



PTO 36/03

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 8 de mayo de 2003, ha examinado el expediente **PTO 36/03** sobre **REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS** del municipio de **Pulpí** (Almería), siendo promotor **EL AYUNTAMIENTO**, y resultando del mismo los siguientes

HECHOS

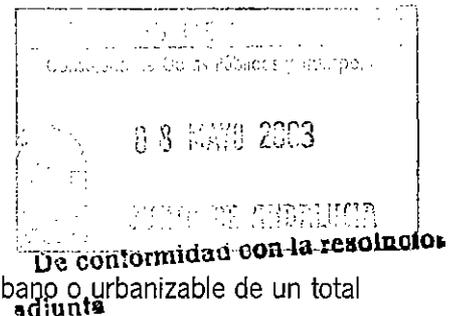
1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN.

El objeto del expediente que se analiza es la tramitación y aprobación de un Plan General de Ordenación Urbanística, si bien tal denominación es sobrevenida como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, habiéndose iniciado como Revisión de las NN.SS.

El municipio de Pulpí cuenta con una superficie de 9.485 ha y se sitúa en la costa en el límite de la provincia de Almería con la Provincia de Murcia. La orografía presenta como característica principal la Sierra del Aguilón que divide el término de norte a sur en paralelo a la costa. Se caracteriza por el fuerte desarrollo económico producido en los últimos años basado en la agricultura, si bien se encuentra en crecimiento el sector turístico y servicios.

La documentación técnica aportada para su análisis consta de :

- Memoria
- Normas Urbanísticas y Ordenanzas
- Planos de Ordenación
- Anexo de justificación del cumplimiento de la Ley 7/2002



De forma resumida el Plan General propone la clasificación como urbano o urbanizable de un total de 739,96 ha de los que:

- 240,62 ha de suelo urbano, de los que, 112,88 ha se encuentran en los núcleos interiores y 127,74 ha en los núcleos costeros,
- 899,40 ha de suelo urbanizable, de los que, 627,20 ha es urbanizable sectorizado y 262,19 ha es no sectorizado. Igualmente cabe distinguir que 878 ha es de uso residencial, 25 ha de uso terciario y 57,6 ha de uso camping.

La distribución de asentamientos en el término municipal contenida en el Plan es la existente, en el interior e interconectados por la carretera A-350 de Puerto Lumbreras a Pulpí, los núcleos urbanos de Pozo de la Higuera, Pulpí-La Fuente y el Convoy y en la Costa, Pilar de Jaravía- Sierra del Aguilón y San Juan de los Terrerros.





PTO 36/03

Las propuestas de nuevas clasificaciones en los núcleos del interior conllevan la unión de los núcleos hasta ahora aislados de Pulpí y La Fuente, no planteándose grandes propuestas de crecimiento en El Convoy y Pozo de la Higuera. En cuanto al suelo de la Costa las propuestas plantean la colmatación como suelo urbanizable de los suelos entre la variante de Terreros y el frente Litoral, además de mantener la propuesta del urbanizable camping de las vigentes NN.SS y la nueva clasificación al sur de terreros al este y oeste de la carretera A-332. En el Pilar de Jaravia-Sierra del Aguilón se clasifica como urbanizable los terrenos existentes entre las clasificaciones vigentes conllevando en el tiempo la ocupación total del la ladera este de la mencionada sierra.

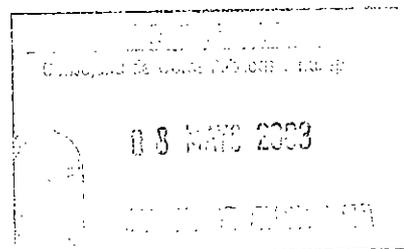
La capacidad potencial de habitantes a techo del PGOU es de 24.845 viviendas a las que aplicando un factor de ocupación de 3,14 habitantes por vivienda, de acuerdo con la justificación contenida en el Plan, supone una capacidad total de 78.013 habitantes. De la totalidad de las viviendas el plan califica como turísticas 15.059 viviendas.

El sistema General de Espacios Libres, en consecuencia debe prever un mínimo de 390.065 m² de suelo. A tal efecto el Plan prevé un Parque Litoral en las Salinas de Terreros con una superficie de 277.487 m². Igualmente adscribe al desarrollo de una serie de sectores de suelo urbanizable un total de 303.842 m², lo que hace un total de 581.329 m².

