

ADMINISTRACIÓN LOCAL

4502/16

AYUNTAMIENTO DE GADOR

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación en Sesión Extraordinaria celebrada el día 19 de Septiembre de 2.016 adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de DOCUMENTO DE INNOVACIÓN 1/2015 (C/ La Peseta y UE-3) del Planeamiento General de GÁDOR.

Tanto el acuerdo como el Documento de Innovación 1/2015 han quedado depositados en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Conforme a lo establecido en el Art. 70.2 de la Ley 7 /1985 de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, se inserta a continuación el Texto de adaptación, que entrará en vigor cuando se haya publicado completamente su texto conforme a lo dispuesto en el art. 65.2 del mismo cuerpo legal.

EXPEDIENTE: DOCUMENTO DE INNOVACIÓN 1/2015 (C/ LA PESETA Y UE-3), DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GÁDOR.

Nº REGISTRO: 7059, LIBRO DE GÁDOR, Secc. Instrumento de Planeamiento

REDACTOR: Dª RAQUEL SÁNCHEZ PÉREZ

“INNOVACIÓN 1/2015 DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GÁDOR, C/ LA PESETA Y UE-3”

ÍNDICE:

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- I.1. ANTECEDENTES
- I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE
- I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
- II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
- II.3. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL
- III. ANEXOS
 - III.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - III.2. RELACIÓN CATASTRAL DE FINCAS AFECTADAS POR LA INNOVACIÓN
 - III.3. RESUMEN EJECUTIVO
 - III.4 DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

IV. PLANOS

- 1.- Plano de situación
- 2.- Plano de estado actual
- 3.- Plano de estado modificado
- 4.- Plano refundidos

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1. ANTECEDENTES

A petición del Ayuntamiento de Gádor se redacta la presente INNOVACIÓN de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para mejorar la funcionalidad de un ámbito, intervención que afecta a la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento general del municipio.

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento de Innovación del PGOU: Adaptación Parcial de las NN.SS de Gádor, plantea los siguientes criterios y objetivos, para ajustar el planeamiento a la realidad existente:

- 1. Modificar las alineaciones de unas parcelas de suelo urbano situadas en calle La Peseta.
- 2. Fijar un viario dentro de la UE-3, sin ordenación pormenorizada establecida, con carácter orientativo para el futuro desarrollo de la unidad. Se recogerá asimismo un vial existente actualmente que discurre paralelo a la unidad de ejecución, y es el acceso a este barrio del municipio, con carácter orientativo asimismo.

Originariamente los terrenos donde se encuentran las mencionadas parcelas, eran propiedad del Ayuntamiento de Gádor. Posteriormente se procedió a la venta de parcelas para fomentar la construcción de viviendas para jóvenes. La delimitación de las parcelas puestas a la venta no coinciden con la ordenación que se recogió posteriormente en la revisión de las NN.SS.

I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012). -En adelante L7/02-
2. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
3. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
4. Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
5. DECRETO 150/2003, de 10 junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la L7/02.

I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Actualmente en Gádor, el planeamiento aplicable es el siguiente:

Revisión Normas Subsidiarias de Gádor (Ap. Def., BOP 04/enero/2006)

PGOU: Adaptación Parcial NN.SS. de Gádor (Ap. Def. BOP nº 147, 03/agosto/2011)

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana Almería, Decreto 351/2011 (Ap. Def. BOJA 4/enero/2012) - POTAU

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

Es potestad del planeamiento establecer la ordenación urbanística adecuada para alcanzar el modelo de ciudad pretendido por el municipio, con base al interés general.

En tal sentido en los instrumentos de planeamiento general de los municipios, se establecen dos tipos de determinaciones para ordenar el territorio del municipio, las definidas para la ordenación estructural, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana, y las definidas por la ordenación pormenorizada

Conforme se establece en la Exposición de Motivos de la L7/02, el PGOU es el instrumento de planeamiento que determina la ordenación urbanística general del municipio, ordenando urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: las referidas a la **ordenación estructural** y las referidas a la **ordenación pormenorizada**, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo, como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

En tal sentido, el art. 10 de la L7/02, define las determinaciones que podemos considerar como integradas dentro de la ordenación general o "estructural" (En adelante O.E.) y las referidas a la ordenación detallada o "pormenorizada" (En adelante O.P).

Entre las determinaciones de O.E. se encuentran la que definen la estructura general y las directrices que resulten del modelo asumido por el PGOU de evaluación urbana. El art. 10.1 define que entre las determinaciones de O.E. se encuentran la Clasificación de todo el suelo así como las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, garantía de suelo suficiente para V.P.O., Sistemas Generales (reserva de suelo para parques y jardines, dotaciones y equipamientos colectivos), usos, densidades y edificabilidades globales, usos incompatibles, condiciones de sectorización y disposición de sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado, delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto, ámbitos de protección en el centro histórico, normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, normativa de protección y uso del litoral con delimitación de la zona de Influencia.

