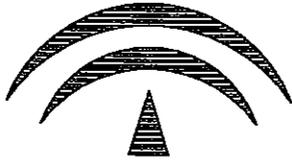


APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fue
aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2003

CRU 5271

FOFIO Nº

000014



JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

Dalias, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO.



Excmo. Ayuntamiento
de **DALIAS**

NN.SS. DE PLANEAMIENTO DEL T.M. DE DALIAS. ALMERIA



JUSTIFICACIÓN DE LAS ADAPTACIONES EFECTUADAS DE
ACUERDO A LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE O.T Y
URBANISMO DE 24 DE OCTUBRE DE 2.002

APROBADO DE ~~CONFORME~~ y conforme con su en
Consejería de Obras Públicas y Transportes

25 MAR. 2004

20 ABR. 2004

El Secretario General



JUNTA DE ANDALUCIA

PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
FOLIO Nº 000015
FOLIO 15
15 III 2003

APROBACION
DEFINITIVA. El presente documento fue aprobado en sesión celebrada por el Ayuntamiento de Dalías el día 15 III 2003

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DALÍAS, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO,

Objeto del presente documento.

El objeto del presente anexo es describir las adaptaciones efectuadas en las NN.SS. del Planeamiento del T.M. de Dalías y quedan recogidas en el Texto Refundido que se aporta, al objeto de cumplimentar las condiciones fijadas en el acuerdo de aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de octubre de 2.002.

Adaptaciones en suelo urbano.

En la resolución de la Comisión Provincial se acordó aprobó definitivamente las determinaciones relativas al suelo urbano excepto:

- Lo dispuesto en el art. 3.5. relativo a la posibilidad de permutar las cesiones en las Unidades de Ejecución.
- La generalización de desarrollo de estas mediante la figura de Estudio de Detalle, sustituyéndose esta por PERI cuando la superficie de actuación supere los 5.000 m2 de suelo y,
- las cesiones bajo la denominación de equipamiento comunitario diferenciará los espacios libres en una cuantía mínima del 10 % de la superficie ordenada, del equipamiento en si mismo que será el resto. Si este, como resultado de destinar el 10% a espacio libre, resultase inadecuado para dotacional por ser inferior a la parcela mínima de aplicación en la ue de que se trate, se sumará a espacio libre.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejo de Obras Públicas y Transportes
25 MAR. 2004
JUNTA DE ANDALUCIA

comprobado y conforme con su ORI

20 ABR. 2004 de 19

El Secretario General

De conformidad con la resolución
adjunta.

Respecto al primer punto en el Texto Refundido de las NN.SS. en el Texto Refundido que se aporta se elimina en su totalidad el artículo 3.5. pasando a tener dicha numeración el que anteriormente era artículo 3.6.

En cuanto a los dos segundos puntos cabe señalar lo siguiente:

De entre todas las unidades de ejecución que se definen en las NN.SS., en 5 de ellas se mantenía la ordenación y condiciones de desarrollo del planeamiento previo, siendo el objeto de las NN.SS. en estas áreas, aún sin haber quedado específicamente expuesto, el mantenimiento de la ordenación previa establecida, y ello en base a distintas circunstancias.

Por un lado existen cuatro unidades de ejecución (UE-21, UE-29, UE-43 y UE-44), en las que su ordenación se encuentra totalmente definida en los planos de ordenación de las normas que se tramitan, correspondiendo ésta a la ordenación establecida en el planeamiento anterior. Estas unidades de ejecución tienen además prácticamente la urbanización ejecutada, si bien no recepcionada, motivo esta último que condujo a su inclusión como suelo urbano no consolidado al objeto de que se cumplieran todos los deberes urbanísticos pendientes del planeamiento anterior, no estableciéndose que para su ordenación se hubiera de redactar ningún instrumento, tratándose por consiguiente como unidades de ejecución en áreas de mantenimiento de la ordenación.

