

*ANUNCIO de 18 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 18 de mayo de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 7 del Plan General de Alcalá de los Gazules.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 3: Vista la documentación correspondiente al expediente relativo a la resolución definitiva por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo sobre Modificación Puntual núm. 7 del Plan General de Alcalá de los Gazules, Cádiz, presentado por el Excmo. Ayuntamiento con fecha 5 de octubre de 2004 (quedando completada la documentación del expediente el 18 de diciembre de 2006), y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 24 de noviembre de 2005; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 15 de mayo de 2007, 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 los artículos 11.1 y 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero de 2007), esta Delegación Provincial acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 7 del Plan General de Alcalá de los Gazules, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 24 de noviembre de 2005, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de esta resolución, cuyas determinaciones quedan suspendidas en tanto no sean objeto de subsanación, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules deberá subsanar las consideraciones que a continuación se indican:

A la ordenación.

Las tipologías edificatorias propuestas son acordes con las del entorno.

Del espíritu del artículo 9.A.d) de la LOUA, la localización de la edificación, debe adaptarse e integrarse al máximo con el desarrollo urbano existente, «... evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural». En ese sentido, la ordenación propuesta para los viales favorece la salida a los viarios circundantes en fondo de saco de las promociones colindantes, se reordena el entorno de la unidad de Ejecución UE-1Bm, se regulariza el Equipamiento Deportivo.

No obstante, deberá realizarse una reordenación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de tal manera que no se alteren las condiciones actuales de percepción del paisaje circundante desde el núcleo urbano, permitiendo la visual de la coronación de la ladera con interés paisajístico.

Para ello, deberá eliminarse la manzana 5, con fachada a la calle A, que localizada en la cota 146 de rasante, ocultaría la coronación de la ladera y alteraría la profundidad del campo visual. Resulta necesario conservar esta manzana como espacio libre que garantice la adecuada transición entre el área edificada y el suelo no urbanizable, en el sentido expresado por el artículo 9.A.g) de la LOUA, estableciendo para esta

franja «la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: ... aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos...». El trazado de la calle A servirá para delimitar la urbanización.

Asimismo, se considera inadecuada la localización de la manzana edificable 6, colindante con la carretera A-2304. Este tramo debe quedar libre de edificación para no impedir, la primera visión del caserío escalonado de Alcalá en su conjunto, imagen urbana característica, con un efecto sorpresa de gran valor paisajístico.

La construcción en ese tramo de una edificación de dos alturas y planta de cubierta a la carretera, ocultaría dicha panorámica de forma irreversible.

En consecuencia, se considera más coherente para una adecuada implantación del conjunto edificatorio, plantear ambas manzanas edificables, las 5 y 6 como zona verde. De esta forma se mantendrán sin edificar las cotas superiores de la parcela, conservando el espacio natural de coronación, lo que permitirá mantener el campo visual de interés paisajístico, que sirve de adecuada transición entre los espacios edificados y el suelo no urbanizable. En este sentido se pronuncia el condicionado segundo de la Declaración Previa de Impacto Ambiental que se transcribe en el apartado de informes sectoriales y en concreto cuando establece «... evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente».

En todo caso podría plantearse la edificación que se localizaba en la parcela 6, en la franja alargada que en la actualidad se ordena como zona verde, situada entre la calle B y la peatonal.

En cuanto a la previsión de Viviendas de Protección Oficial.

Conforme al artículo 10.1.A.b) de la LOUA, deberá reservarse, al menos, el 30% del total de la edificabilidad residencial para Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

En este sentido, la edificabilidad residencial total del sector, es de 20.100 m<sup>2</sup>. El porcentaje de la misma que se debe reservar como mínimo para viviendas protegidas es de 6.030 m<sup>2</sup> (30%), debiendo constar su localización y quedar claramente reflejado en la memoria y planos. Por tanto, la cesión de 3.500 m<sup>2</sup> que se plantea en el cuadro del plano de ordenación, deberá ampliarse hasta 6.030 m<sup>2</sup> y especificar su localización.