Además en los municipios de relevancia territorial, se integrarán la definición de la red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, aparcamientos y la red de transporte público, así como los Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular.

Respecto a la ordenación pormenorizada, está conformado por la ordenación detallada y precisión de usos, debemos realizar la distinción entre determinaciones preceptivas o potestativas (art. 10.2 L7/02):

1. Preceptivas: Ordenación detallada y trazado de la trama urbana y espacios públicos, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación en suelo urbano consolidado; delimitación de áreas de reforma interior, asignación de usos y densidades, áreas de reparto y aprovechamientos medios en suelo urbano no consolidado; criterios y directrices de ordenación en suelo urbanizable sectorizado; normativa aplicable al suelo no urbanizable y al urbanizable no sectorizado; definición de elementos y espacios dignos de protección; previsiones de programación y gestión de la ejecución.

2. Potestativas: Determinaciones sobre suelo urbano y sobre sectores del urbanizable para hacer posible la ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

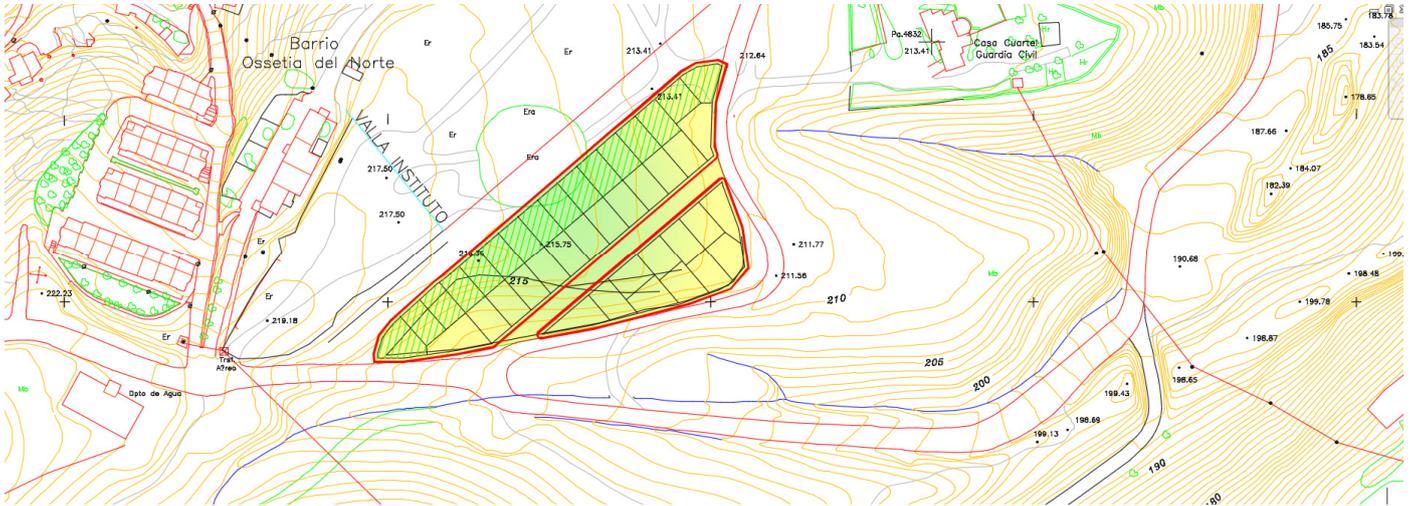
Por lo que, con esta innovación, se interviene en aspectos perteneciente a las determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada.

En tal sentido, el objeto y la finalidad del presente documento se consideran viables urbanística y legalmente; así como favorable la valoración sobre su conveniencia y oportunidad, entendiendo que la ordenación pormenorizada es potestativa del Ayuntamiento, dentro del interés general para alcanzar el modelo de ciudad idóneo.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

II.2.1 Situación actual. Justificación de que el terreno propuesto para viario público es ya de propiedad municipal.-

Originariamente, los terrenos donde se encuentran las mencionadas parcelas de suelo urbano y la unidad de ejecución UE-3, eran propiedad del Ayuntamiento de Gádor. Se procedió a la venta de las parcelas de suelo urbano para fomentar la construcción de viviendas para jóvenes; asimismo la unidad de ejecución UE-3 fue puesta a la venta. Posteriormente se procedió a la revisión de las NN.SS, no recogiendo en el instrumento de planeamiento la misma ordenación de las parcelas que fueron puestas a la venta.