Por otro lado la UE-10 corresponde a la antigua unidad de ejecución D-4, definida en las anteriores NN.SS. y que mediante Modificación Puntual de estas, promovida por el Ayuntamiento y aprobada el 25 de Septiembre de 1.998 se amplió al objeto de que la ésta tuviese la entidad suficiente como para asumir la cesión de los aproximadamente 5.600 m2 necesarios para la construcción de un Centro Docente incluyendo en ella parte del suelo no urbanizable y del suelo urbano no incluido en unidad de ejecución; además en dicha modificación puntual se definía toda la ordenación de dicha unidad de ejecución y se preveía para su ejecución la redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

20 MAR 2004

APROBADO

Consejera de Obras Públicas y Transportes

25 MAR. 2004

JUJITA DE RIVERO

Dadas, EL SECRETARIO

De conformidad con la resolución adjunta.

FOLIO N° 000017

En las NN.SS. se mantuvo la ordenación de la unidad de ejecución que se definió en la Modificación Puntual, con objeto de hacer viable la obtención de la parcela con dimensiones adecuadas para el emplazamiento de un centro docente, lo que suponía una cuantía de cesiones del 32 % del total de la unidad de ejecución (muy superior al resto de las unidades de ejecución de similares características definidas en las presentes normas) y con una ordenación en la que resultaban unos solares edificables del 44 % muy inferior a la totalidad de las restantes unidades de ejecución.

Por consiguiente en tanto que el desarrollo de las primeras cuatro unidades de ejecución se encuentra prácticamente ejecutado, y existe la necesidad de obtención de la parcela para la ubicación del centro docente, se han mantenido estas cinco unidades de ejecución como áreas de mantenimiento de la ordenación no modificándoseles las condiciones de desarrollo indicadas en el planeamiento anterior incluyéndose las fichas reguladoras de su desarrollo en una apartado diferente a el resto de unidades de ejecución.

En cuanto a la adecuación a las condiciones del acuerdo de aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se indica que se han modificado las fichas de desarrollo de todo el resto de las unidades de ejecución señalando expresamente que si la superficie de estas es superior a 5.000 m² su desarrollo habrá de establecerse mediante P.E.R.I. y mediante Estudio Detalle en caso contrario.

Además se han modificado las cuantías y usos de los cesiones recogidas en dichas fichas de forma que la cuantía de cesiones para espacios libres sean como mínimo del 10 % de la superficie total de la unidad de ejecución.

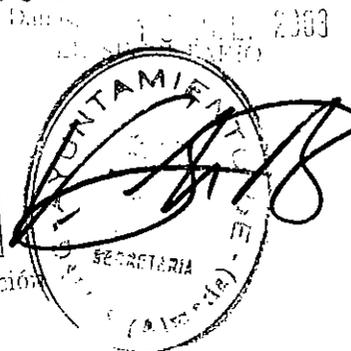
20 ABR. 2004

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
25 MAR. 2004
JUNTA DE ANDALUCIA

De conformidad con la resolución adjunta.



000018

Finalmente la última adaptación que se ha llevado a cabo en el régimen del suelo urbano ha sido la modificación del artículo 3.4. del Título III incluyéndose los siguientes párrafos:

- Al realizar los planos necesarios para el desarrollo de cada unidad de Ejecución podrá corregirse la superficie que para las mismas se indica en las fichas reguladoras, si esta no coincidiera con la real. Si como consecuencia de esta adaptación la superficie de una unidad de ejecución pasase el límite de los 5.000 m2 la ordenación de esta se establecerá mediante Estudio de Detalle en caso de que la superficie final resultase inferior a esta cantidad o mediante PERI en caso contrario, independientemente de lo recogido en la ficha reguladora correspondiente.
- Mediante Estudios de Detalle podrán modificarse las ordenaciones indicadas en los Planos para cada Unidad de Ejecución, siempre que supongan una mejora Urbanística, respetándose el porcentaje que representa respecto al total de la unidad de ejecución la superficie de solares privados edificable y no disminuyéndose la superficies de cesión para espacios libres previstas, que habrá de ser como mínimo del 10 % de la superficie de la unidad de ejecución, excepto en aquellas unidades de ejecución de planeamiento transitorio cuyo instrumento de ordenación se encuentre aprobado a la entrada en vigor de la presente Norma y que podrá seguir o iniciar su ejecución de acuerdo a este. En el instrumento de ordenación (Estudio de Detalle o PERI) podrá disminuirse el espacio libre situado anexo a la calzada de la Avenida de Las Apujarras con objeto de efectuar la conexión de los viales de dichas unidades de ejecución con dicha avenida, no suponiendo esta alteración modificación de las presentes Normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 25 MAR 2004
 JUNTA DE ANDALUCÍA

De conformidad con la resolución adjunta.

