

## ANEXO

R. REVISION	F. DENUNCIA	TITULAR	DOMICILIO	PPTO. INFRIGIDO	SANCION €
CO-00604/2005	21/11/2004	CNSTONES ACCESORIOS TURBO PCONSA SA	JORGE MANRIQUE, 1 30011-MURCIA-MURCIA	140.24 LOTT 197.24 ROTT	2.001,00
CO-00390/2006	30/12/2005	TRANSREBECA S L	MISERICORDIA 3 39530-PUENTE SAN MIGUEL-CANTABRIA	141.24.8 LOTT 198 ROTT	1.001,00
H-00062/2006	06/10/2005	PALMA CABALLERO MANUEL JOSE	PLZ. SANCHO PANZA BLQ 32 21007-HUELVA-HUELVA	141.31 LOTT 198.31 ROTT	1.501,00
MA-1517/2005	17/04/2006	DEMOLICIONES Y TTES. R Y C, S.L.	CARRERA, 64, 29300-ARCHIDONA-MALAGA	141.19 LOTT 198.09 ROTT	1.001,00

*ANUNCIO de 29 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de junio 2006, recaída en el expediente PTO 18/06 sobre Modificación Puntual de NN.SS., Sector-F del municipio de Fines (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 29 de junio de 2006 adoptó en relación al expediente PTO 18/06 sobre Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, Sector-F, del municipio de Fines (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 3.5.2007, y con el número de registro 2026 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:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 29 de junio de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, Sector-F, del municipio de Fines (Almería).

- La Resolución de rectificación de errores adoptada por el Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de abril de 2007 (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

## ANEXO I

## RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-18/06 sobre Modificación Puntual de NN.SS. Sector F, del municipio de FINES (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes:

## HECHOS

## OBJETO Y DESCRIPCIÓN

La presente modificación consiste en:

- Reclasificación de 6.000 m<sup>2</sup> de suelo urbano en suelo urbanizable sectorizado para incluirlos en el sector F quedando la delimitación del sector tal y como se recogía en las Normas Subsidiarias de Fines, previo a la modificación puntual de fecha 18.5.00.

- Ajuste de la superficie del sector como consecuencia de su medición real, y reclasificación de suelo urbanizable como no urbanizable a indicación, al parecer del organismo de carreteras puesto que estos terrenos están expropiados, pasando de los 71.400 m<sup>2</sup> previstos en la ficha a 57.435,82 m<sup>2</sup>.

- Aumento de la edificabilidad pasando de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Aumento de número de viviendas pasando de 35 viv./ha a 75 viv./ha (incremento de 230 viviendas).

- Aumento del número de plantas para poder materializar la edificabilidad, pasando de 3 plantas a 3 plantas y ático.

- Cambio del sistema de actuación, pasando de compensación a cooperación.

- Destino de 4.309,20 m<sup>2</sup> a VPO (43 viviendas).

- Cesiones para dotaciones:

• Espacios libres: 9.857 m<sup>2</sup>.

• Espacios libres sistema gral.: 2.172 m<sup>2</sup>.

• Equipamiento: 6.000 m<sup>2</sup>.

• Aparcamientos públicos: 172.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I) El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «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 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, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

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

II. Valoración.

El art. 36.2.a)1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece de manera clara y concisa que las innovaciones deberán 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 legalmente. La justificación establecida en la modificación es la de que el aumento de aprovechamiento facilitará la gestión y desarrollo del suelo, y permitirá la obtención de más suelo para equipamiento. Se cita también la suscripción de un convenio para la ejecución de viviendas protegidas, aun cuando no se establece como determinación de carácter estructural.

El aumento de cesiones se ha realizado proporcional al aumento de edificabilidad. Además se ha previsto el sistema

gral de espacio libre para el aumento de población aunque deberá corregirse, ya que el aumento de viviendas es de 230, por lo que el SGEL será de 2.750 m<sup>2</sup>.