Plano de levantamiento topográfico/Diputación de Almería/Área de Obras Publicas y Medio Ambiente

/octubre 2005/referencia Rep13105

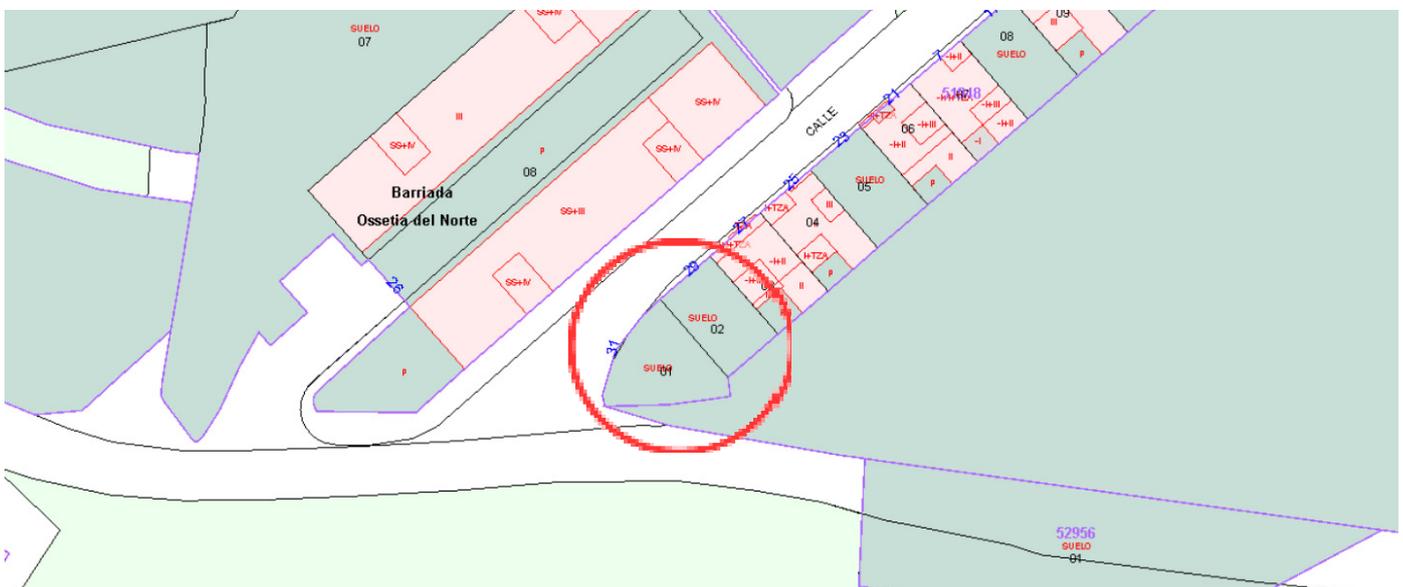
Plano del levantamiento topográfico por el cual el Ayuntamiento de Gádor procedió a la venta de parcelas para la construcción de viviendas para jóvenes. Como vemos con este levantamiento topográfico, la modificación trata de recoger un error del planeamiento, por lo que el suelo que se destina a viario ya es propiedad del Ayuntamiento de Gádor, aspecto que viene incluso recogido en catastro.

II.2.2 Justificación de las nuevas alineaciones.-

Existen varios aspectos que afectan e influyen para la realización de esta modificación de planeamiento:

II.2.2.1.- La diferencia de alineación en una parcela de suelo urbano consolidado. La propiedad privada coincide con los datos catastrales y la realidad ejecutada, pero difiere de la alineación establecida por el instrumento de planeamiento, siendo ésta mas desfavorable que la realmente ejecutada para el interés general.





Como vemos las alineaciones ejecutadas está realizadas achaflanadas, lo cual proporciona un ensanchamiento en esta parte de viario, coincidiendo además que, enfrente de la parcela, son edificaciones publicas (colegio, parque y pabellón de deportes) o viario, lo cual garantiza un mejor acceso al espacio público.

Este reajuste de alineaciones no supone un incremento del aprovechamiento, ya que se produce una reducción del suelo edificable, produciéndose por tanto una reducción del aprovechamiento lucrativo.

Conforme establece el art. 36 de la L7/02, toda innovación de planeamiento deberá justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley.

La innovación planteada mejora la ordenación pormenorizada del ámbito, ensancha viarios o no invade otros y se reduce el aprovechamiento lucrativo; Dada la escasa entidad de la reducción de suelo, muy pequeña respecto al total de superficie de suelo urbano consolidado del municipio, se considera que esta reducción no afecta al parámetro de edificabilidad global definido por la Adaptación Parcial para el Suelo urbano consolidado y no consolidado del municipio, ni a los datos definidos por la misma para el área homogénea 'Nuevo Suelo Urbano SU-3', donde se encuentra dicha parcela.

Debido a la ubicación de las parcelas objeto de estudio y su geometría, así como la condición de establecer un viario en la unidad UE-3 y la existencia de una actual vía, se considera que los solares pueden dar fachada al viario propuesto en la UE-3 para evitar que en el futuro quede una medianera dando a un viario. Igualmente se considera la posibilidad de dar fachada a la vía existente de acceso a esta zona del municipio.