Asimismo deberá incluirse la programación temporal de viviendas de protección y ejecución de forma simultánea con las viviendas de renta libre.

En cuanto a las dotaciones.

La Modificación Puntual propone las siguientes reservas de suelo para dotaciones:

USOS	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL	E.L.P.	VIARIO
m <sup>2</sup>	2.010 m <sup>2</sup>	16.415 m <sup>2</sup>	4.020 m <sup>2</sup>	11.055 m <sup>2</sup>
%	6% aprovechamiento	49%	12%	33%

La reserva de dotaciones locales debe adaptarse a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento para la Unidad Integrada (hasta 250 viviendas) (artículo 10 del Anexo del R.P.). En consecuencia, en el siguiente cuadro se analiza si las reservas de dotaciones locales del sector cumplen dicho estándares:

Suelo residencial: 20.100 m<sup>2</sup> edificabilidad máxima. Los estándares se calculan por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de uso residencial: 201 m<sup>2</sup>.

Equipamientos	Anexo al Reglamento de Planeamiento. Art. 10	Modificación puntual	LOUA
Espacios libres: Áreas de juego. Jardines	18x201 = 3.618 m <sup>2</sup> > 3.350 m <sup>2</sup> (10% sector) 603 m <sup>2</sup> (3 m <sup>2</sup> /100) 3.015 m <sup>2</sup> (15 m <sup>2</sup> /100)	4.020 m <sup>2</sup> > 3.618 m <sup>2</sup>	18x201 = 3.618 m <sup>2</sup> > 3.350 m <sup>2</sup> (10% sector)
Centros Docentes:	10 x 201 = 2.010 m <sup>2</sup> (10 m <sup>2</sup> /100)	2.010 m <sup>2</sup>	10 x 201 = 2.010 m <sup>2</sup> (10 m <sup>2</sup> /100)
Equipamiento Social/comercial	2 x 201 = 402 m <sup>2</sup> (2 m <sup>2</sup> /100)		2 x 201 = 402 m <sup>2</sup> (2 m <sup>2</sup> /100)
Plazas de aparcamiento	201 (1/100 m <sup>2</sup> )		
TOTAL	6.030 m <sup>2</sup> /2.412 m <sup>2</sup>	6.030 m <sup>2</sup> /2.010 m <sup>2</sup>	30 x 201 = 6030 m <sup>2</sup>

La Modificación Puntual cumple con las dotaciones establecidas en el artículo 17.2.ª a) de la LOUA, pues destina para espacios libres 4.020 m<sup>2</sup> > 18 m<sup>2</sup> x 210 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = (3.618 m<sup>2</sup>), que excede de lo estrictamente obligado, de 3.618 m<sup>2</sup>.

Para el resto de equipamiento, la Modificación Puntual, incluye 2.010 m<sup>2</sup>, situándose por debajo de lo regulado en 402 m<sup>2</sup>, superficie que debe ser completada.

En cuanto al incremento del Aprovechamiento lucrativo.

De acuerdo al artículo 36.2.2ª de la LOUA, «toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno,... deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (...)».

En este sentido, además del sistema local de espacio libre, deberá establecer reserva de terrenos para sistemas generales que de acuerdo al artículo 10.1.A.c) «... aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo». Y que como mínimo comprenderá entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante para parques, jardines y espacios libres públicos.

En consecuencia, estimando 150 nuevas viviendas y 2,7 hab/viv, deberían destinarse al menos, 150 x 2,7 x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 2.025 m<sup>2</sup> para espacios libres entre las medidas compensatorias, por el aumento de la densidad de población en el área, superficie que podría localizarse en la manzana 6. Esta necesidad de reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres, viene a apoyar la transformación de los suelos edificados de la manzana 6 en espacios libres.

A los informes sectoriales.

