											
SECTOR	CARACTERÍSTICAS					COEFICIENTES			EDIF.(M2)	APROVECH. SECTOR	APROVECH. MEDIO
	SUP.(M2)	USO	SUPER USO	INT.	EDIF.	USO	INT.	SITUA.	COMPEN.		
CRUZ MONTAÑINA		RES B.	74.700	0,30	22.410	0,80	0,50	1,00	8.964		0,12773
		RES N.	57.349	0,50	28.675	0,60	0,83	1,00	14.280		
	181.984	S. GEN	49.658	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		
EL LIRIO		RES B.	22.960	0,30	6.888	0,80	0,50	0,72	1.984		0,13845
		RES N.	33.094	0,50	16.547	0,60	0,83	0,72	5.933		
		IND. AD.	35.992	0,60	21.595	0,50	1,00	0,72	7.774		
		IND. BD.	17.040	0,50	8.520	0,40	0,83	0,72	2.037		
	128.050	S.GEN	18.964	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		
CARBONERAS N.		RES. N.	29.028	0,50	14.514	0,60	0,83	0,72	5.204		0,14357
		IND. AD.	25.360	0,60	15.216	0,50	1,00	0,72	5.478		
		IND. DB.	37.000	0,50	18.500	0,40	0,83	0,72	4.422		
	105.200	S. GEN	13.812	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		
CAMINO VILLALBA		IND. BD.	17.400	0,50	8.700	0,40	0,83	1,00	2.888		0,16598
	17.400	S. GEN	74.700	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		
EL MAJUELO		RES N.	12.845	0,50	6.423	0,60	0,83	0,75	2.399		0,07288
		UNIF. AISLA	54.040	0,25	13.510	1,00	0,33	0,75	3.344		
	78.803	S GEN	11.918	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		
<b>TOTALES</b>	<b>511.437</b>								<b>64.707</b>		

CUADRO MODIFICADO (Tras la aprobación de la Mod. Num 13)												
AREA DE REPARTO 1		CARACTERISTICAS					COEFICIENTES			EDIF.(M2)	APROVECH.	APROVECH.
SECTOR	SUP.(M2)	USO	SUPER USO	INT.	EDIF.	USO	INT	SITUA.	COMPEN.	SECTOR	MEDIO	
CRUZ MONTAÑINA	181.984	RES B.	74.700	0,30	22.410	0,80	0,50	1,00	8.964	0	0,12773	
		RES N.	57.349	0,50	28.675	0,60	0,83	1,00	14.290			
		S. GEN	49.658	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
EL LIRIO	129.050	RES B.	22.960	0,30	6.888	0,80	0,50	0,72	1.984	0	0,13845	
		RES N.	33.094	0,50	16.547	0,60	0,83	0,72	5.933			
		IND. AD.	35.992	0,60	21.595	0,50	1,00	0,72	7.774			
		IND. BD.	17.040	0,50	8.520	0,40	0,83	0,72	2.037			
		S. GEN	18.964	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
CARBONERAS N.	105.200	RES. N.	29.028	0,50	14.514	0,60	0,83	0,72	5.204	0	0,14357	
		IND. AD.	25.360	0,60	15.216	0,50	1,00	0,72	5.478			
		IND. DE.	37.000	0,50	18.500	0,40	0,83	0,72	4.422			
		S. GEN	13.812	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
CAMINO VILLALBA	17.400	IND. BD.	17.400	0,50	8.700	0,40	0,83	1,00	2.888	0	0,16598	
		S. GEN	74.700	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
EL MAJUELO	78.803	RES N.	12.845	0,50	6.423	0,60	0,83	0,75	2.399	0	0,07288	
		UNIF. AISLA	54.040	0,25	13.510	1,00	0,33	0,75	3.344			
		S GEN	11.918	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
TOTALES		511.437					64.707			0,12652		

  