II.2.2.2.- Las determinaciones de desarrollo de la unidad de ejecución UE-3 están definidas en las NN.SS de Gádor, estableciéndose un total de 37 meses para la terminación de las obras de urbanización de la misma. Posteriormente el municipio aprueba la adaptación parcial de las NN.SS a la L7/02, donde entre otros aspectos se definen nuevos plazos para el desarrollo del suelo urbano no consolidado incluido en UE. En concreto, para la UE-3 se establecen unos plazos de 15 meses para el planeamiento, 20 meses para la reparcelación, 25 meses para la urbanización y 48 meses para la edificación. La adaptación parcial fue aprobada y publicada en el BOP el 3/agosto/2011, han pasado 46 meses desde dicha aprobación, sin embargo, no se ha iniciado la actividad de ejecución de dicha UE.

Aunque actualmente la unidad de ejecución no se encuentra desarrollada, podemos comprobar que existen caminos asfaltados que discurren por dicha UE, uno atravesando la unidad, el cual sirve de articulación y un vial paralelo a la unidad el cual es el único acceso al barrio, propiedad además del Ayuntamiento de Gádor.

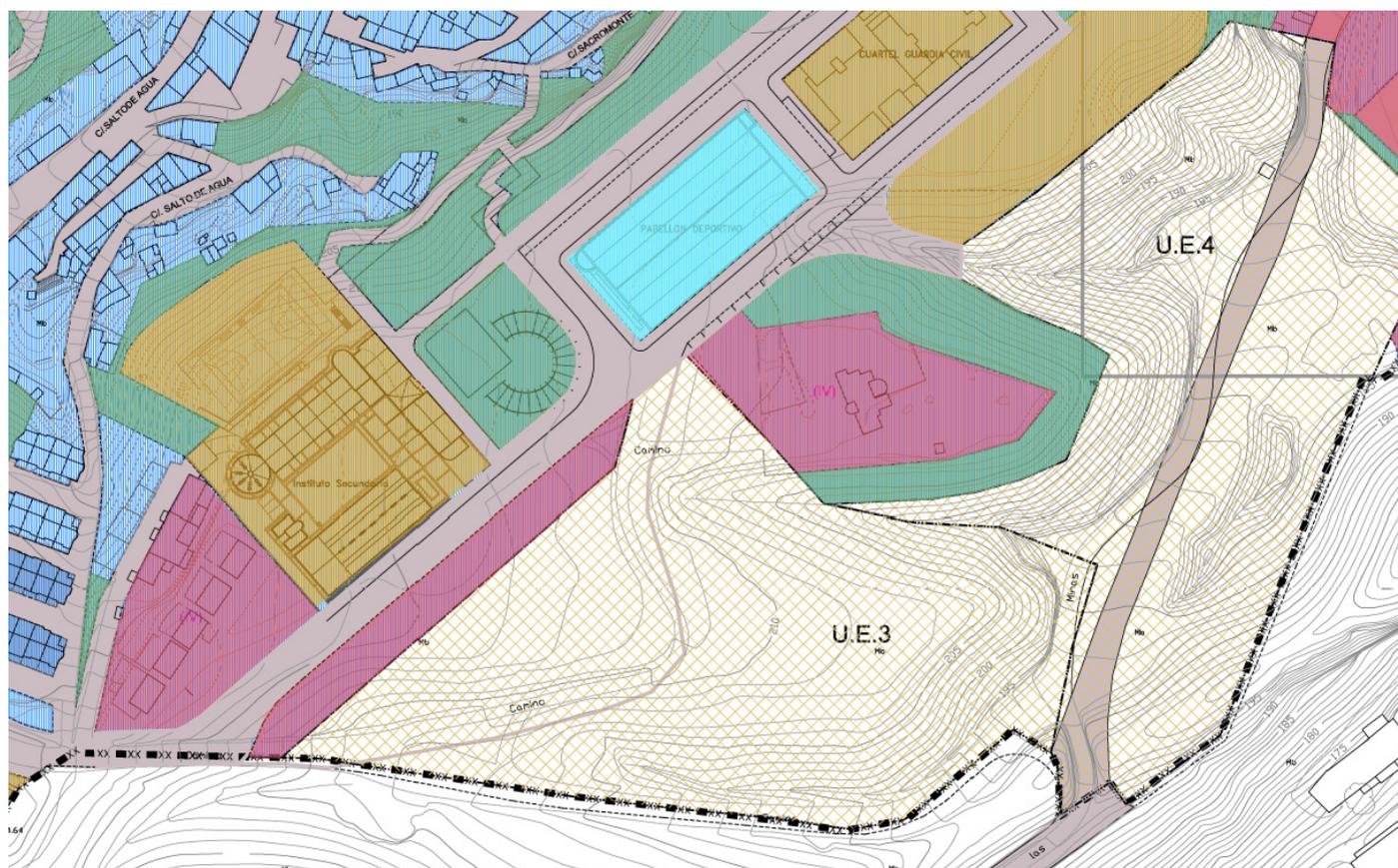


Debido a que estos viarios se encuentran consolidados y que articula la unidad con el suelo urbano consolidado, se considera conveniente y adecuado recogerlo en el planeamiento, como una condición a mantener cuando se desarrolle dicha unidad de ejecución. Se propone un viario de dimensiones adecuadas, para evitar que la ordenación se convierta en una ordenación opaca y sinuosa que no permita un fácil acceso a la zona de equipamientos, lo cual congestionaría la C/ La Peseta, viario además de escasas dimensiones.

