

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2011, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2011, por la que se aprueba definitivamente las determinaciones referentes a la UE-5A del PGOU de Ogijares, promovido por el Ayuntamiento.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Ogijares y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumentos Urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2011 por la que se aprueba definitivamente se aprueba definitivamente las «determinaciones referentes a la UE-5A del PGOU de Ogijares», promovido por el Ayuntamiento.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

OGÍJARES: «Determinaciones referentes a la UE-5A del PGOU de Ogijares», promovido por el Ayuntamiento. Ref.^a: 00087/2002/8.

Examinado el expediente de Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Ogijares en la UE núm. 5 aprobado por el Ayuntamiento en fecha 17 de febrero de 2011 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008 de 16 de Diciembre por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

HA RESUELTO:

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a la UE-5a a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y Registro según lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la LOUA. Las deficiencias subsanar son las siguientes:

- Deberá localizarse en la ordenación detallada la reserva de terrenos para viviendas protegidas, tal como establece el artículo 17.7 LOUA.
- La ficha de la UE-5a propuesta especifica que: «los aprovechamientos urbanísticos del Ayuntamiento serán del 10%, pudiéndose incrementar con el convenio que se formalice con la totalidad de los particulares afectados». Deberá justificarse de acuerdo con el artículo 16.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Segundo. Suspender la aprobación de la UE-5b en tanto no se subsanen las deficiencias siguientes:

- El documento aprobado provisionalmente con fecha 17.2.2011 deberá ser sometido a una nueva exposición pública, ya que:

Con fecha 15.10.2008 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ogijares aprobó la Delimitación de la Unidad de Ejecución 5 del PGOU en dos ámbitos de gestión, la UE-5a y la UE-5b.

En el presente expediente el documento de innovación aprobado inicialmente y sometido a exposición pública afectaba tan solo al ámbito UE-5a de la Delimitación aprobada. Sin embargo, el documento aprobado provisionalmente con fecha 17/02/2011, y que es objeto del presente informe, afecta tanto al ámbito de la UE-5a como al de la UE-5b, no siendo sustanciales las modificaciones que afectan al ámbito de la UE-5a.

Por tanto, de acuerdo con el artículo 32.1.3.a de la LOUA, al contener el nuevo documento en el ámbito de la UE-5b nuevas determinaciones que afectan a la ordenación estructural es necesario que el documento se exponga nuevamente al público.

- Deberá reservarse al menos el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (art. 10.1.A.b LOUA), debiéndose reflejar la misma en la correspondiente ficha de planeamiento. Asimismo deberá localizarse en la ordenación detallada la reserva de terrenos para viviendas protegidas, tal como establece el artículo 17.7 de la LOUA.
- En el ámbito de la UE-5b la innovación propone 117 viviendas como máximo. Sin embargo se ha detectado una incoherencia, ya que de acuerdo con la ordenanza de aplicación, «Nuevos Desarrollos Residenciales», el número máximo de viviendas es una por cada superficie igual o superior a la parcela mínima establecida, que es de 200 m² de parcela neta, por lo que el número máximo de viviendas en el ámbito UE-5b es:

Superficie Neta edificable/Superficie mínima de parcela = $15.422,95 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 77,11$ viviendas ≈ 77 viviendas.

Se deberá corregir la innovación estableciendo lo que proceda. Cabe señalar que si la innovación supone un aumento poblacional deberán implementarse los Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 36 de la LOUA. Asimismo, se adecuará la densidad global del ámbito al número de viviendas máximo que se establezca.

- La ficha de planeamiento debe determinar la reserva de aparcamientos públicos, que deberá cumplir las determinaciones del artículo 17 de la LOUA.

- En la ficha de la UE-5b propuesta se han detectado los siguientes errores:

La superficie de techo máxima edificable, de acuerdo con nuestros cálculos, es de 13.448,81 m²t.

En las condiciones de uso, se establece que la «edificabilidad máxima de esta zona para el caso de su aplicación en el ámbito de la UE-5a ...», en vez de UE-5b.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Ogijares e interesados.