Por consiguiente el Título III de las NN.SS. correspondiente al Régimen del Suelo Urbano incluido en el Texto Refundido que se adjunta se ha adaptado de acuerdo a lo indicado en los párrafos anteriores y en concreto modificando el apartado 3.4. eliminando el 3.5. y con una redacción de las fichas reguladoras de las unidades de ejecución diferenciando entre las unidades de ejecución en áreas de mantenimiento de la ordenación y las de nuevo desarrollo, conforme con su contenido.

El Sr. D. Doy fé.
Dadas en Dalias, a 20 de ABR. 2004

20 ABR 2004
 El Secretario General
 SECRETARIA

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

Dalias,

EL SECRETARIO

SECRETARIA
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Adaptaciones en suelo no urbanizable.

En el acuerdo de resolución se indicaba que habría que aportarse nuevo documento en el que además de lo aprobado definitivamente se incorporasen las determinaciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental, y del Plan Subregional del Poniente, completándolas con cuantas determinaciones le son propicias a las NN.SS. y con el nivel de precisión adecuado en esta clase de suelo.

Con objeto de cumplimentar lo indicado en el párrafo anterior se ha adaptado el Título IV de las NN.SS. a las determinaciones del POT-PA y la Declaración de Impacto Ambiental, quedando establecidas en el suelo no urbanizable las siguientes categorías:

1.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- 1.a) Especial Protección Arqueológica.
- 1.b) Especial Protección Dominio Público.
 - 1.b.i) Dominio Público Hidráulico.
 - 1.b.ii) Dominio Público de la Red Viaria.
 - 1.b.iii) Vías Pecuarias.

- 1.c) Especial Protección por Riesgos de Inundación.

APROBACION

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

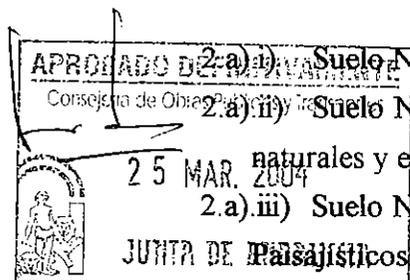
Dallas,

15 JUL 2003



2.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNU/P).

- 2.a) Suelos No Urbanizable de Especial Protección previsto en el P.O.T.P.A.



De conformidad con la resolución adjunta.

- 2.a.i) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

- 2.a.ii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus valores naturales y ecológicos.

- 2.a.iii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Paisajísticos.

El Secretario General

Dallas, de 15 de Julio de 2003

El Secretario General

SECRETARIA



2.b) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Rural.

3.- Suelos de No Urbanizables de carácter natural.

La delimitación de estos espacios queda reflejada en los planos de Clasificación de Suelo de las NN.SS. que también se han adaptado a estas determinaciones.

Además dentro de dicho título se ha delimitado de acuerdo a la Declaración de Impacto Ambiental el Monte Público "Coto de Gádor", así como las fincas consorciadas Villa Pilar y Grifo.

En el Título IV se recoge toda la normativa de aplicación para estos espacios así como todas las determinaciones correspondientes a los usos admisibles en ellos y su regulación, quedando definido en el Plano nº 3 la delimitación de los espacios.

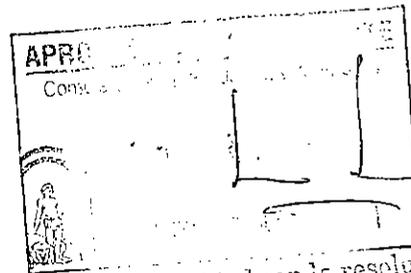
[Faint handwritten notes and signatures]
El Secretario General

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El

Dalías,

EL SECRETARIO.



De conformidad con la resolución adjunta.