Se ha marcado un viario en la documentación gráfica **dentro de la UE** apoyándose en un camino existente, pero la finalidad de este viario es que exista una conexión entre el vial de acceso al barrio y la zona de equipamientos, por lo que el trazado propuesto es **orientativo**.

Se ha marcado un **viario paralelo a la UE**, el cual es el actual viario de acceso al barrio y propiedad del ayuntamiento, por lo que se considera **obligatorio** garantizar un viario paralelo al límite del suelo no urbanizable, con independencia de que posteriormente el instrumento de planeamiento de desarrollo establezca su dimensión definitiva y ordenación.

La planificación de estos viarios dentro de la unidad no afecta a los derechos o deberes de los propietarios de la misma, su única finalidad es establecer un condicionante para el futuro desarrollo de la unidad.



II.3. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL.

El objeto de la innovación de planeamiento es intervenir en un área de Suelo Urbano del municipio, para mejorar la funcionalidad en un ámbito. En base al art. 37 y 38 de la L7/02, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; las restantes alteraciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplados anteriormente se entenderá como modificación.

En el art. 10 de la L7/02, se definen los aspectos y determinaciones que tienen carácter de ordenación estructural o por el contrario de ordenación pormenorizada, distinguiendo entre preceptivos y potestativos. La presente modificación no se encuentra entre ninguno de los apartados definidos en el art. 10.1 "Ordenación Estructural" de la L7/02, sino que son aspectos recogidos en la ordenación pormenorizada, por lo que la actual innovación de planeamiento tiene consideración de MODIFICACIÓN.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 36 L-7/02. Así como en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 161).

En base a lo establecido en los art. 31-33 de la L7/02, el Ayuntamiento de Gádor, impulsa la formulación de dicho instrumento de planeamiento. Al tratarse de una modificación que no afecta a las determinaciones propias de la ordenación estructural del planeamiento general, si no a aspectos perteneciente a las determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada, dicho Ayuntamiento será además competente para la aprobación definitiva de dicha innovación, previo informe preceptivo por parte de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

III. ANEXOS

III.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-

El presente documento se redacta para cumplimentar lo indicado en el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como en el art. 19.1.a).3) de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se indica que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirán una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El objeto de la modificación que nos ocupa no implica cambios sobre las previsiones que sobre estos aspectos contiene el Plan General, ni supone un nuevo impacto en las Hacienda Locales que no estuviese ya previsto en el planeamiento. Es por ello que, no se procede a incorporar el estudio e informe considerado.

III.2. RELACIÓN CATASTRAL DE FICNAS AFECTADAS POR LA INNOVACIÓN.-

Conforme establece el art. 19.1.a).6ª de la L7/02, la memoria incluirá los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus dominios. La presente modificación afecta a propietarios de parcelas en suelo urbano consolidado en la calle La Peseta, así como a los propietarios de la UE-3 de las NN.SS de Gádor.

Los propietarios directamente afectados, y necesario por tanto una notificación individualizada, son los propietarios de la siguientes fincas catastrales:

- Referencia catastral: 5194816WF4859N0001DI. Joaquín Pérez Díaz. C/ José Mañas, 04560 Gádor (Almería)
- Referencia catastral: 5396801WF4859N0001FI. Parque Centro S.A. C/ Núñez Balboa 120, Pl:04, 28006 Madrid (Madrid)
- Referencia catastral: 5497001WF4859N0001WI. Sociedad de Gestión de activos procedentes de la reestructuración Bancaria (Sareb). Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid.
- Referencia catastral: 5295601WF4859N0001OI. Faustro Romero Miura. C/ Reyes Católicos 8, 04001, Almería (Almería)
- Referencia catastral: 5194815WF4859N0001RI. Susana Fernández Ortega. Plaza La Ermita 5, 04560 Gádor (Almería)
- Referencia catastral: 5194801WF4859N0001BI. Adrián Fernández Quirado. Plaza Constitución 1, 0456 Gádor (Almería)

La modificación afecta a propietarios de suelo urbano consolidado, por lo que se insta al Ayuntamiento a utilizar los medios legalmente establecidos para dar a conocer esta modificación y, consecuentemente, que permitan ejercer los derechos de los ciudadanos que se consideren afectados.