En el documento técnico aparecen algunas contradicciones: se indica que el límite Este del sector es una vía pecuaria, cuando realmente el límite Este es parcialmente la vía pecuaria y parcialmente el cementerio de la localidad; se indica que se acompaña plano con medición precisa de las propiedades del sector, no constando el citado plano.

En cuanto a las VPO deberá indicarse como determinación estructural.

En el expediente se justifica la suficiencia de las infraestructuras existentes sin necesidad de su refuerzo.

Sin embargo, no consta el informe de la Confederación Hidrográfica, actualmente Agencia Andaluza del Agua, pronunciándose expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas derivadas del aumento de número de viviendas y por tanto de población en aplicación de la Disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional por la cual se modifica el art. 25 apartado 4 de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio). Sólo se aporta un certificado municipal con los caudales de los pozos existentes.

El sector es colindante con el actual cementerio del núcleo de Fines. El art. 40 del Decreto 95/2001 de 3 de abril del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, establece que las diferentes figuras del planeamiento urbanístico de Andalucía deberán ajustarse, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas de emplazamiento de cementerios previstos en el reglamento. En el mismo se establece una zona de protección de 50,00 m de anchura libre de toda construcción, y a partir de este recinto una distancia de 200,00 m que no pueden destinarse al uso residencial. La practica totalidad del sector esta incluida en esta zona de 250,00 m, por lo que deberá armonizarse la localización de los usos residenciales del sector con las limitaciones del citado Decreto.

No se aporta el informe de carreteras.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1.º) La aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS. del municipio de FINES (Almería), supeditando su registro y publicación a la subsanación de los siguientes aspectos:

Aportación del informe favorable del Servicio de Carreteras

Aportación del informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

El sistema general de espacios libres deberá ser de 2.750 m<sup>2</sup> en función del incremento de las 230 viviendas previstas, debiendo corregirse en el documento la cantidad errónea que figura en el mismo (2.172 m<sup>2</sup>).

2.º) El Plan Parcial que se apruebe en su día para desarrollar el sector deberá prever obligatoriamente que las localizaciones de usos residenciales respeten las limitaciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

3.º) Se deberán reservar los terrenos equivalentes al 30 por 100 de la edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección oficial, en cumplimiento del art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 Obras Públicas y Transportes.

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 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 29 de junio de 2006. «El Secretario de la Comisión, Fdo.: Mariano Díaz Quero. Vº Bº El Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparós Mirón».

#### RESOLUCIÓN DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES

Habiéndose detectado la existencia de error material en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de junio de 2006, relativa a la Modificación Puntual de NN.SS., Sector F del municipio de Fines (Almería), conforme al artículo 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a su rectificación de oficio en los términos que a continuación se expresan:

La resolución de la CPOTU, de 29 de junio de 2006, dictada en el expediente de referencia contiene el siguiente error material:

1.º) En la parte dispositiva de la resolución se dice textualmente:

«La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS. del municipio de Fines (Almería),... 3.º) Se deberán reservar los terrenos equivalentes al 30 por 100 de la edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección oficial, en cumplimiento del art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Dado que en el Documento Técnico presentado por el Ayuntamiento de Fines sobre «Modificación Puntual Sector F en las NN.SS. de Fines», aprobado por Pleno de la Corporación en fecha 26 de junio de 2006 se dispone que: «Ficha de desarrollo modificada.

7. VPO. Se hace constar la existencia de un Convenio entre la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Fines para desarrollar en este Sector un grupo de viviendas de Protección Oficial, correspondientes al 30% sobre la edificabilidad solicitada, por encima de la que existía en las NN.SS. de Fines...», siendo informada en este sentido por esta Delegación Provincial, Servicio de Urbanismo, en fecha 28 de junio de 2006, se evidencia el error material en la transcripción de la Resolución, ya que en ningún momento se planteó dicha reserva en los términos recogidos en la Resolución de 29 de junio de 2006 sino en los que se transcriben a continuación.