AREA DE REPARTO 2												
AREA DE REPARTO 2		CARACTERISTICAS					COEFICIENTES			EDIF.(M2)	APROVECH.	APROVECH.
SECTOR	SUP.(M2)	USO	SUPER USO	INT.	EDIF.	USO	INT	SITUA.	COMPEN.	SECTOR	MEDIO	
LA CERRADA	127.313	RES B.	41.520	0,30	12.456	0,80	0,50	0,72	3.687	0	0,13676	
		RES N.	77.108	0,50	38.554	0,60	0,83	0,72	13.824			
		S GEN	8.685	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0			
TOTALES		127.313					17.411			0,13676		

### 3. Artículos modificados.

La presente modificación supone una modificación de los artículos 124, 163, 164 y 169 del Plan General, que quedarían del siguiente modo:

#### Artículo 124. Número de plantas.

1. El número máximo de plantas permitidas es el indicado en la documentación gráfica del Plan.

2. Las calle donde se permiten tres (3) plantas son:

- Avda. de la Coronación.
- León XIII.
- Medina Sidonia.
- Cruz de Montañina.
- Miguel Hernández, hasta cruce con Cruz de Montañina y Velarde.

- Avenida de la Paz, hasta la conexión con la carretera de Rociana y calle Calvario.

- Calle María Auxiliadora hasta Pío XII, en una de sus aceras y el frente de la manzana, hasta el Parque, en la otra.

3. Las calles donde se permiten cuatro (4) plantas son:

- Avda. de la Constitución.
- Avda. de 28 de Febrero (en las zonas indicadas en planos).
- Ronda Este, en el tramo que cruza el sector de Suelo Urbanizable La Cerrada.

4. Así mismo se posibilitan tres plantas, en los solares indicados en la documentación gráfica que se adjunta, en los gráficos señalados en hojas siguientes de estas Ordenanzas.

5. En el número de plantas señalado se incluirán las bajas diáfanas, las entreplantas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan un (1) metro desde la rasante del acerado en contacto con la edificación, ya sea este público o de carácter privado.

6. Sobre el número de plantas señaladas tan solo se permitirá la aparición del castillete de escaleras y ascensor si los hubiere, los cuartos trasteros que en número de uno por cada vivienda pudieran localizarse, y los espacios destinados a depósitos de agua. En todo caso las superficies conjuntas de estos elementos no superarán los cuatro (4) m<sup>2</sup> de trastero por vivienda, los seis (6) m<sup>2</sup> para castillete de escalera e idéntica cantidad para ascensor y los tres (3) m<sup>2</sup> para depósitos de agua. El global de todas las superficies no alcanzará los treinta (30) m<sup>2</sup>.

La localización de estos cuerpos será, obligatoriamente, a seis (6) m mínimos de la alineación de fachada.

Su tratamiento exterior y acabados será similar al de la fachada del edificio.

#### Artículo 163. Aprovechamiento medio del Plan.

De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y artículos 59 y 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado, definido por el Plan General de Bollullos par del Condado, es de 0,12856 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 164. Aprovechamiento por cuatrienios.

1. El Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado para el Primer Cuatrienio asciende a 0,132159 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado para el Segundo Cuatrienio asciende a 0,12517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 169.2. Sector La Cerrada.

##### 1. Localización, delimitación y superficie.

De forma irregular, los terrenos objeto de esta modificación se sitúan al sur del suelo urbano de la población y forman parte del paraje conocido como «La Cerrada». Se extienden desde el mismo borde del casco urbano de Bollullos hasta

el Camino de Cuadreja con el que linda al sur, estando limitado por el Camino de Bollullos a Almonte por el este y la carretera de Almonte por el oeste.

La superficie total de este Sector asciende a 127.313 m<sup>2</sup>.

## 2. Sistema de gestión.

El sistema de gestión será por Compensación.

## 3. Características de la ordenación que se propone.

Nos encontramos con unos suelos rodeado por Suelo Urbano, en cuya parte inferior se dan usos residenciales, mientras que en su parte septentrional aparecen usos industriales.