III.3. RESUMEN EJECUTIVO.-

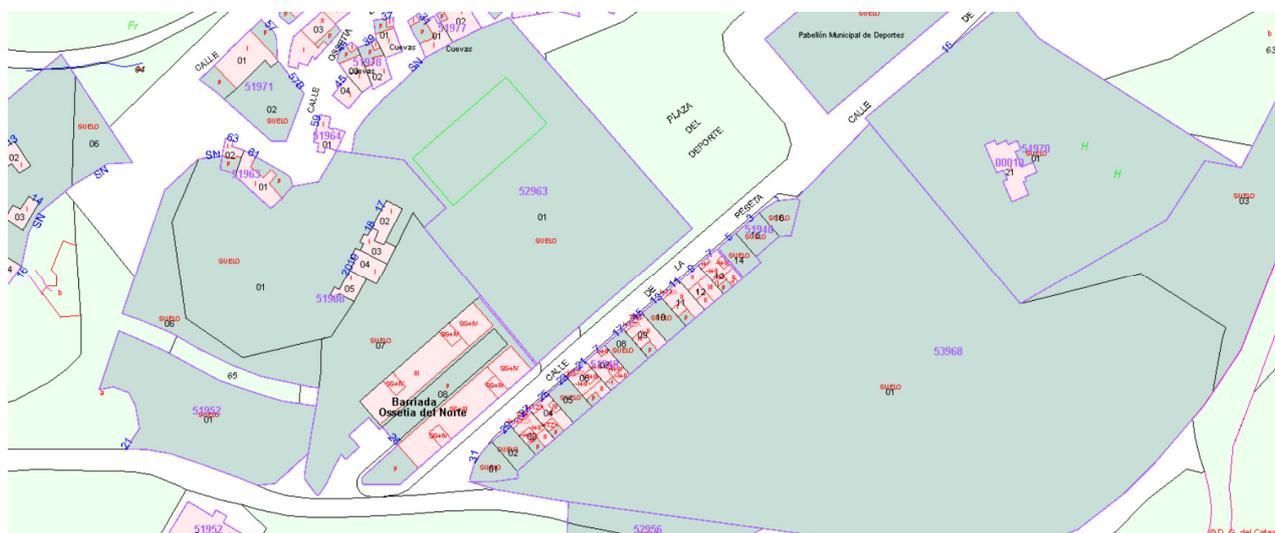
El presente documento de Innovación del PGOU: Adaptación Parcial de las NN.SS de Gádor, plantea los siguientes criterios y objetivos, para **ajustar el planeamiento a la realidad existente**:

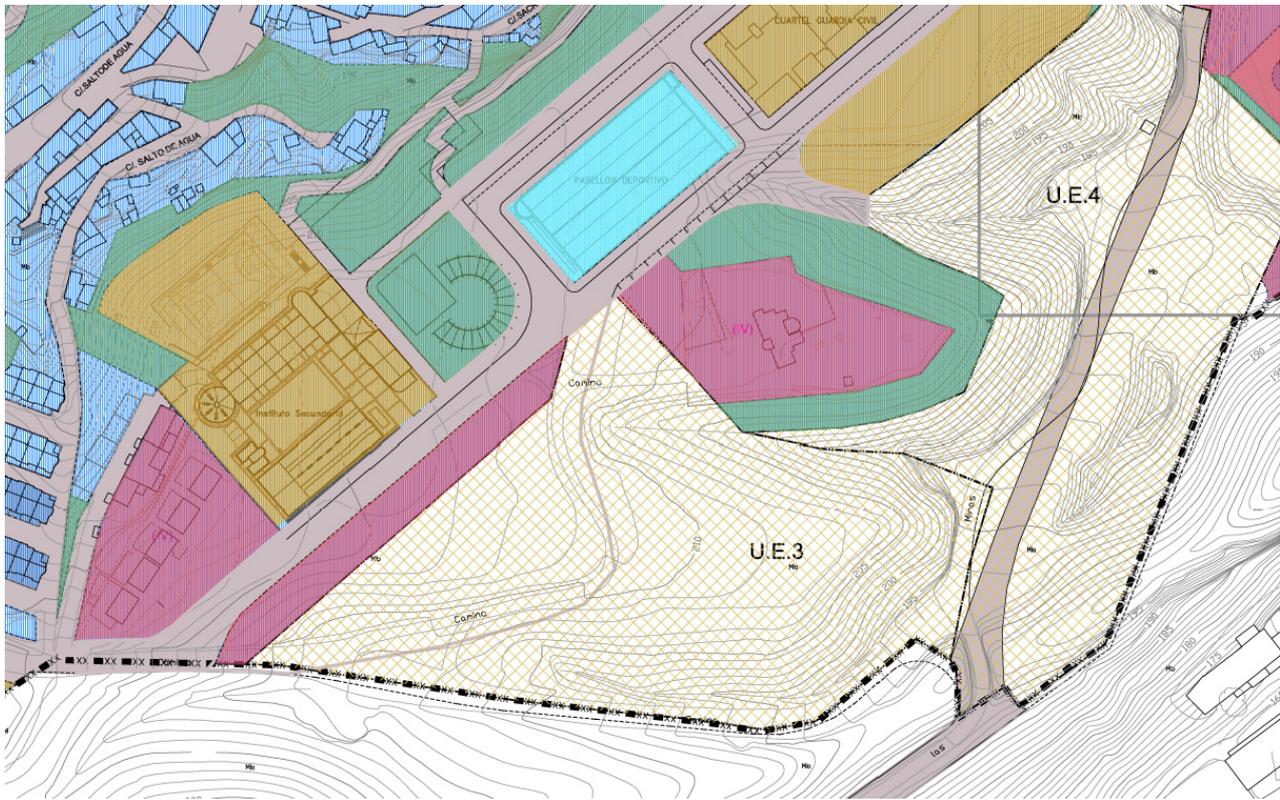
1. Modificar las alineaciones de unas parcelas de suelo urbano situadas en calle La Peseta.

