



RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 24 de octubre de 2002.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 5271, sobre la Revisión de Normas Subsidiarias de DALIAS (Almería), promovida por EL AYUNTAMIENTO, de dicho Término Municipal.

VISTO De acuerdo con el documento y en cumplimiento de la legislación urbanística, la totalidad del termino municipal se clasifica en alguna de las siguientes clase de suelo: urbano (consolidado y no consolidado), y no urbanizable, con las siguientes proporciones,

Suelo Urbano:

- Consolidado=738.347,10 m2
- No consolidado=523.333,88 m2
- TOTAL=1.261.680,98 M2

Respecto de la Estructura General de Territorio:

Asentamientos de población: lo constituye el núcleo urbano de Dalias y casco urbano de la barriada de Celín, que con la propuesta de ordenación de las NN.SS se plantea su unión.

El Sistema General de Comunicaciones: se estructura en tres niveles, correspondiéndose el primero con la carretera de la COPT A-358, el segundo con el antiguo trazado de la carretera por el interior del núcleo y el tercer nivel con viario interior del núcleo.

El sistema General de Espacios Libres: Con una superficie total de 66.407 m2, integrado por la Plaza de la Palmeras, Plaza Colonia de la Luz, Plaza Alameda, Parque Rural del Arroyo de Celín y el Itinerario ecológico Dalias-Celín. De acuerdo con la Memora el techo del Plan se situaría en 7.000 habitantes, si bien podría ser superior, pudiendo alcanzar los 11.000 habitantes.

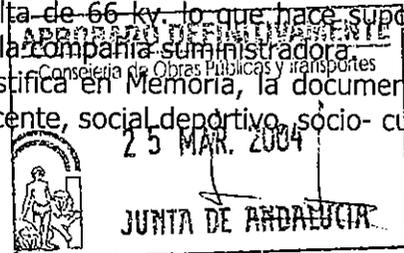
Las infraestructuras Generales:

Abastecimiento: La procedencia es de una galería ubicada en el camino del arroyo de Celín y dos redes independientes de abastecimiento al núcleo de Celín y al núcleo de Dalias, si bien no se aportan datos de la capacidad. La capacidad de los depósitos es de 270 m3 y 600 m3. Se tiene previsto la ejecución de unos nuevos depósitos con una capacidad de 3000 m3 lo que supondría un total de 3870 m3, capacidad suficiente para el techo del Plan.

Saneamiento: lo constituye una EDAR de reciente construcción, dimensionada para 4.400 habitantes, por lo que para el año horizonte deberá ejecutarse una ampliación de la misma.

Energía Eléctrica: el término es cruzado por dos líneas de alta de 66 kv. lo que hace suponer la seguridad de abastecimiento, aunque no se aportan datos de la compañía suministradora.

Los sistemas Generales de equipamientos. Aunque no se justifica en Memoria, la documentación gráfica recoge un total de 20 elementos, estructurados en docente, social, deportivo, socio-cultural, sanitario, religioso, administrativo y comercial.



De conformidad con la resolución adjunta.



La ordenación de los usos y la Protección del suelo no urbanizable, con 9 niveles de protección sí bien se superpone unos sobre otros.

VISTO El documento de NN.SS solo contempla la clasificación de suelo urbano y no urbanizable.

➤ **SUELO URBANO**

REGIMEN: A efectos del establecimiento del régimen aplicable, las NN.SS distingue entre suelo urbano con urbanización consolidada y suelo urbano sin urbanización consolidada, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 6/98. Los terrenos no consolidados por la urbanización se encuentran totalmente incluidos en Unidades de Ejecución.

GESTION: Respecto del suelo no consolidado incluido en Unidades de Ejecución, se han delimitado un total de 92 UE con 523.333.88 m² de superficie, de las que 9 son Industriales, y 83 de uso residencial, si bien cabe distinguir entre ellas 35 con ordenanza de residencial de baja densidad. Cada Unidad de Ejecución tiene una ficha reguladora en la que se fija como aprovechamiento el resultante de la aplicación de la ordenanza establecida en cada caso, fijándose como patrimonializable el 90 % del mismo. Como deberes de cesión, además del 10% de Aprovechamiento lucrativo, los viales resultantes de la ordenación y en la mayoría de los casos una cantidad de suelo sin uso específico. Todas las Unidades delimitadas plantea su desarrollo mediante Estudio de Detalle

USOS PORMENORIZADOS: En el suelo urbano, tanto consolidado por la urbanización como no consolidado por la urbanización, se establecen 6 ordenanzas:

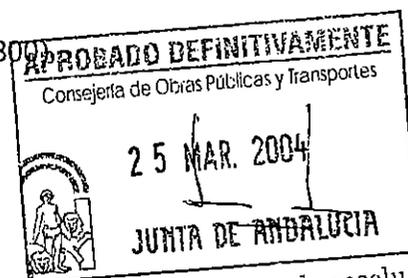
Casco Viejo de Celín, Ensanche de Celín, Casco Viejo de Dalias y Ensanche de Dalias, para ordenaciones en manzana cerrada, con 100% de ocupación y alineación a vial, diferenciándose esencialmente por las condiciones de parcela mínima, altura y condiciones estéticas.