Respecto de la infraestructura generales de abastecimiento, de la Memoria se deduce que depende de las extracciones de la Cubeta de Pulpí, si bien se encuentra en retroceso con un considerable aumento de la salinidad. Las propuestas de crecimiento las justifica en base a los futuros aportes previstos del trasvase Tajo-Segura. En tanto esto se produzca se condiciona el desarrollo de los suelos urbanizables a la justificación de la disponibilidad de agua potable por los promotores (art 3.5.1 de Memoria). No obstante en las fichas de los sectores no se ha encontrado tal referencia.

Respecto del Saneamiento no se ha encontrado descripción ni justificación alguna en la Memoria. No obstante en la documentación gráfica se especifica que la actual depuración de la zona costera se encuentra actualmente en suelo urbano de Puerto Chrom-lynck la cual se bombea desde la zona de las Salinas que el Plan prevé como sistema general de espacios libres en memoria y equipamiento en planos, proponiéndose una nueva ubicación para la EDAR costera mas alejada de los suelos con previsión de desarrollo. En cuanto a la depuración en el resto de los núcleos no se hace mención alguna aunque en planos aparece una pequeña referencia a un "antigua depuradora" en el suelo urbano de Pulpí y otra al límite del término municipal con Cuevas del Almanzora.

El sistema general de equipamiento tampoco se menciona ni justifica en la Memoria del Plan, apareciendo referencias planimétricas de alguno de ellos en la planimetría a escala 1/10.000, si bien en los planos de detalle a 1/200 sobre reserva de dotaciones no hace referencia a la consideración de tales como sistemas generales.





PTO 36/03

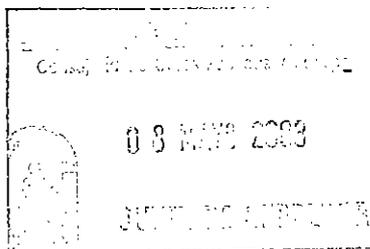
Por último en cuanto al sistema general de comunicaciones, este lo constituye las actuales carreteras de Diputación y de la Consejería de Obras Publicas (A-332 de la Costa, A-350 de Huerca-Overa a Terreros, A-610) , cuyas previsiones de futuro son de mejora del trazado en la A-350 y variante del Pilar de Jaravia y de variante a Pulpí en la A-610. También tiene en cuenta el posible trazado de la autopista de Cartagena-Vera..

La ordenación de los usos y la Protección del suelo no urbanizable, se basa en la división de este en categorías y la regulación de usos y actividades posibles con carácter general y específico en cada categoría de suelo establecida. La totalidad del suelo no urbanizable se puede entender encuadrada en ámbitos de protección por legislación sectorial (P.E.P.M.F.P.A, Dominio Público Marítimo terrestre, interés arqueológico o histórico y L.I.C.), por protección urbanística por la existencia de valores o por riesgo de inundación y una específica de agrupaciones rurales.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El PGOU clasifica la totalidad del territorio del término municipal en alguna de las siguientes clases:

- Suelo Urbano.- El plan clasifica un total de 489,53 ha de suelo urbano, en el que distingue entre el suelo urbano consolidado y no consolidado o planificable de acuerdo con lo que al respecto establece la Ley 6/98. El suelo no consolidado se encuentra incluido en unidades de ejecución para su posterior ordenación mayoritariamente mediante Planes Especiales. Del total del suelo clasificado como urbano, 150,61ha (30%) se considera suelo urbano consolidado y 338,92 (70 %) suelo urbano planificable o no consolidado. De este último 262,12 ha (77%) se corresponde con áreas de mantenimiento de la ordenación.



Suelo urbanizable .- El Plan clasifica un total de 889,38 ha de suelo urbanizable de los que 648,71 ha (73%) es urbanizable sectorizado y 240,67 (27%) urbanizable no sectorizado. Del total de suelo urbanizable 272,82 ha se corresponden con suelos urbanizables de las NN.SS vigentes con Plan Parcial aprobado definitivamente. El Plan asigna a los suelos la categoría de sectorizado por su consideración de idóneos para el crecimiento previsible, en el periodo de vigencia siendo necesario en todos los casos la tramitación del correspondiente Plan Parcial y no sectorizado el resto de suelos clasificados como urbanizables.