La Consejería de Medio Ambiente, emitió con fecha 15 de marzo de 2005 la Declaración Previa de Impacto Ambiental en la que establecía un condicionamiento ambiental y unas medidas correctoras que han sido recogidas en el documento de Aprobación Provisional por lo que con fecha 10 de noviembre de 2005, se declaró viable la Modificación Puntual 7 a los solos efectos ambientales.

En el primer apartado de los condicionados establece que «El ámbito de actuación muestra la presencia de algunas zonas de acebuches. Por este motivo, los sistemas de espacios libres previstos deberán emplazarse en la zona de mayor densidad de esta especie arbórea».

En el apartado 2 establece que «al objeto de minimizar los impactos sobre la topografía existente, deberá minimizarse el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales, adaptándose en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a las curvas de nivel».

La Agencia Andaluza del Agua, ha informado en fecha de 18 de abril de 2007 favorablemente la MP-7 aunque con el siguiente condicionado para los proyectos que la desarrollen:

- Certificado de la empresa responsable del abastecimiento de garantizar el volumen demandado con las dotaciones previstas por el Plan Hidrológico de Cuenca.
- Certificado de la empresa responsable del alcantarillado de la capacidad de los colectores a los que se conecta.
- Certificado de la empresa responsable de la depuración de la capacidad de la EDAR de admitir el aumento y la calidad del agua procedente de la actuación.
- Financiación de las obras en lo referente al artículo 113 de la LOUA, en lo referente a abastecimiento de aguas, disponibilidad de depósitos, alcantarillado y depuración.
- Los proyectos que desarrollen la Modificación Puntual MP-7, deberán ser informadas por la Agencia Andaluza del Agua.

Condicionado que debe incluirse en la Modificación Puntual núm. 7.

El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas, en relación a los accesos a la carretera A- 2304 (antigua C-440) desde la actuación urbanística, informa lo siguiente:

1. Los accesos se consideran inadecuados para el desarrollo urbanístico que se propone, ya que:

- No se prevé el giro a la izquierda en dirección a la A-381 en condiciones de seguridad y visibilidad suficientes.
- La entrada a la zona urbanizada se proyecta por una calle estrecha y no por una de las calles más anchas, por lo que carece de capacidad suficiente,
- La pequeña entrada desde la A-381 es estrecha y con radios de giro muy pequeños.

2. Las calles principales no tienen conexión con el viario estructurante (carretera A-2304), por lo que el acceso es insuficiente en cuanto a capacidad, al resolverse a través de calles secundarias.

En consecuencia, se debe proyectar de nuevo el acceso a la A-2304, en condiciones de capacidad y seguridad suficiente.

Tercero. El Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules deberá elaborar un Documento de Cumplimiento que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede. Este Documento deberá contener la subsanación de todas las deficiencias descritas en el apartado segundo. Asimismo junto con este Documento el Ayuntamiento deberá aportar un Texto Refundido.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la

Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

Cádiz, 18 de mayo de 2007.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

*ANUNCIO de 18 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 18 de mayo de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 10 «Los Olivos», de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2007 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 4. Vista la documentación correspondiente al expediente relativo a la Resolución Definitiva por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo sobre la Modificación Puntual número 10 «Los Olivos» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, presentada por el Excmo. Ayuntamiento con fecha 26 de abril de 2007 (quedando completada la documentación del expediente el), y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 14 de febrero de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 15 de mayo de 2007, 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 núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con los artículos 11. 1 y 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero de 2007), esta Delegación Provincial acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Modificación Puntual número 10 «Los Olivos» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 14 de febrero de 2007, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de esta resolución, cuyas determinaciones quedan suspendidas en tanto no sean objeto de subsanación, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera deberá subsanar las consideraciones que a continuación se indican:

#### A la Modificación Propuesta

La desafectación de los terrenos como categoría de Suelo No Urbanizable-Hazas de Suerte se estima viable en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 22 de marzo de 2007, por lo que una vez aceptado este cambio en la clasificación y vista la necesidad de implantación del uso hospitalario con objeto de dar respuesta a la demanda de este uso en la Comarca de La Janda, se entiende justificado el contenido de la Modificación.

