

**ANEXO 8. INFORMES SECTORIALES DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

A.T.T., S. L.
FECHA: 25/09/08
R. GEN:
R. EXP: 1107205/EC02

Fecha 22/09/2008

ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE BENAHADUX (ALMERIA)

Asunto: Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Municipio de Benahadux (Almería)

Pº de Urci, nº 3

04410 - BENAHADUX (ALMERIA)

Expediente nº: PL 31243/04/08/008/7

Con fecha 10 de julio de 2008 esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio recibió Oficio de la Alcaldía del Ayuntamiento de Benahadux, de fecha 8 de julio de 2008, al que se adjuntaba el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux a la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

Con fecha 4 de agosto de 2008 tiene salida de esta Consejería oficio requiriendo Certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento de Benahadux, con una relación del planeamiento general y de desarrollo vigente.

Con fecha 12 de septiembre de 2008 se recibe en esta Consejería dicho certificado.

Mediante el presente, y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (en adelante, Decreto 11/2008) ponemos en su conocimiento que el documento aportado no reúne todos los requisitos exigidos por el artículo 3 del Decreto 11/2008. Asimismo, tampoco incluye toda la documentación exigida por el artículo 6 del Decreto 11/2008.

A estos efectos las deficiencias detectadas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del término municipal de Benahadux son los siguientes:

1. El documento presentado debe ser considerado y denominarse "PGOU, Adaptación parcial de las NNSS" al ser la denominación que, una vez adaptado, recoge la LOUA.
2. Debe indicarse, de forma expresa, en las fichas urbanísticas, la obligatoriedad de reserva de vivienda protegida en aquellos ámbitos que le sea exigible.
3. ~~La UE 8 polígono 2, debe incluir la reserva de vivienda protegida.~~
4. Se indica también, que el documento de adaptación parcial debe reflejar la obligatoriedad de la reserva de vivienda protegida en las áreas de suelo urbano no consolidado no incluidas en unidad de ejecución.
5. El documento debe justificar convenientemente el coeficiente para la vivienda protegida establecido.
6. El documento amplía los Sistemas Generales existentes estableciendo un porcentaje de la superficie de sectores de suelo urbanizable no desarrollado a Sistema General de espacios libres, incluyéndose estos en dichos sectores. Se indica que el documento de adaptación parcial, no tiene capacidad para incluir esta determinación, ya que modifica las fichas vigentes. Por lo tanto, puesto que no se cumple el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, se debe



tramitar paralelamente a la adaptación parcial, una modificación del planeamiento general vigente, que incluya estas determinaciones.

7. Se debe completar el cuadro de edificabilidades y densidades por zonas.
8. Se debe reflejar en el documento todos los elementos protegidos, en las distintas clases de suelo.
9. El anexo a normativa debe estar articulado e incluir además de lo señalado en el Decreto, las determinaciones estructurales y pormenorizadas, el orden de prioridad e interpretación de los documentos de la adaptación y los de las normas existentes, y anular las disposiciones contrarias a la LOUA o a la propia adaptación. Así como incluir un artículo que establezca la obligación de cumplir los parámetros exigidos en el artículo 17 de la LOUA.

ERRATA en el planeamiento vigente:

Se detectan algunas discordancias entre los planos y la memoria de la adaptación parcial. El plano de Clasificación de suelo del planeamiento vigente, señala los sectores S-2, S-3, S-5.1, S-5.2 y S-6, como suelo urbano no consolidado, mientras que en la memoria de la adaptación parcial hace referencia a ellos como urbanizable sectorizado. Debe aclararse esta discordancia.

Por todo lo expuesto le requerimos para que subsane dichos errores presentando ante esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio los documentos solicitados y la modificación, inclusión o justificación de las determinaciones indicadas, así como una nueva solicitud de valoración por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Finalmente, y en adición a todo lo dicho hasta el momento debemos informarle que el plazo de un mes en el que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística debe emitir su valoración empezará a computarse desde el día que esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio reciba la nueva solicitud de valoración del documento de adaptación parcial.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

María Felicidad Montero Pleite

JUNTA DE ANDALUCIA**CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO**
Dirección General de Urbanismo

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
	05 NOV. 2008
	Registro General Dirección General de Urbanismo 7550 Sevilla

AYUNTAMIENTO DE BENAHADUX REGISTRO DE ENTRADA
18 NOV. 2008
N.º 1445

Fecha 22/09/2008

ALCALDE-PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE BENAHADUX (ALMERIA)

Asunto: Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Municipio de Benahadux (Almería)

Pº de Urcl, nº 3

04410 - BENAHADUX (ALMERIA)

Expediente nº: PL 31243/04/08/008/0

Con fecha 10 de julio de 2008 esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio recibió Oficio de la Alcaldía del Ayuntamiento de Benahadux, de fecha 8 de julio de 2008, al que se adjuntaba el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux a la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

Con fecha 4 de agosto de 2008 tiene salida de esta Consejería oficio requiriendo Certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento de Benahadux, con una relación del planeamiento general y de desarrollo vigente, el cual se recibe en esta Consejería el 12 de septiembre de 2008.

Mediante Oficio de esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con registro de salida de fecha 22 de septiembre de 2008, se informa al Ayuntamiento de Benahadux que la solicitud de valoración no reúne los requisitos exigidos por el Decreto 11/2008, requiriendo al mismo para que se subsanen las deficiencias advertidas.

Mediante Oficio de la Alcaldía del Ayuntamiento de Benahadux, con fecha de entrada 21 de octubre de 2008, se da cumplimiento al requerimiento efectuado por esta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Benahadux debemos poner en su conocimiento que el documento de adaptación parcial no cumple con las determinaciones establecidas por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, habiéndose detectado, las siguientes deficiencias:

1. Debe emitirse Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento "respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados"
2. La UE-1, tiene proyecto de compensación aprobado, por lo tanto ya que se introduce voluntariamente la reserva de vivienda protegida, debe adjuntarse al documento acta de conformidad para la modificación de la ordenación, firmada por todos los propietarios afectados.
3. Debe completarse el cuadro de usos densidades y edificabilidades globales incluyendo la edificabilidad y densidad en suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución. Del mismo modo, la UA8-P2 establece una densidad 167 viviendas /Ha, se indica que no se puede superar la densidad establecida en el artículo 17 de la LOUA, debiendo corregir dicha densidad.
4. Se debe trasladar al anexo a normativa el contenido de la memoria, introduciendo, coeficiente de vivienda protegida, cuadro de usos densidades y edificabilidades globales, los Sistemas



Generales, los elementos protegidos y la programación.

5. El anexo a normativa en su artículo 1.2.1. debe añadir el suelo urbanizable ordenado.
6. El anexo a normativa debe incluir un artículo genérico derogando aquellos artículos de las NNSV vigentes que sean contrarios a la LOUA.

Finalmente, le informamos que el plazo de un mes del que dispone la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística para emitir su valoración respecto del contenido de la Adaptación Parcial, quedará suspendido, conforme a lo dispuesto por el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hasta tanto no se subsanen las deficiencias advertidas.

El Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo queda a su entera disposición para aclarar o ampliar cuanto estime oportuno el contenido del presente Oficio.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO



María Felicidad Montero Pleite