Residencial de Baja densidad como unifamiliar aislada Industrial.

➤ **SUELO NO URBANIZABLE:**

Al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente el suelo no urbanizable se engloba en alguna de las siguientes categorías:

1. Vega de Dalias (espacio AG-16 del PEPMF)
2. Zona de Alta montaña "Sierra de Gador" (Terrenos por encima de la cota 800)
3. Parque Municipal y Ensanche del Parque de Dalias (Arroyo de Celín)
4. Yacimientos arqueológicos o paleontológicos
5. Area de Protección Paisajista.
6. Zona de baja protección paisajista (debajo de la cota 800)
7. Perímetro de protección del manantial de Celín
8. Zona de protección agrícola
9. Algibes, Fuentes y ruinas de interés
10. Vías pecuarias



De conformidad con la resolución adjunta.



- 11. Montes o terrenos forestales
- 12. Cauces Públicos

Con independencia de lo anterior se establece una regulación de los usos genéricos contenidos en la Ley 1/97, estableciendo para:

- Parcelaciones.- Secano 30.000 m² y Regadío 2.500m².
- Construcciones e instalaciones agrícolas.- 5000 m² de suelo, 5 m de retranqueos y 0,03 y 0,06 m²/m² en regadío y secano respectivamente(con salvedades). Igualmente se regulan los invernaderos.
- Construcciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento y servicio de la obra pública para el que no establece condiciones.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.- No describe o enumera los usos que pudieran ser considerados como tales ni establece condición de parcela mínima. Ocupación 20% y retranqueo 5m.
- Viviendas.- Parcela mínima 5000 en regadío y 10.000 en secano, 10 m de retranqueo y 0.04 y 0.02 m²/m² de edificabilidad.
- Normativa de protección de caminos.- 6 m para construcciones y 3 m para instalaciones permanentes.

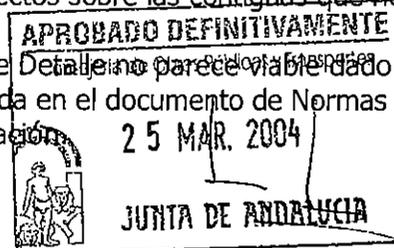
VISTA la normativa del Texto Refundido de la Ley del Suelo en relación con el Decreto 77/1994, de 5 de abril, en el que se regulan las competencias en materia urbanística de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

CONSIDERANDO que:

- Estructura General del territorio. No se hace mención alguna.
- Existiendo elementos protegidos el documento no contiene catálogo de los mismos.
- Clasificación: En la clasificación del suelo urbano no se justifica lo dispuesto en el art. 8.a de la Ley 8/90 y por remisión de este al art. 10.a, de la Ley 1/97.
- Respecto de la Calificación: no contiene regulación expresa de las dotaciones públicas ni de las infraestructuras viarias, espacios libres, etc.
- Respecto del suelo urbano no consolidado:

-Régimen: Las Unidades delimitadas se han realizado por razones exclusivamente de propiedad, dependiendo por tanto unas de otras para su desarrollo, hasta tal punto que la ordenación grafiada se convierte en la mayoría de los casos en estructurante ya que su alteración a través del desarrollo de la Unidad y no como Modificación de Normas conllevaría efectos sobre las contiguas que no serían valorados.

-Desarrollo la generalización de desarrollo mediante Estudio de Detalles no parece viable dado que no todas las Unidades tienen el mismo nivel de ordenación detallada en el documento de Normas y sobre todo, establecimiento de dotaciones y condiciones de urbanización.



De conformidad con la resolución adjunta.



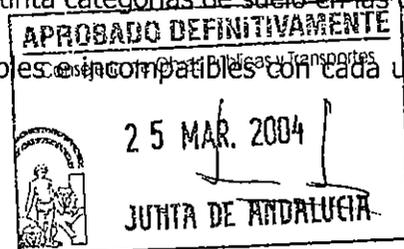
-Respecto de las cesiones: No se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 6/98, sobre todo en lo referente a los espacios libres, los cuales deberán ser al menos el 10% de la superficie de la UE de que se trate. Tanto estas como el resto de las dotaciones públicas objeto de cesión, tal y como establece el mencionado art. son "al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos." Por tanto supone una calificación concreta y una afectación al dominio público, no siendo permutables y por supuesto tampoco alterable su consideración urbanística (es decir sin aprovechamiento lucrativo) por la mera aplicación de procedimientos al amparo de otras Leyes como es la Ley de Bienes de las Corporaciones Locales.