En su virtud,

1.º) Procede rectificar la resolución de la CPOTU de fecha 29 de junio de 2006, recaída en el expediente PTO 18/06, sustituyendo el párrafo erróneo de su parte dispositiva anteriormente transcrito por el siguiente:

«La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS. del municipio de Fines (Almería),... 3.º) Se deberán reservar los terrenos equivalentes al 30 por 100 del aumento de la edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección oficial, en cumplimiento del

art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

El resto de la resolución queda incólume.

De la presente rectificación se dará cuenta en la próxima sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Almería, 24 de abril de 2007. «La Secretaria de la Comisión, Fdo.: Rosa María Cañabate Reche, Vº Bº El Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón».

## ANEXO II

### MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FINES, SECTOR F

Objeto y alcance de la modificación.

#### 1. Antecedentes.

Por encargo de don Rodrigo Sánchez Simón, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Fines, como Alcalde y Presidente, con CIF. P-0404400D y domicilio social en Plaza de la Constitución, 1, de Fines (Almería), se redacta la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias del municipio de Fines.

Dichas Normas fueron aprobadas definitivamente, por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería con fecha 1.7.86. Actualmente, se encuentra aprobada una Modificación Puntual dentro de este ámbito de fecha 18.5.00, cuyo contenido altera lo que se expresaba en las NN.SS. de Fines y que con la presente modificamos, con el espíritu de volver a su estado anterior, ya que por error se realizó una Modificación Puntual en terrenos privados y no públicos, que era la intención, con lo cual el suelo obtenido no sirve para los fines públicos previstos, además de corregir una serie de parámetros que se encuentran obsoletos.

La Modificación que se realizó en mayo del 2000, básicamente pretendía reclasificar una parte de los terrenos ubicados dentro del sector Urbanizable «F», y convertirlos en urbanos. La finalidad estaba clara, puesto que el objetivo de los mismos era ubicar una serie de equipamientos (Pabellón cubierto).

Esto realmente, no resolvía nada, puesto que aunque se hiciese el equipamiento, este se vería situado en una zona sin urbanizar, sin servicios, sin infraestructura, etc., lo que haría inviable su desarrollo futuro y, su viabilidad de funcionamiento como un equipamiento municipal. Como hemos explicado anteriormente, además por error, se realizó en un suelo que no era Público, con lo cual el Ayuntamiento para ubicar esos equipamientos tendría que comprar el suelo.

Entre los objetivos que dicha Modificación Puntual justificaba, estaba el cubrir una serie de déficit de suelo y a su vez encadenadamente de equipamientos.

Respecto a lo anterior, entendemos que esta Modificación Puntual de Normas va a dar respuesta clara a todos los problemas antes expuestos y máxime cuando se ha conseguido consensuar con el 100% de los propietarios para que exista un desarrollo inmediato de la urbanización y futura construcción, modificando a su vez esa Modificación del año 2000.

Como vemos en el plano adjunto núm. 2 de la Modificación, aclaramos que los límites y linderos del Sector son los que a continuación se especifican, haciendo constar que no se modifican en absoluto los límites de este Sector reflejado inicialmente en las NN.SS. de Fines, salvo en el carril de aceleración que Carreteras mediante escrito de fecha 31.6.06 nos ha solicitado que lo saquemos del sector, ya que fue expropiado por ellos.

Los linderos son:

Al Norte: la A-334, los accesos realizados a Fines y al Polígono Industrial y el carril de aceleración de dicho nido a la A-334.

Al Sur: es el contacto de dicho Plan con el municipio, lo que hace que se indique sobre unas calles que no existen, y que son absorbidas por el Sector para su ejecución, pero siempre sin modificar los límites del Sector.