Contra el apartado Primero de 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 se prevé en el art. 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 por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado segundo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada bien directamente, o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 22.3 del Decreto 193/2003, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente.

Granada, 17 de julio de 2012.- El Delegado, P.S.R. (D. 21/85), el Secretario General (D.T. 1.ª Decreto del Presidente 3/2012, D.T. 3.ª Decreto 151/2012), Alfonso R. López Romero.

FICHA MODIFICADA DE PLANEAMIENTO		DENOMINACIÓN	
		UE-5A	
CLASE DE SUELO		URBANO NO CONSOLIDADO	
RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS		Aprovechamiento Medio	0,6225
SUPERFICIE TOTAL		8.871,60 m²s	
		<i>e</i>	
	<i>Sup.Neta</i>	<i>m²t/m²s</i>	<i>Edif. m²t</i>
		<i>Num.Max.Viv</i>	<i>% Edif</i>
Sup. Neta Residencial Centro Urbano VL	2.032,28	1,80	3.658,10
Sup. Neta Residencial Centro Urbano VPP	1.295,06	1,80	2.331,11
SUP. NETA EDIFICABLE	3.327,34		5.989,21
			58
			100,00
Superficie Cesión Suelo (PMS) Art. 54 LOUA			
(10%) VL	203,228	1,80	365,81
(10%) VPP	129,506	1,80	233,11
	332,734		598,921
Coeficientes de uso		VL 1	VP 0,8

EDIFICABILIDAD GLOBAL			
Sup. Máx. Construida Lucrativa del ámbito (m ² t):			
3.327,34 m ² s x 1,8 m ² t/m ² s =		5.989,21 m ² t	
Edificabilidad Global del Sector (m ² t/m ² s):			
5.989,21 m ² t / 8.871,60 m ² s =		0,675 m²t/m²s	
DENSIDAD GLOBAL			
En las condiciones particulares de la zona: "Centro Urbano" se permiten dos plantas sobre rasante y no se establece un nº máximo de viviendas por parcela mínima.			
Parcela mínima: 100 m ²			
Número de viviendas:			
3.327,34 m ² s/115 m ² = 28,93 viviendas CU * 2 plantas =		58 viviendas	
Densidad Máxima del ámbito (Viv/Ha):			
58 viviendas / 0,887 ha =		66 viviendas/ha	
RESERVAS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES			
SISTEMAS LOCALES			
	Sup.Neta	m ²	Justificación de las reservas dotacionales que respetan los estándares mínimos de la LOUA
Esp.Libres (LOUA 18 m ² s/100m ² t)	1.078,06	m ²	
Otras Dotaciones	2.269,30	m ²	Art.17 30 m ² s/100 m ² t 1.754,41
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.347,35	m²	Art.36 SG.EL 5 m ² /hb 456,00
SISTEMAS GENERALES de Espacios Libres (Incremento de 38 viv)			
	38*2,4*5=		456,00 m²
TOTAL CESIONES DOTACIONES			3.803,34 m²
OTRAS CESIONES 0,5 plazas públicas / 100 m ² de techo			
CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN			
USO GLOBAL	Residencial		
ZONA	Sup. M1	Sup. M2	Altura máxima
Residencial Centro Urbano VL	2.032,28		2P+A
	419,26	875,80	2P+A
OTRAS CONCIONES:	Según PGOU		
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COOPERACIÓN
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			Estudio de Detalle
OBJETIVOS Y PROGRAMA			
OBJETIVO: Lograr suelo residencial con destino a vivienda protegida. Cesión de las dotaciones establecidas.			
Los aprovechamientos urbanísticos del Ayuntamiento serán del 10%.			
La urbanización se realizará en el plazo de un año desde la aprobación de la reparcelación.			
Esta Ficha es de Planeamiento y afecta tan solo a los terrenos incluidos en el ámbito al que hace referencia, manteniendo una gestión independiente.			