Existe diferencia en la alineación de unas parcelas de suelo urbano consolidado, la propiedad privada coincide con los datos catastrales y la realidad ejecutada, pero difiere de la alineación establecida por el instrumento de planeamiento.

Se establece que estas parcelas puedan dar fachada al viario propuesto en la UE-3 y al vial de acceso al barrio.

Originariamente los terrenos donde se encuentran las mencionadas parcelas, eran propiedad del Ayuntamiento de Gádor. Posteriormente se procedió a la venta de parcelas para fomentar la construcción de viviendas para jóvenes. La delimitación de las parcelas puestas a la venta no coinciden con la ordenación que se recogió posteriormente en la revisión de las NN.SS, por lo tanto con la presente innovación se subsana dicho error.



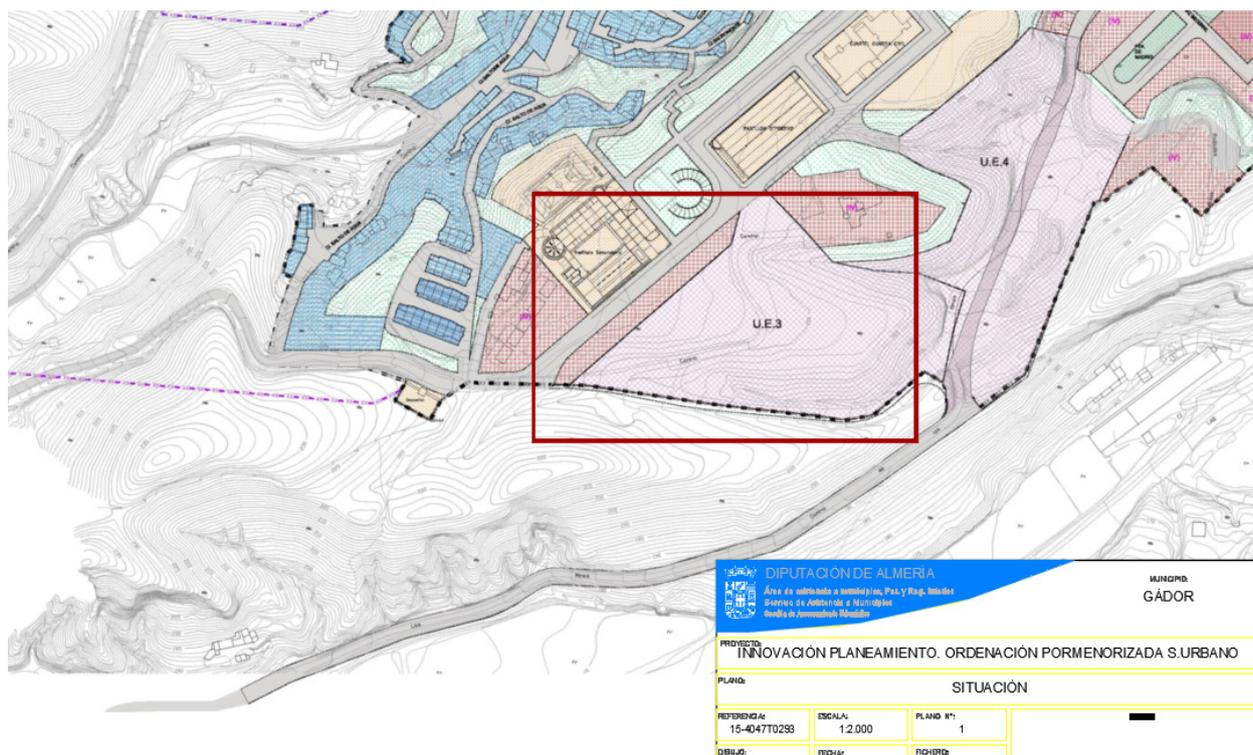


2. Fijar un viario dentro de la UE-3, sin ordenación pormenorizada establecida, con carácter orientativo para el futuro desarrollo de la unidad. Se recogerá asimismo un vial existente actualmente que discurre paralelo a la unidad de ejecución, y es el acceso a este barrio del municipio.

Aunque actualmente la unidad de ejecución no se encuentra desarrollada, podemos comprobar que existen caminos asfaltados que discurren por dicha UE, uno atravesando la unidad, el cual sirve de articulación y un vial paralelo a la unidad el cual es el único acceso al barrio, propiedad además del Ayuntamiento de Gádor.