- Suelo no urbanizable que de acuerdo con el plan se ha delimitado siguiendo los criterios de la Ley 6/98, mereciendo la mayoría la consideración de protegido, con la excepción de suelo no urbanizable de agrupaciones rurales

CALIFICACIÓN DEL SUELO

En el suelo urbano el Plan califica mediante la asignación o aplicación de ordenanzas. A tal fin se establecido siete Ordenanzas de las que cinco son para uso dominante residencial, una para terciario y una para uso industrial. Dichas ordenanzas son asimismo de aplicación en suelo urbano no consolidado y





PTO 36/03

en el urbanizable, excepto en el parámetro de edificabilidad, que será el que resulte de la ordenación contenida en el Plan Especial.

En el suelo urbano planificable se han delimitado un total de 42 Unidades de Ejecución, con uso residencial excepto en dos de ellas que son terciarias- industrial. El suelo urbano planificable tiene asignado un aprovechamiento bruto para usos residenciales, mayoritariamente de 0,4 m²/m² , si bien existen algunas unidades que se les asigna una edificabilidad superior que oscila entre 0,5 a 0,85m²/m².

En el suelo urbanizable la calificación se establece, al igual que en el suelo urbano planificable, mediante el establecimiento de un uso global y una ordenanza de las establecidas para el suelo urbano consolidado, de referencia excepto en lo referente ala edificabilidad. El aprovechamiento bruto, para usos residenciales, oscila entre 0,15 m²/m² en la Sierra del Aguilón (S-AG) , 0,20 m²/m² en el urbanizable no sectorizado, y 0,30, 0,35 o 0,40 en el resto de los sectores. Al sector terciario se ha asignado 0,50m²/m² y 0,026 en el camping.

EJECUCIÓN DEL PLAN

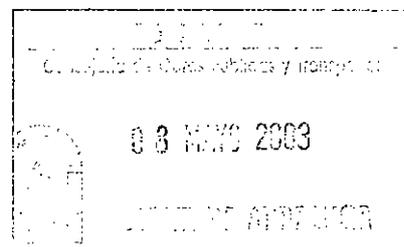
El suelo planificable o no consolidado incluido en unidades de ejecución tiene establecido a través de una ficha las condiciones de aprovechamiento en m² de techo sobre m² de suelo, así como un uso global y las condiciones de desarrollo, mayoritariamente por remisión a una ordenación posterior mediante Plan Especial y gestión por compensación. Igualmente ocurre con los sectores de suelo urbanizable.

No se han determinado áreas de reparto en suelo urbano planificable. En suelo urbanizable se han delimitado 12 áreas de reparto, fijándose coeficientes de ponderación para cada uso compatible respecto del característico, e incluyéndose en alguna de ellas sistemas generales de espacios libres.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Es de aplicación, el artículo 12, apartado 10º, del Decreto 77/94, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 54, de 31.12.02), puesto que a la fecha de entrada en vigor de la citada Ley -20.01.03- ya había recaído aprobación inicial en el presente instrumento de planeamiento. En consecuencia, la tramitación debe ajustarse al procedimiento y las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica vigentes en el momento de la aprobación inicial, singularmente en la Ley 1/1997, de 18 de junio.



II. VALORACIÓN.

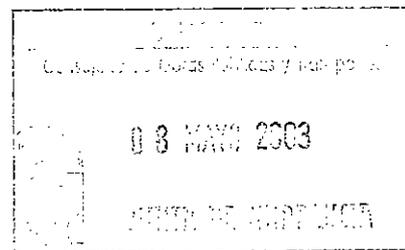
Ante todo aclarar que de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta, si bien se trata de un Plan con aprobación inicial anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, las determinaciones contenidas en él, deberán ajustarse plenamente a la Ley en los que se refiere al régimen urbanístico y la actividad de ejecución.