▪ Respecto del suelo no urbanizable se ha emitido informe respecto al Plan de ordenación Subregional de Poniente en los siguiente términos:

- A. No existe una concordancia entre los espacios de interés ambiental y territorial delimitados en el POT-PA y los de Especial Protección de las NNSS.
- B. Estos Espacios Protegidos en las NNSS, lo son en atención al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería, cuando este documento es derogado por el POT-PA (Disposición Derogatoria Primera).
- C. También lo son propuestos en atención a otros estudios (al parecer de Impacto Ambiental), justificando su valor, características y descripción, cuando no son las Ordenanzas municipales el lugar donde hacerlo, sino más bien en la Memoria informativa.
- D. No se regulan los usos en estos espacios, ni las condiciones urbanísticas específicas de los usos permitidos.
- E. En las NNSS se identifican una zona denominada de baja protección paisajística que en el POT-PA se incluye también dentro del espacio de interés ambiental y territorial denominada como de Formación de matorral de la Sierra de Gádor.
- F. No se consideran elementos de interés paisajísticos como los miradores que se proponen el POT-PA, con sus correspondientes perímetros de protección.
- G. La zona de protección agrícola del documento en trámite incluye parte del Espacio de Formación de matorral de la Sierra de Gádor, cuyo uso prohibido, entre otros, se encuentra la construcción de invernaderos, que en las NNSS se potencian.
- H. Para las actividades agrícolas intensivas en invernaderos se incorporarán las determinaciones al respecto consideradas en el POT-PA.

▪ Respecto del resto de las determinaciones en suelo no urbanizable:

- 1. Obra en el expediente Declaración de Impacto Ambiental desfavorable respecto de este suelo, si bien con posterioridad se ha remitido escrito por el que se informa de la modificación de tal situación siempre que se incorporen las determinaciones del Anexo.
- 2. No se hace gráficamente una diferenciación clara de las distintas categorías de suelo en las que se divide esta clase de suelo.
- 3. No se establece una regulación clara de los usos compatibles con cada una de dichas categorías y condiciones físicas a cumplir.



De conformidad con la resolución adjunta.





4. El apartado de núcleo de Población no contiene unas determinaciones concretas para aplicar. Las condiciones de riesgo no se encuentra definidas de forma que se pueda controlar el riesgo de su generación, debiendo de completarse con determinaciones concretas.
5. Respecto del apartado genérico de condiciones de edificación en snu: La vivienda no es un uso considerado como relacionado con el uso agrícola de la finca. La salvedad contenida en el 4,5,1,a,3,a es incompatible con la condición de segregación del art.4.5.

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo **ACUERDA:**

I.- APROBAR 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 este por PERI cuando la superficie de actuación supere los 5000 m2 de suelo, y
- las cesiones bajo la denominación de equipamiento comunitario diferenciara los espacios libres en una cuantía mínima del 10% e 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 sumara al espacio libre.

II.- SUSPENDER las determinaciones en SUELO NO URBANIZABLE, dándosele un plazo de tres meses para la presentación de un nuevo documento (Texto Refundido) en el que además de lo aprobado definitivamente se incorporen las determinaciones derivadas de la DIA, del Plan Subregional del Poniente, completándolas con cuantas determinaciones le son propias a las NN.SS., y con el nivel de precisión adecuado en esta clase de suelo. Como régimen transitorio le será de aplicación el régimen de usos derivado del Plan del Poniente y con las condiciones físicas en cuanto a parcela mínima, ocupación, retranqueos.. etc. de las NN.SS de ámbito provincial. Igualmente deberá incorporarse un Catálogo de bienes protegidos.

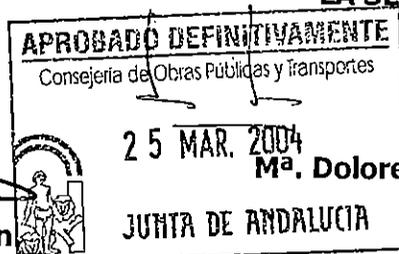
Publíquese la presente Resolución en el B.O.P.

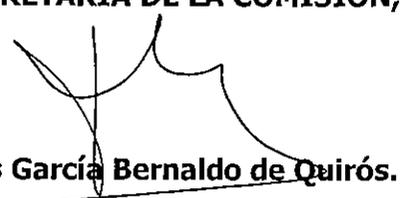
Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer **Recurso Contencioso-Administrativo** en el plazo de **DOS MESES** contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé 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 previsto en la mencionada Ley. Todo ello sin perjuicio de que Vd. pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Almería, 24 de Octubre de 2002.
LA SECRETARIA DE LA COMISION,

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE


Francisco Espinosa Gaitán




Ma. Dolores García Bernaldo de Quirós.

De conformidad con la resolución adjunta.