Los Sistemas Generales, localizados en los planos correspondientes, son:

- Sistema General Viario 8.685.00 m<sup>2</sup>.

La localización y superficie de los Sistemas Generales reseñados anteriormente, son vinculantes.

Se propone como uso principal el Residencial, que será compatible tan sólo con el Comercial en la planta baja de los bloques de 4 plantas situados en la Ronda Este.

El uso residencial podrá ser complementado con otros no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, hotelero, etc.

La tipología que se propone es la residencial de normal y baja densidad, en un 65% y un 35% respectivamente.

La densidad permitida es de 20 viv./ha para la baja densidad y de 40 viv./ha para la Normal. No obstante lo anterior, para que el 20% de aprovechamiento obligatoriamente destinado a viviendas con algún tipo de protección se pueda agotar sin consumir más del 20% del número de viviendas total sin que estas viviendas protegidas sean excesivamente grandes, las viviendas de protección que se prevean en el Plan Parcial podrán computarse como 2 vv. por cada 3 unidades previstas, de manera que se pueda aumentar el número de viviendas de protección para agotar la reserva del 20% del aprovechamiento previsto en este sector.

El coeficiente de edificabilidad del Sector, excluidos los Sistemas Generales, es de 0,430 m/m, lo que supone una edificabilidad total de 51.010 m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad se distribuye en:

### Residencial Baja densidad:

1. Superficie asignada: 41.520 m.
2. Densidad: 20 viv./ha.
3. Número de viviendas: 83 Ud.
4. Coeficiente de Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. Edificabilidad total: 12.456 m<sup>2</sup>.

### Residencial Normal:

6. Superficie asignada: 77.108 m<sup>2</sup>.
7. Densidad: 40 viv./ha.
8. Número de viviendas: 308 Ud.
9. Coeficiente de Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
10. Edificabilidad total: 38.554 m<sup>2</sup>.

Nota: Según lo anterior, de las 308 vv. correspondientes al Residencial Normal, aproximadamente el 20% del total del sector, es decir 78 ud., podrán ser viviendas de protección, por lo que al computar 2 por cada 3, podrán convertirse en 117 ud (78+39), quedando el número máximo final de viviendas del sector en 430 (391+39) ud.

Las características generales de este Sector se contemplan en el cuadro siguiente:

USOS GLOBALES		RESERVAS MÍNIMAS	
Sistemas Locales	SSGG	Viario	8.685 m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>	<b>8.685 m<sup>2</sup></b>
		Art. 3 Anexo RP Jardines	10 %
	Áreas Libres	Otros	4 %
		<b>Total</b>	<b>14 %</b>
	Centros Docentes	Preescolar, guardería	2 m <sup>2</sup> /viv
		E.G.B	10 m <sup>2</sup> /viv
		B.U.P	m <sup>2</sup> /viv
		<b>Total</b>	<b>12 m<sup>2</sup>/viv</b>
	SIPS	Parque deportivo	6 S m <sup>2</sup> /viv
Equipamiento comercial		1 T m <sup>2</sup> /viv	
Equipamiento social		3 T m <sup>2</sup> /viv	
<b>Total</b>		<b>10 m<sup>2</sup>/viv</b>	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>			
Residencial	Baja Densidad	1.- Nº máx de viviendas	83 Ud.
		2.- Edificabilidad	12.456 m <sup>2</sup>
	Densidad Normal	3.- Nº máx de viviendas	308 Ud.
		4.- Edificabilidad	38.554 m <sup>2</sup>
TOTAL	Nº máx de viviendas (1+3)		391 Ud.
	Edificabilidad (2+4)		51.010 m <sup>2</sup>
Equipamiento comercial (privado)			
<b>SUPERFICIES TOTALES (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>TOTAL DEL SECTOR</b>		<b>118.628</b>	
<b>TOTAL DEL AREA DE REPARTO (INC. SSGG)</b>		<b>127.313</b>	

## OBSERVACIONES

(1) El Sistema Local de Areas Libres será como mínimo el 10% de la superficie del Sector y los Sistemas Generales incluidos.