En el expediente obra el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de Ministerio de Medio Ambiente y del Departamento de Obras Hidráulicas de esta Delegación, en los que se pone de manifiesto las incompatibilidades en algunos casos y falta de información en otros, de las propuestas de clasificación contenidas en el Plan en los terrenos contiguos a los cauces del Termino Municipal de Pulpí, ya que si bien se identifican en los planos algunos de ellos, no se sustenta el ámbito y por tanto la afección de las actuaciones urbanísticas en el deslinde del dominio público. Hay que tener en cuenta que los dominios públicos hidráulicos solo podrán ser clasificados como suelo no urbanizable, nunca como urbanizable y que dichos suelo no tienen aprovechamiento urbanístico alguno. No hay referencias al cumplimiento del Plan de Prevención de avenidas en cauces urbanos aprobado con el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

En cuanto al modelo o solución de ordenación que se deriva de las propuestas de clasificación contenidas en el Plan, cabe destacar que en el caso de San Juan de los Terreros, se deduce de la propuesta, además del sector del camping recogido en las NN.SS vigentes, que el crecimiento supone la colmatación hasta la variante de población. Sin embargo también se clasifica territorio exterior sin justificación alguna en la zona sur, en el frente costero lo que conlleva una no adecuada integración en la ordenación propuesta, merma en su funcionalidad por las afecciones de carreteras y frente litoral.

El Plan califica como "Espacios libres" computables a los efectos de las reservas obligatorias de suelos para dotaciones locales y sistemas generales en su caso, los suelos de "*protección de formaciones naturales preexistentes*" en el ámbito del suelo urbanizable. Todo ello supuestamente como consecuencia de las determinaciones ambientales contenidas en la DIA. De acuerdo con la misma, estos terrenos se corresponden con LIC por la existencia de valores naturales y especies contempladas en el Real Decreto 1193/98 de 12 de junio. Tal situación, imposibilita su transformación, y, en concordancia con lo dispuesto en el art. 46.1.c de la Ley 7/2002, implica la clasificación como no urbanizable y no como espacios libres ya que esta terminología urbanística se refiere a espacios transformados para su utilización como áreas de juego y recreo para niños o como jardines o como zonas peatonales.

El Plan establece entre otras como causa de revisión, el transcurso de 8 años, sin embargo no fija los efectos del incumplimiento de la obligación de revisar.



De conformidad con la resolución

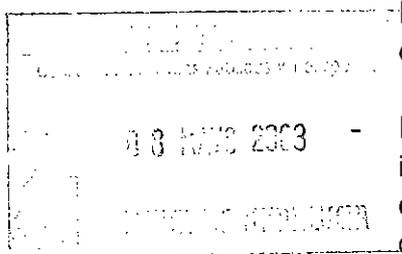
edjunta



PTO 36/03

1. Respeto de la clasificación y categorías:

- Si bien el documento diferencia entre suelo urbano no consolidado y consolidado, esta diferenciación no se hace con los criterios y determinaciones contenidas en los art. 44 y ss de la Ley 7/2002. En cuanto a los déficit de urbanización como causa de consideración de un suelo como urbano consolidado habrá que tener en cuenta aquellos suelos que por razones de afección de escorrentía, encharcamiento o desagüe natural de pluviales requieran la ejecución de determinadas obras. Tal es el caso de los suelos de afectados por la Rambla de los Pérez y la Rambla de los Caballeros.
- Las fichas de las Unidades de ejecución delimitadas en el Plan y consideradas como suelo urbano no consolidado, establece entre otras determinaciones, una edificabilidad bruta, unas superficies de cesión con la solas diferenciación de equipamiento o espacios libres, condiciones para su desarrollo. De las 42 delimitadas, 37 requieren la tramitación de un Plan Especial y 5 mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización. Ahora bien dado que las condiciones de aprovechamiento se ha establecido en bruto, la ordenación pormenorizada requiere de al menos la tramitación de un Estudio de Detalle para la asignación de la edificabilidad por parcela neta y la ubicación de los espacios de cesión en su caso.
- En el suelo urbanizable no sectorizado no se justifica, fijan usos incompatibles, establecen sistemas generales...etc. de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10,A,e. que posibiliten su desarrollo. Además existen contradicciones ya que hay ámbitos que según ficha son sectorizados por denominación si bien se impone en desarrollo un Plan de Sectorización. Existen ámbitos de escasa entidad de suelo urbanizable no sectorizado totalmente rodeados por suelo sectorizado, lo que supone ausencia de justificación para su consideración como tales. Todo el suelo legalmente no sectorizado tiene un tratamiento real en el Plan como de sectores y por tanto de sectorizado, tanto por su denominación, como por su delimitación, determinaciones, etc., faltando sin embargo determinaciones propias de esta categoría de suelo como las necesarias para determinar la procedencia y condiciones de su desarrollo.
- No se justifica en el Plan, ni existe justificación en las clasificaciones contenidas en las NN,SS vigentes, para la clasificación del sector S-Rtu 6 ya que no responde al modelo de ordenación del núcleo de Terreros, sobre todo si tenemos en cuenta que de acuerdo con el art. 9 de la Ley 7/2002 la clasificación de nuevos suelo además de responder a un modelo y soluciones de ordenación debe de armonizarse con la adecuada protección y preservación del proceso de urbanización del frente litoral por su situación de colindantes con el dominio público.