Al Este: la vía pecuaria, Cordel del Rulador, grafiándola en los planos, ya que en los de las NN.SS. no aparece, figurando esta como una zona de Especial Protección, denominada «Cordel del Rulador».

Al Oeste: la zona definida en las NN.SS. como ZEP y los nuevos accesos realizados a Fines desde la A-334.

Se acompaña plano con medición precisa y concreta de todas las propiedades y contenidos del Sector F, afinando en sus límites y superficies, siendo esta de 57.453,82 m<sup>2</sup> y su relación de propietarios la siguiente:

Finesval SL	Sector F –Fines-	13.569,76 m <sup>2</sup>
Faroal Almería, SL	Sector F –Fines-	10.049,15 m <sup>2</sup>
Antonia Chacón Pedrosa	Sector F –Fines-	5.754,16 m <sup>2</sup>
Construcciones Valera,SL	Sector F –Fines-	3.512,17 m <sup>2</sup>
Gabriel Martínez Soto	Sector F –Fines-	3.402,94 m <sup>2</sup>
Juan Gea González y Hermanas	Sector F –Fines-	3.096,51 m <sup>2</sup>
Mª Angeles Gea Alfonso	Sector F –Fines-	1.706,95 m <sup>2</sup>
José Carreño Ramirez	Sector F –Fines-	552,96 m <sup>2</sup>
Eloisa López López	Sector F –Fines-	1.183,82 m <sup>2</sup>
José Martínez Fernández	Sector F –Fines-	4.321,24 m <sup>2</sup>
Joaquín Martínez Fernández	Sector F –Fines-	324,00 m <sup>2</sup>
Dolores Martínez Fernández	Sector F –Fines-	870,75 m <sup>2</sup>
Antonio Martínez Fernández	Sector F –Fines-	868,32 m <sup>2</sup>
Luis Gambeta Cuéllar	Sector F –Fines-	1.396,75 m <sup>2</sup>
José Fco. López Carrillo	Sector F –Fines-	1.670,83 m <sup>2</sup>
Jesús Vilches Plaza	Sector F –Fines-	724,74 m <sup>2</sup>
Juan A. Martínez Carmona	Sector F –Fines-	619,17m <sup>2</sup>
Vía pecuaria	Sector F –Fines-	3.829,60 m <sup>2</sup>

#### 2. Fines y objetivos de esta modificación.

2.1. Modificación de la modificación de 18.5.00 modificando un suelo urbano para convertirlo en urbanizable.

Esta Modificación pretende modificar la Modificación del 18.5.00, como consecuencia de que erróneamente se realizó en terrenos de otra propiedad para resolver suelo de equipamiento, no siendo la figura adecuada, más aun cuando no se es propietario, volviendo a suelo urbanizable y se tramitara un Plan Parcial completo.

2.2. Sustitución del sistema de compensación por el de cooperación.

Se cambia el sistema de compensación contemplado en las NN.SS. de Fines como consecuencia de que existen muchos propietarios pequeños, los cuales están de acuerdo en que la figura Municipal haga de rector de este planeamiento, además la agilidad de trámite, en un suelo tan necesario para el crecimiento del Municipio es fundamental.

2.3. Incremento de la edificabilidad y número de viviendas y por consecuencia de las cesiones pertinentes.

Como consecuencia del viario que consume mucho suelo, de las cesiones de equipamiento tan importantes que el Ayuntamiento necesita, así como por el crecimiento lógico del Municipio, se incrementa la edificabilidad, dentro de los parámetros de la LOUA, a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para ir a edificación en altura. Se eleva la altura a cuatro plantas siendo la última retranqueada, y las cesiones se elevan según la ficha adjunta.