(2) La edificabilidad del equipamiento comercial, por tratarse de un uso lucrativo, se restará de la destinada al uso residencial como uso compatible de este, según la reserva mínima que establezca el Reglamento de Planeamiento y LOUA. El resto de equipamientos no consumen edificabilidad a los efectos del cómputo del aprovechamiento del sector.

(3) Se dispondrán un mínimo de 510 plazas de aparcamiento, de las que al menos 255 serán públicas.

(4) En caso de que el Plan Parcial prevea más unidades de viviendas de las que recoge el cuadro anterior, en base a que las viviendas de protección computen como 2 por cada 3, superando por tanto las 391 inicialmente aquí previstas, las cesiones de equipamientos deberán ajustarse según el Reglamento de Planeamiento vigente al número final de viviendas previstas en dicho plan parcial.

### 4. Otras condiciones para el desarrollo de este sector.

1. En el supuesto que, de conformidad con lo establecido en la LOUA y en el ejercicio de sus competencias en materia de planificación urbanística y con el fin de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo así como asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística, según se reconoce en el artículo 3.1 LOUA, el Ayuntamiento establezca unas cargas de urbanización suplementarias, que deberán ser soportadas por el Sector, estas no podrán implicar un coste para el sector completo superior a 390.000 euros.

2. En el caso de que se establezcan dos unidades de ejecución, al Ayuntamiento podrá, mediante el planeamiento de desarrollo, determinar la asignación de dichas cargas de manera exclusiva a alguna de las dos siempre que se asegure su idoneidad técnica y viabilidad económica y se permita en todo el cumplimiento de los deberes legales y la equidistri-

bución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, estando, en su caso, a lo que se establece en el párrafo tercero del artículo 105.1 de la LOUA.

3. Se establecerá una reserva mínima para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, que suponga al menos el 20% del Aprovechamiento del sector.

4. Asimismo, en el planeamiento de desarrollo del sector se tendrán en cuenta unos coeficientes de ponderación en aplicación del artículo 61.5 de la LOUA, para la homogeneización de los usos de vivienda libre y protegida en las tipologías residencial normal y residencial de baja densidad. Teniendo en cuenta estos coeficientes, que deberán incluirse en el planeamiento de desarrollo, la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos previstos quedan como sigue:

		Planeamiento General					Plan Parcial	
		Edificabilidad Compensada		Coeficientes			Coef.	Edificabilidad m2 techo
		UA	%	Uso	int.	Sit.		
Res. Normal	Viv. Protegida	3.482	20%	0,60	0,83	0,72	0,80000	12.140
	Vivienda Libre	10.342	59%	0,60	0,83	0,72	1,03000	28.002
Baja Densidad	Vivienda Libre	3.587	21%	0,80	0,50	0,72	1,14611	10.868
<b>TOTAL</b>		<b>17.411</b>						<b>51.010</b>

Los diferentes costes de ejecución entre ambas densidades se ponderan de esta forma hasta alcanzar una relación más acorde con los precios de mercado actual, donde las diferencias entre la baja densidad y la normal son menores al ser la tendencia actual la de incrementar el nivel de equipamiento y zonas comunes libres en los núcleos residenciales plurifamiliares.

Por otro lado la diferenciación entre la vivienda libre y la protegida se establece en un porcentaje empleado de forma general, y que adoptan una valoración económica comúnmente aceptada. Esta apreciación vincula el precio del metro útil de vivienda protegida con el del metro construido de vivienda libre, cuya relación puede establecerse en 0,8, valor tomado como coeficiente homogeneizador entre ambas tipologías.