Aunque el fin de la Modificación es la implantación de un Sistema General Dotacional de Equipamientos en antiguos terrenos del Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola-Hazas de Suerte, del artículo 2.1 de la memoria se deduce lite-

ralmente que «el objeto es alterar la Clasificación del ámbito y convertirlo en Suelo No Urbanizable Común al que se adscribe un Sistema General Dotacional de Equipamientos».

Entendemos que los terrenos en cuestión pasarán a tener la consideración de Sistema General incluido en el Suelo No Urbanizable, debiéndose aclarar en la Memoria de la Modificación que el ámbito objeto de la misma pasa a clasificarse directamente como Sistema General.

#### A los parámetros urbanísticos de aplicación

Si bien han sido establecidos por el Servicio Andaluz de Salud de conformidad con sus necesidades, creemos que en el ámbito de implantación del Sistema General rodeado de terrenos del Suelo No Urbanizable destinados fundamentalmente al Uso Agrícola, resultan excesivos los parámetros de altura máxima y número de plantas, debiéndose reducir los mismos a un máximo de tres plantas de forma que produzca el menor impacto visual.

#### A la implantación del Sistema General de Equipamientos

Aunque para dar respuesta al Uso Hospitalario, el Servicio Andaluz de Salud establece la necesidad de una parcela de superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, desde un punto de vista urbanístico las características físicas y geométricas de la misma no consiguen la correcta transición entre el Sistema General propuesto y los terrenos del Suelo No Urbanizable que lo rodean.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, nos encontramos con bolsas residuales e irregulares de Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola-Hazas de Suerte que rodean a la parcela destinada a Sistema General, dando lugar como consecuencia a un mapa del Suelo No Urbanizable sin criterio coherente.

Este aspecto se potencia aún más por la aparente excesiva ocupación territorial de los usos del futuro Centro Hospitalario en la parcela propuesta, donde los límites y distancias de la edificación a los linderos con el Suelo No Urbanizable se llevan al límite, o incluso se hacen medianeros en el caso de la zona de aparcamientos y helipuerto.

Por lo tanto resultaría más coherente implantar el Sistema General en toda la superficie del Suelo No Urbanizable de las Hazas de Suerte, entendiéndose al menos que la separación a linderos de cualquiera de los usos o zonas planteadas en el proyecto del Centro Hospitalario debe ser como mínimo la establecida en el artículo 5.1.6.1 de las Normas Urbanísticas del municipio de Vejer de la Frontera para edificaciones ligadas a actividades de interés social, esto es 25 metros.

De cualquier forma, la parcela destinada a Sistema General deberá ser medianera al Suelo No Urbanizable Común en su lindero sur, suprimiendo la franja de terreno del Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola-Hazas de Suerte existente en la propuesta, con la separación a linderos de las edificaciones especificadas en el párrafo anterior.

La transición entre el Sistema General y los terrenos del Suelo No Urbanizable que lo rodean deberá realizarse siempre mediante zonas verdes a fin de disminuir el impacto paisajístico de la actuación.

Por la ubicación y posición cercana al nudo y a la red de carreteras, la agitación del tráfico cercano y del propio Hospital es susceptible de producir contaminación acústica, debiéndose atender a elementos pantallas integrados y compatibles con el paisaje que eviten la propagación del sonido.

Igualmente, la zona proyectada de aparcamientos, aunque no compute como ocupación edificable sí que se traduce en una ocupación de usos sobre la parcela en cuestión, por lo que deberán tomarse las medidas correctoras paisajísticas precisas mediante la incorporación de elementos arbolados.

Por otro lado deberá justificarse la suficiencia de los aparcamientos para la respuesta a la demanda de un Sistema General Hospitalario de ámbito supramunicipal incluido en terrenos del Suelo No Urbanizable, así como su correcta orde-