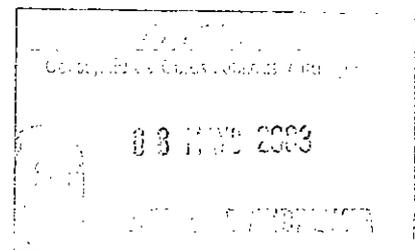
De conformidad con la resolución

Adjunta





- El suelo urbanizable incluye suelos reconocidos por el Plan como de interés paisajístico por formaciones naturales o por la existencia de especies vegetales protegidas por la Legislación forestal de Andalucía. Como consecuencia de tales valores dichos terrenos no pueden ser objeto de transformación alguna. Tal consideración es contradictoria. La existencia de valores a proteger y que impidan la transformación, ya sea por legislación específica o por decisión del Plan supondría la aplicación del régimen de suelo no urbanizable, sin atribución de aprovechamiento alguno. No obstante si tal situación se justificara en la conveniencia y oportunidad de que los mismos pasaran a titularidad pública no deberían computarse como espacios libres a los efectos urbanístico, es decir como dotación local o sistemas generales en cumplimiento de las previsiones de reserva dispuesto en la Legislación urbanística por incompatibilidad ya que estos son espacios a transformar obligatoriamente para cumplir su función de área de juego, jardines y áreas peatonales, no pudiéndose limitar su uso conforme a su destino, es decir la plantación de especies vegetales, la implantación de mobiliario urbano o el tratamiento peatonal de su superficie.
- En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable las cesiones obligatorias no se corresponden con las derivadas de la Ley en función de uso e intensidad edificatoria.
- El suelo no urbanizable de "agrupaciones rurales" no se corresponde con el del suelo no urbanizable de hábitats rural diseminado por situación, regulación, posición de las edificaciones... etc., correspondiéndose mas con un suelo urbano, aunque con la posible calificación de agrupación rural.
- De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura previo al desarrollo de algunos suelos será necesaria la realización del deslinde del dominio público hidráulico, lo cual supone que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46.1.a , en tanto esto no se produzca la superficie clasificada no se encuentra determinada y en consecuencia todo lo que se derive de ella.
- De acuerdo con los estudios previos elaborados previamente al Documento de diagnostico para la redacción del Plan Subregional del Levante, los terrenos situados al este del sector AG-1 conforman una unidad ambiental que justificaría el tratamiento unitario del mismo, sin embargo el Plan plantea distinta calificación como no urbanizable, parte como protección ambiental y parte como protección agrícola.



De conformidad con la resolución



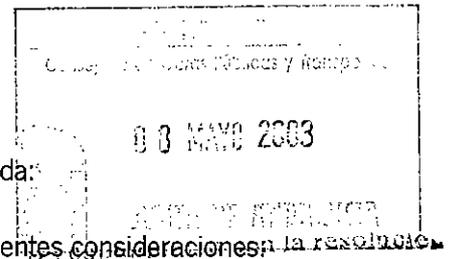
PTO 36/03

2. Respetto de la ejecución:

- No se han delimitado áreas de reparto en suelo urbano.
- Si bien se establecen unas determinaciones en tanto por ciento para la asignación de aprovechamiento entre el uso global y los compatibles, sin embargo no existen determinaciones relativas a usos compatible e incompatibles con el global, ni coeficientes de homogeneización de dichos usos, en el caso concreto del suelo urbano no consolidado.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:



A) APROBACIÓN DEFINITIVA del presente documento con las siguientes consideraciones: la resolución

A.- De carácter general, en cumplimiento de la Instrucción 1/2003, Anexo 1

1. De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente instrumento de planeamiento general presentado ante Consejería de Obras Públicas y Transportes asume la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de (Municipio).

2. Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1ª.