3. Reajuste de la ficha del Sector F, Justificación de beneficios a la población.

El Sector se encuentra como fondo saco de múltiples calles que llegan del municipio, a su vez se han realizado dos operaciones urbanísticas que lo han dejado en el centro de una mayor encrucijada de caminos; una la realización del Sec-

tor F2, hoy en construcción, mediante el trámite de un Plan Parcial. Y la otra, la ejecución de un nudo importante de acceso y conexión al municipio, que se encuentra en la salida de la A-334, junto al Polígono Industrial, nudo este que vendrá a desembocar en el eje de esta actuación, vía esta que conecta con el F2, con el Polígono Industrial, que cruza la A-334 por el Puente, etc.

Como vemos, esto hace que el trazado viario, recogiendo todos estos elementos lógicos, necesite del 50% de la superficie del Sector. Es lógico pensar, que esto hace que a los propietarios no les sea rentable, con estas premisas, su desarrollo, máxime cuando a su vez existen bastantes propiedades que son banales, algunos con pequeños cultivos y viviendas dentro, a los que hablarles de parámetros urbanísticos no ha sido fácil.

A su vez, el Ayuntamiento, con estos ejes de acceso de futuro inmediato, quiere centrar aquí los mayores equipamientos posibles. Radica aquí el mayor beneficio para la población, esto es como consecuencia de que Fines, no tiene suelo urbano, y tiene aprobadas tres obras oficiales de cierta necesidad, guardería, teatro municipal, edificio de servicios múltiples, etc, que requieren suelo de equipamiento, que si no existe planeamiento no se puede obtener. Intentamos explicar que para el beneficio de la población es muy importante el funcionamiento de los futuros equipamientos, y no sólo el aumento de aprovechamiento que se plantea, que es una consecuencia, no una finalidad.

Asimismo, como el borde norte del Sector es la A-334. La separación a la misma también nos condiciona toda la actuación.

Todo lo anterior nos hace pensar que tenemos que ir a edificación en altura para buscar la salida de este sector ya que, suelo neto lucrativo quedará muy poco.

Por eso, de la actual ficha modificamos a la siguiente:

Ficha NN.SS. Sector F actual.

1. Condiciones de Ordenación. Aprovechamiento

Uso global: Residencial y Terciario.

Superficie: 7,14 ha.

Edificabilidad bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Ordenanza de Edificación.

La ordenanza de edificación contemplará todo lo establecido en estas NN.SS. y, en concreto, respetará las Normas Generales de Edificación desarrolladas en el Cap.1 del Título VI.

La altura máxima no será en ningún caso superior a 3 plantas o 9,50 metros.

3. Cesiones obligatorias.

Se respetarán las cesiones y dotaciones mínimas que señala el anexo del R.P.

El total de terrenos destinados a equipamientos será de 12 m<sup>2</sup>/vivienda.

Se respetarán, indicativamente, las zonas destinadas a espacios libres.

Ficha desarrollo modificada.

Sector Urbanizable «F» «Ayuntamiento de Fines».

1. Uso global: Residencial-Comercial.

Superficie: 5,75 ha.

Edif. Bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Núm. máx. plantas: 3 + ático retranqueado.

Núm. máx. viviendas: 75 viv./ha.

2. Ordenanza: Residencial y compatibles.

3. Cesiones. Se respetarán las cesiones y dotaciones mínimas que se señalan en la LOUA y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, para este nuevo número de viviendas y edificabilidad.

Queda modificada totalmente la Modificación que se realizó al efecto para pasar parte del suelo de urbanizable a urbano, así como la situación provisional de algunos espacios libres, dentro del Sector, agrupando todos ellos (18.5.2000).

Las cesiones que a continuación calculamos, además son proporcionales al incremento del número de viviendas.

Cesión de espacios libres. Según los incrementos de edificabilidad: 9.857 m<sup>2</sup>.

Cesión de equipamiento.

- Escolar: 6.000 m<sup>2</sup> (suelo).

- Deportivo: 2.586 m<sup>2</sup> (suelo).

- Social-Comercial: 1.724 m<sup>2</sup> (techo).