Se ha marcado un viario en la documentación gráfica **dentro de la UE** apoyándose en un camino existente, pero la finalidad de este viario es que exista una conexión entre el vial de acceso al barrio y la zona de equipamientos, por lo que el trazado propuesto es **orientativo**.

Se ha marcado un **viario paralelo a la UE**, el cual es el actual viario de acceso al barrio y propiedad del ayuntamiento, por lo que se considera **obligatorio** garantizar un viario paralelo al límite del suelo no urbanizable, con independencia de que posteriormente el instrumento de planeamiento de desarrollo establezca su dimensión definitiva y ordenación.



En base a lo establecido en los art. 31-33 de la L7/02, el Ayuntamiento de Gádor, impulsa la formulación de dicho instrumento de planeamiento. Es una innovación de planeamiento donde se interviene en aspectos pertenecientes a las determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada. Al tratarse de una modificación que no afecta a las determinaciones propias de la ordenación estructural del planeamiento general, si no a aspectos perteneciente a las determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada, dicho Ayuntamiento será competente para la aprobación definitiva de dicha innovación, previo informe preceptivo por parte de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

III.4. DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA.-

Las modificaciones introducidas con esta innovación de planeamiento solamente introduce modificaciones en la documentación gráfica, se presentan por tanto los siguientes planos sustitutos de los originales, donde se reflejan los cambios introducidos por dicha modificación. Conforme establece el Decreto 11/2008, las adaptaciones parciales afectan a aspectos relativos a la ordenación estructural, por lo que no define aspectos de ordenación pormenorizada como alineaciones, por lo tanto, se van a presentar los planos refundidos de la revisión de las NN.SS de Gádor que son los planos donde se define la ordenación pormenorizada:

Revisión NN.SS de Gádor. Planos de Ordenación. Plano Suelo Urbano (hoja 3 de 4)

Revisión NN.SS de Gádor. Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado. Plano Unidad Ejecución 3 (hoja 4 de 5)

Igualmente se aporta la ficha de la UE-3 indicando las modificaciones introducidas respecto a los viarios planificados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
GÁDOR – UNIDAD DE EJECUCION UE-3					
ORDENACION					
Superficie bruta	17.628,15 m ² s		Uso Global	Residencial	
Area de Reparto	AR.UE-03		Aprovechamiento Objetivo	17.628,15 U.A.	
Aprovechamiento Medio	1 U.A./m ² s		Aprovechamiento Subjetivo	15.865,34 U.A.	
Superficie edificable VP	5.288,45 m ² t		Aprovechamiento Municipal	1.762,81 U.A.	
Coefficiente VP	1		Edificabilidad global	1 m ² /m ² s	
			Densidad máxima de viviendas	75 viv/Ha	
DOTACIONES					
Equipamientos	2.116 m ² s		Uso global	Tipo	
Espacios libres	Sistemas Generales incluido	2.328 m ² s	Residencial	Privada	12.339,70 m ² t
	Sistemas Locales ELP	3.173 m ² s	Residencial	V.P. (OE)	5.288,45 m ² t
Total	5.501 m ² s				
Total	7.617 m ² s				17.628,15 m ² t
DESARROLLO					
Planeamiento	P.E.R.I		PLAZOS		
Iniciativa	Privada		Planeamiento	15 meses	
Sistema de actuación	Compensación		Reparcelación	20 meses	
			Urbanización	25 meses	
			Edificación	48 meses	
Observaciones: Se cumplirá el art. 17 de la L.O.U.A. y se destinará el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.					

El viario interior propuesto en los planos de ordenación: Plano Suelo Urbano (hoja 3 de 4) y Plano Unidad Ejecución 3 (hoja 4 de 5), tiene carácter orientativo para el futuro desarrollo de la Unidad de Ejecución. El viario paralelo a La UE propuesto se considera obligatorio garantizar un trazado paralelo al suelo no urbanizable, con independencia de que posteriormente el instrumento de planeamiento de desarrollo establezca su dimensión definitiva y ordenación”

Contra este acuerdo que es definitivo en vía administrativa, puede presentar a su elección:

- Recurso Potestativo de Reposición, autorizado en el art. 112 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Recurso contencioso administrativo, directamente ante los juzgados de lo contencioso administrativo de Almería o aquel en cuya circunscripción tenga usted su domicilio, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de este acuerdo.

Si opta por presentar el recurso potestativo de reposición, el plazo para dictar la Resolución y notificación del mismo será de un mes, y contra la desestimación expresa, o presunta por el transcurso del plazo del mes, podrá presentar recurso contencioso administrativo ante el órgano jurisdiccional antes mencionado.

Sin perjuicio de ello podrá presentar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

La interposición de recursos no paraliza la ejecución de la Resolución.

Gádor, 19 de octubre de 2016.

LA ALCALDESA, Lourdes Ramos Rodríguez.