3. A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se entienden que forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. El aprovechamiento tipo determinado en el presente instrumento de planeamiento tiene a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. Al objeto de determinar de forma expresa el ámbito del suelo urbano para la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a la categoría de consolidado y no consolidado de aplicación directa según la disposición transitoria primera 1, el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de seis meses, tras la tramitación correspondiente, una Delimitación del Suelo Urbano Consolidado."





B.- De carácter específico y siempre teniendo en cuenta el contenido de los informes sectoriales obrantes en el expediente:

B.1. En suelo urbano:

1.- En el Pozo de la Higuera el límite del suelo urbano junto a la Rambla del Cabecico se corresponderá con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe.

2.- El límite del suelo urbano del núcleo de Terreros en la zona de contacto con la desembocadura de la Rambla de los Caballos se corresponderá con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe. En tanto este se tramita el límite del suelo urbano será el contenido en las NN.SS vigentes

3.- En la delimitación del suelo urbano no consolidado se deberá tener en consideración, lo dispuesto en el art. 45,2,B,a,2, respecto de la necesidad de ejecución de obras de urbanización tendentes a garantizar la escorrentia natural de los suelos, pudiéndose hacer especial mención a los suelos colindantes con la Rambla los Pérez.

4.- El límite y cuantía de suelo urbano con la calificación de equipamientos en el núcleo de Terreros, deberá de ajustarse en concordancia con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe.

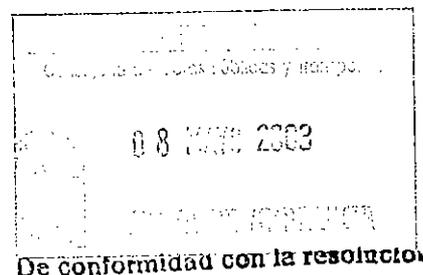
5.- En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado contenido en el Plan se estará a lo que dispone la Ley 7/2002 respecto de los deberes de cesión derivado del régimen aplicable.

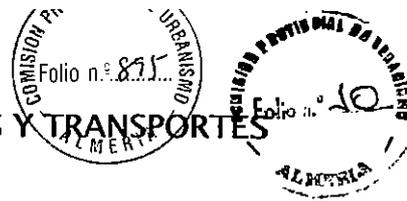
6.- Las unidades de ejecución CT2, CT4, PUL7, PUL10, PUL11, se desarrollarán, además de lo dispuesto en la respectiva ficha con un Estudio de Detalle al objeto al menos de ordenar el aprovechamiento bruto y en su caso establecer la ubicación de los equipamientos de cesión.

7.- Tendrán la consideración de suelos urbanos las agrupaciones rurales delimitadas en las NN.SS.

B.2 En suelo urbanizable:

1.- Tendrá la consideración de determinaciones y por tanto vinculará a los sectores de suelo urbanizable sectorizado el cuadro de la pagina 26 del documento de "anexo de justificación del cumplimiento de la Ley 7/2002, en lo referente a sistemas generales.





PTO 36/03

2.- El desarrollo de los sectores no suspendidos mediante plan parcial se condiciona a la tramitación previa del expediente de deslinde del dominio público en el que además se diferenciarán las zonas inundables con periodos de retorno de 50 años, de 50 a 100 años de 100 a 500 años, siéndoles de aplicación a cada una de ellas lo que dispone el art. 140 D del Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos Andaluces, aprobado por Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 30 de julio de 2002.

B.3. En suelo no urbanizable:

1.- Desaparece la calificación de suelo no urbanizable de agrupación rural por tener la consideración de urbano.

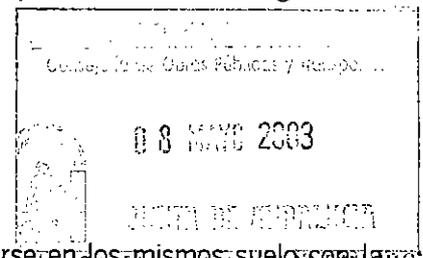
2.- El suelo no urbanizable protegido por interés agrícola situado en el límite este del sector AG-1 merecerá la consideración de no urbanizable protegido por valores ambientales en concordancia con el documento de Diagnóstico del Plan del Levante, en tramitación

C.1. De desarrollo:

1.- Transcurridos los 8 años desde la aprobación definitiva y en tanto no se proceda a su revisión, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1,1,5 de la Normativa, no procederá tramitar planeamiento de desarrollo alguno, si bien podrán continuar tramitándose los presentados en el registro de entrada del Ayuntamiento con anterioridad a dicho plazo.

B) SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA:

A.- De los sectores de suelo urbanizable sectorizado:



1.- 1.- S-Rtu1, S-Rtu2, y S-Rtu4, S-Rtu7S-AG2a, S-AG2b por incluirse en los mismos suelos con la consideración protección por su interés paisajístico o por la existencia de especies protegidas, al objeto de que se clarifique si tales suelos son compatible o incompatibles con su transformación, en cuyo caso deberán tener la clasificación de no urbanizables de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46,1,b y c de la Ley 7/2002,

2.- S-Rtu8 por resultar inviable la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido, dado la afección del sistema de comunicaciones, como de la zona de dominio público hidráulico resultante de su propuesta de deslinde y por último del condicionado sobre las áreas por peligro de inundación en periodos de retorno de 50, 100, 500 años.

3.- S-Rtu6 por no quedar justificado en el documento de planeamiento la clasificación del mismo en concordancia con el modelo de ordenación que se deriva de las clasificación contenida en el Plan.





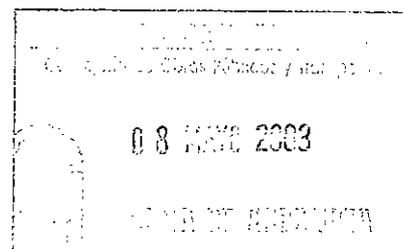
PTO 36/03

B.- Del suelo urbanizable no sectorizado, S-PUL-R1, S-PUL-R4, S-GAS-R2, S-Rtu-7, S-Rtu9, S-Rtu10, S-Rtu11, S-Rtu12, S-JAR1, S-LF1, S-CAM por no encontrarse justificada: su consideración de no sectorizado en algunos casos ya que se encuentran contiguos a suelo urbano o rodeados totalmente por suelo urbanizable sectorizado, además de no incluir las determinaciones necesarias para determinar la procedencia y condiciones de su desarrollo.

C) Establecer un máximo de 6 meses para la presentación de un Texto Refundido, en el que se incorporen las siguientes determinaciones:

- 1.- Delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado.
- 2.- Normativa de sistemas, y descripción, enumeración, uso, distribución espacial y justificación de suficiencia del sistema de equipamiento.
- 3.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial otros regímenes de protección de acuerdo con las necesidades previsibles por el propio Plan.
- 4.- Delimitación en planos del Suelo no urbanizable de protección del dominio público marítimo terrestre que de acuerdo con la Normativa contenida en el Plan es de 500 m. que garanticen la correcta aplicación de las determinaciones contenidas en el art. 5,2,4 del Plan y en la Ley 7/2002.
- 5.- Respecto del suelo urbanizable no sectorizado: justificación de su clasificación y división, usos incompatibles, sistemas generales adscritos y/o incluidos, criterios de disposición de los mismos.
- 6.- Respecto del suelo urbanizable sectorizado delimitación de las áreas de reparto en que deba dividirse dicho suelo, usos compatible e incompatible con cada global y coeficientes de homogeneización.
- 7.- Cuantas determinaciones se deriven de los informes sectoriales, Declaración de Impacto Ambiental y de la presente Resolución.
- 8.- Para la aprobación de dicho documento se deberán solicitar los informes de las organismos sectoriales y administraciones afectadas para que en el plazo de un mes y a la vista del documento del Texto Refundido y el informe emitido previamente, verifiquen la acomodación al mismo o adapten si procede el contenido de dicho informe.

Publíquese la presente Resolución en el B.O.P.



De conformidad con la resolución adjunta





PTO 36/03

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer **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 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

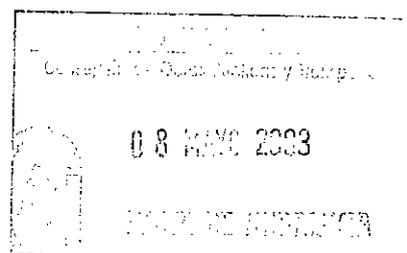
Almería, 8 de mayo de 2003

Vº Bº EL VICEPRESIDENTE


Francisco Espinosa Gaitán


LA SECRETARIA SUPLENTE DE LA COMISIÓN


María Dolores García Bernaldo de Quirós.



De conformidad con la resolución
adjunta