Cesión de aparcamientos: Se plantea una cesión de aparcamiento público en superficie de 172 plazas a razón de 0,5 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Como vemos el total de las cesiones es 29 m<sup>2</sup> y 17 m<sup>2</sup> que da 46 m<sup>2</sup> por vivienda.

4. Sistema general espacios libres.

Se ha modificado el número máximo de viviendas, con el aumento del Aprovechamiento, lo cual nos genera aumento del Sistema General de Espacios Libres, a razón de 5 m<sup>2</sup>/hab. del incremento realizado, es decir, 230 viviendas, a razón de 2,4 hab./viv., que nos da 2.750 m<sup>2</sup> de espacios libres.

5. Sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de Cooperación, se cambia a este sistema por la conveniencia y oportunidad necesaria, como consecuencia de que la redacción del nuevo PGOU paraliza los crecimientos, siendo necesario aprovechar estos vacíos urbanos, para rellenar equipamientos.

6. Otras condiciones.

En cuanto al retranqueo obligatorio de la línea de edificación respecto a la carretera comarcal, se estará sujeto a lo dispuesto en la legislación de carreteras vigente, actualmente constituida por la Ley 25/1988, de carreteras y el R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento de carreteras. Aunque se ha solicitado Informe al Organismo Competente, de cual se adjunta copia.

7. VPO.

Se hace constar la existencia de un Convenio entre la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Fines para desarrollar en este Sector un grupo de viviendas de Protección Oficial, correspondientes al 30% sobre la edificabilidad solicitada, por encima de la que existía en las NN.SS. de Fines, es decir, la edificabilidad sobre la que existía es 14.364 m<sup>2</sup> de techo, cuyo 30% es 4.309,20 m<sup>2</sup> de techo, lo que dará lugar a 69 Viviendas de Protección Oficial.

## A N E X O

La ficha del sector engloba todo el ámbito y hacemos mención a que en las NN.SS. se dibujaba una zona verde prevista sin ordenación de ningún tipo, una de ellas se ubica donde está el actual parque y la otra sin sentido, no se grafían estas en la propuesta puesto que se pretende obtener un sistema coherente de espacios libres, uniforme y único, cuya masa sea lo suficiente importante para su utilización y para cubrir las Normas del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto al equipamiento deportivo, se ha situado por necesidad de comenzar la obra por urgencia en otra zona próxima que será regularizada y reflejada tal cual en el Plan Parcial.

Modificación de la Modificación de 18.5.2000.

Se modifica totalmente ya que sacar una parte de este sector y convertirlo en urbano, agravaría mucho más aún, todos los problemas que antes hemos enumerado, dejando como ámbito del Sector el expuesto en el punto 2.1, cuyo plano se adjunta y estando todos los propietarios en las mismas condiciones incluso el Ayuntamiento, puesto que además está Modificación Puntual ocupaba terrenos que no eran municipales, lo que nos obligaba a edificar un equipamiento teniendo que comprar suelo urbano que el Ayuntamiento había reclasificado.

La proporción entre los usos lucrativos y equipamientos que planteaba esta Modificación, en la nuestra se mejoran en sobremanera, además de que se permite su agrupación, incrementándose lo suficiente y en la proporción adecuada.

#### 4. Viabilidad de la propuesta.

Lo expuesto anteriormente tiene un gran beneficio para los ciudadanos, ya que, moviéndose en los ámbitos de la LOUA, respecto a usos e intensidades, logramos aunar los esfuerzos de un Ayuntamiento que hace por sacar suelo al mercado que le podrá poner en sus manos suelo para equipamientos y que hará que el municipio situado en un enclave entre varios municipios y entre varios polígonos industriales pueda crecer de población algo que hace años no consigue. Esta innovación, como hemos visto anteriormente incrementa los aprovechamientos lucrativos de los terrenos, pero esto va unido totalmente a el incremento de las cesiones compensatorias.