5. Tal como se recoge en el artículo 169.2 la reserva de un 20% del aprovechamiento para viviendas con algún tipo de protección permitirá en el plan parcial que se aplique un coeficiente sobre el número de viviendas protegidas. Este coeficiente pondera el número de unidades de vivienda protegida estableciendo una relación que permita la construcción de 3 viviendas protegidas por cada 2 unidades de vivienda.

6. De este modo se compensa una reserva no prevista inicialmente por el planeamiento general, que se resume en el siguiente cuadro:

		PGOU		Plan Parcial	
		Viviendas	%	Coef.	Unidades
Res. Normal	Viv. Protegida	78	20%	1,50	117
	Vivienda Libre	230	59%	1,00	230
Baja Densidad	Vivienda Libre	83	21%	1,00	83
<b>TOTAL</b>		<b>391</b>			<b>430</b>

7. Las reservas para dotaciones públicas se prevé sean las establecidas en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales, debiéndose disponer lo más cercanas posibles a las inmediaciones del borde del casco urbano con el que linda la unidad, para de esta manera facilitar su reequipamiento.

8. El nuevo sistema viario que articulará la zona se apoyara en el camino de Cuadreja existente y en la Ronda Este para sus conexiones con la carretera de Almonte, es decir, se preverán a lo sumo dos accesos, en los extremos norte y sur del ámbito de actuación, tal y como especifica el informe emitido al documento de Aprobación Inicial por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas. Estos puntos de contacto deberán ajustarse a lo establecido por el Plan General en vigor, tal como quedó fijado en la Modificación Parcial núm 7.

9. El trazado de la Ronda Este en los planos de la información gráfica de esta modificación es orientativo para la redacción del Plan Parcial. En caso de que fuera necesario la obtención de suelo actualmente clasificado como Suelo Urbano para garantizar el encuentro de esta ronda con su continuación al otro lado de la carretera A-483 Bollullos Almonte, en el sector denominado El Majuelo, será este nuevo Sector el que deberá soportar los costes de adquisición de los mismos.

10. El enlace entre la Ronda Este y la carretera A-483 de Almonte será el que en su momento estime más conveniente a administración competente. La definición concreta de este enlace será objeto del correspondiente proyecto específico, y la gestión y ejecución de la misma se repercutirá entre los diferentes sectores afectados por dicha infraestructura.

11. La altura máxima permitida será de dos plantas, excepto en aquellas parcelas que presenten fachada a la Ronda Este, donde se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliares en 4 plantas, (PB + 3), pudiendo la planta baja estar destinada a locales comerciales, según la normativa de Vivienda Plurifamiliar.

12. Se deberá resolver en el Plan Parcial que desarrolle este sector, la fachada del nuevo núcleo de población hacia el nuevo borde urbano, sellando las traseras existentes actualmente y tratando con criterios paisajísticos la distribución de las nuevas viviendas, de manera que se conforme una composición que tenga en cuenta la topografía real, los elementos preexistentes como el cortijo de El Majuelo, etc.

5. Cumplimiento de la legislación sectorial de aguas.  
5.1. Determinaciones generales.

Con carácter general será de aplicación la siguiente legislación de carácter sectorial: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

5.2. Determinaciones adicionales.

En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

5.2.1. Zonas de Servidumbre.

No se presumen afectadas. De lo contrario, respetar la banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento de D.P.H. (R.D. 849/86, de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).

5.2.2. Zonas de Policía.

Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.

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

- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

#### 5.2.3. Zonas Inundables.

Se ignora su afección. Caso positivo, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio y O.M. de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el art. 14 del Reglamento del dominio Público Hidráulico, que son aquellas delimitadas por la avenida de período de retorno de 500 años, para lo cual y de acuerdo con el art. 28-2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

#### 5.2.4. Cauces de Dominio Público Hidráulico.

No se presumen afectados. Caso contrario, las obras deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (arts. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

#### 5.2.5. Aguas Superficiales.

Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Reglamento).

#### 5.2.6. Aguas Subterráneas.

Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 184 al 188 del Reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 84 al 88 del Reglamento).