Todas las infraestructuras se encuentran a pié de Sector, de hecho algunas (AT) se han soterrado ya dentro del Sector para tener mayor viabilidad, teniendo además el trazado viario estudiado. Existe así una depuradora cuyo funcionamiento es de un 20%, está preparada para abastecer a una población bastante más numerosa.

#### 5. Conveniencia y oportunidad.

El Excmo. Ayuntamiento de Fines considera conveniente la tramitación del presente documento de Modificación Puntual con la intención de alcanzar los fines y objetivos anteriormente citados y, con ellos posibilitar el desarrollo urbanístico del núcleo en cuanto antecede y en la voluntad municipal.

#### 6. De sus determinaciones.

La Modificación planteada no altera la estructura general y orgánica del territorio municipal, aunque afecta a las determinaciones del mismo.

Asume esta Modificación la realizada el 7.6.2004, por la Arquitecto de la UCL. de zona Norte doña M.ª de los Angeles Galván López, en cuanto al art. 8.1.4 de Regulación de la Ordenación en Suelo Urbanizable.

#### 7. Conclusiones.

Entendemos que esta modificación genera hecho histórico para el Ayuntamiento de Fines en cuanto al desbloqueo de unos suelos necesarios para la expansión y crecimiento de un municipio.

#### FICHA RESUMEN SECTOR F

USOS	RESIDENCIAL - COMERCIAL
SUPERFICIE	5,75 ha
EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Núm. Máx. plantas	3 + Atico retranqueado
Núm. Máx. viviendas	75 viv./ha = 431 viviendas

#### CESIONES ESTRUCTURANTES

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	2.750 m <sup>2</sup>	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
VPO	30% s/14.364 = 4.309,20 m <sup>2</sup> techo	4.309,20 m <sup>2</sup> techo 69 viv.

#### CESIONES PORMENORIZADAS

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
ESCOLAR	6.000 m <sup>2</sup> de suelo	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SOCIAL/COMERCIAL	1.724 m <sup>2</sup> de techo	

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
DEPORTIVO	2.586 m <sup>2</sup> de suelo	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	9.857 m <sup>2</sup> de suelo	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	>0,5 por viv./100 m <sup>2</sup> techo 337 Aparcamientos	
LUCRATIVO	10% Aprov. Municipal	3.450 m <sup>2</sup> de techo

El Plan Parcial que desarrolle este Sector, respetará las limitaciones que le afecten del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Almería, 29 de mayo de 2007.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

*ANUNCIO de 25 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Málaga, notificando a los posibles herederos de doña Carmen Guirado López para que comparezcan y hagan las alegaciones convenientes sobre la vivienda sita en Avda. de Europa, núm. 34, 4.º 6. (Expediente MA-2634 CTA. 96).*

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se convoca a los posibles herederos de doña Carmen Guirado López para que comparezcan y hagan las alegaciones convenientes sobre la vivienda sita en Avda. Europa, núm. 34, 4.º 6, de Málaga, expediente MA-2634, CTA. 96.

Indicándole que el expediente se encuentra a su disposición en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sita en Avda. de la Aurora, núm. 47, Edf. Servicios Múltiples, planta 14, puerta 20, de Málaga, durante el plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de publicación del presente anuncio, a efecto de su conocimiento y ejercicio de los derechos que les pudieran asistir. Transcurrido dicho plazo, se darán por decaídos en sus derechos.

Málaga, 25 de mayo de 2007.- El Delegado, P.D. (Orden de 20.12.89), el Secretario General, Manuel Díaz Villena.

*ANUNCIO de 30 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de marzo de 2007, relativo a la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Almargen para clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado una parcela de Suelo No Urbanizable Común, Sector UR-5, para uso residencial (Expte. EM-ALM-9).*

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2007, en relación al expediente de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Almargen relativa al Sector UR-5.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa correspondiente al instrumento urbanístico de referencia según los contenidos de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito de dicho instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y