#### 5.2.7. Vertidos.

Se ignora depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (arts. 100 a 108 de la Ley de Aguas, R.D.L. 1/2001, de 20 de julio).

#### 6. Alteración de la documentación gráfica.

Se modifican los planos núms. 3, 4, 5.1, 6.9, 6.10, 7.9, 7.10, 8.9, 8.10.

Huelva, 16 de noviembre de 2005.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

## CONSEJERIA DE EMPLEO

*ORDEN de 28 de noviembre de 2005, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que presta el sector de Limpieza de Edificios y Locales en Sevilla y provincia, para centros no sanitarios mediante el establecimiento de servicios mínimos.*

Por el Secretario de Acción Sindical de Comisiones Obreras y la Secretaría Provincial de Limpieza y Servicios a la Sociedad FES-UGT ha sido convocada huelga en el sector de Limpieza de Edificios y Locales de Sevilla y provincia, que se llevará a efecto desde el día 13 de diciembre de 2005 a las 00,00 horas con carácter de indefinida y que en su caso, podrá

afectar a todos los trabajadores del sector de limpieza de edificios y locales de Sevilla.

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresa encargadas de servicios públicos o de reconocida e inaplazable necesidad, acordar las medidas necesarias a fin de asegurar el funcionamiento de los servicios.

El Tribunal Constitucional en sus Sentencias 11, 26 y 33/1981, 51/1986 y 27/1989 ha sentado la doctrina en materia de huelga respecto a la fijación de tales servicios esenciales de la comunidad, la cual ha sido resumida últimamente por la Sentencia de dicho Tribunal 43/1990, de 15 de marzo.

De lo anterior resulta la obligación de la Administración de velar por el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad, pero ello teniendo en cuenta que «exista una razonable proporción entre los servicios a imponer a los huelguistas y los perjuicios que padezcan los usuarios de aquellos, evitando que los servicios esenciales establecidos supongan un funcionamiento normal del servicio y al mismo tiempo procurando que el interés de la comunidad sea perturbado por la huelga solamente en términos razonables».

Es claro que los trabajadores de las empresas del sector de Limpieza de Edificios y Locales de Sevilla y provincia, prestan un servicio esencial para la comunidad, cual es el mantenimiento de la salubridad y conservación de edificios y locales en dicha provincia, muchos de los cuales aún no siendo de carácter sanitario, es necesario su mantenimiento en adecuadas condiciones ya que se dedican a prestar servicios esenciales en los mencionados municipios como es el caso del mercado central de abastecimiento y por ello la Administración se ve compelida a garantizarlos mediante la fijación de los servicios mínimos en la forma que se determina en la presente Orden, ya que la falta de protección de los referidos servicios esenciales colisiona frontalmente con el derecho a la salud proclamado en los artículos 15 y 43 de la Constitución Española.

Convocadas las partes afectadas por el presente conflicto a fin de hallar solución al mismo y, en su caso, consensuar los servicios mínimos necesarios, y no habiendo sido posible ello, de acuerdo con lo que disponen los preceptos legales aplicables, artículos 28.2, 15 y 43 de la Constitución; artículo 10.2 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo; artículo 17.2 del Estatuto de Autonomía de Andalucía; Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre; Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 26 de noviembre de 2002, Decreto del Presidente 11/2004, de 24 de abril, sobre reestructuración de Consejerías; y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

## DISPONEMOS

Artículo 1. La situación de huelga que, en su caso, podrá afectar a los trabajadores del sector de Limpieza de Edificios y Locales de Sevilla y provincia, que se llevará a efecto desde el día 13 de diciembre de 2005 a las 00,00 horas y con carácter de indefinida, deberá ir acompañada del mantenimiento de los servicios mínimos que figuran en el Anexo de la presente Orden.

Artículo 2. Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal necesario para el mantenimiento de los servicios esenciales mínimos determinados serán considerados ilegales a los efectos del artículo 16.1 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo.