

ANUNCIO de 29 de junio de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado por el Vicepresidente Segundo de la misma en virtud de la competencia delegada por dicha Comisión en su sesión 5/05, de 13.12.05, con relación al expediente: «EM-AT-86.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo Sector de Suelo Urbanizable denominado UR.TQ.01 "Torrealquería", promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado por el Vicepresidente Segundo de la misma en virtud de la competencia delegada por dicha Comisión en su sesión 5/05, de 13.12.05, con relación al expediente: «EM-AT-86.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo Sector de Suelo Urbanizable denominado UR.TQ.01 "Torrealquería", promovida por el Ayuntamiento».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa correspondiente al instrumento urbanístico de referencia según los contenidos de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito de dicho instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 26.01.2006 y número de registro 969 y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre

ANEXO I

En ejercicio de la competencia delegada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 5/05 de fecha 13 de diciembre de 2005, por el Vicepresidente Segundo de la misma se adopta el siguiente acuerdo.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 25 de mayo de 2005 y número 29.503 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo.

Segundo. Con fecha 9 de junio de 2005 se procede a valorar la documentación aportada por el técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El objeto del expediente trata de clasificar como suelo urbanizable para uso residencial a unos terrenos de superficie 273.173 m², densidad 26 viv/Ha, núm. máximo de viviendas 709 viv. e índice de edificabilidad bruta 0,3415 m²t/m²s, que actualmente vienen clasificados como suelo no urbanizable común y que es colindante por la zona este con la actual barriada Torrealquería.

A la vista de esta valoración se formuló requerimiento para subsanar las deficiencias que presentaba el expediente aportado, siendo éstas las siguientes:

- Al ser Alhaurín de la Torre, municipio de relevancia territorial, según Decreto 150/2003, se deberá cumplir no sólo con lo establecido en el art. 17 de la LOUA referente al uso característico residencial, sino a lo que determina el art. 10.1.B,

esto es, la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Se debe aportar Declaración de Impacto Ambiental favorable por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Se debe incluir la ordenanza de aplicación del NNSS, con todos sus parámetros.

- Debe justificar la necesidad y conveniencia de clasificar como urbanizable este sector.

- Se debe justificar la densidad y edificabilidad del sector en comparación con las unidades de actuación colindantes, pues tres de ellas tienen parámetros menores.

- Debe aportar plano de situación en las NNSS del municipio.

- Se debe aportar informe favorable de la Cuenca Mediterránea Andaluza (antes Confederación Hidrográfica del Sur).

- Debe aportar informe favorable de la administración titular de la carretera próxima.

Tercero. Con fecha 13 de julio de 2005 tiene entrada en esta Delegación Provincial declaración de impacto ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Con fecha 28 de octubre de 2005 y tras el requerimiento de esta Delegación Provincial de fecha 20 de junio de 2005, por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre se presenta documentación complementaria; a la vista de la citada documentación, en fecha 9 de noviembre de 2005, se emite informe técnico en el que se manifiesta:

1. Entrada de documentos.

Con fecha 25.5.2005 y registro de entrada núm. 29.503 se recibió en esta Delegación Provincial la documentación del expediente de referencia. Examinado el expediente se consideró incompleto mediante informe técnico de 9.6.2005, requiriéndose la subsanación de deficiencias al Ayuntamiento mediante escrito de Delegado Provincial con salida de fecha 20.6.2005 y registro núm. 30.499.

Con fecha 13.7.2005 y registro núm. 39.423 se recibe la Declaración de Impacto Ambiental.

Con fecha 28.10.2005 y registro núm. 57.609 tiene entrada en esta Delegación nueva documentación remitida por el Ayuntamiento, pasando nuevamente a informarse.

2. Normativa urbanística.

La normativa urbanística de rango superior inmediatamente aplicable está constituida por las NNSS. de Alhaurín de la Torre, aprobadas definitivamente.

3. Informe.

Examinada la documentación aportada, se aprecia que:

- Se aporta ficha urbanística del sector donde se establece la cesión de suelo al Ayuntamiento en un porcentaje del 15% del suelo residencial para la construcción de 213 viviendas de protección oficial con al menos el 30% del aprovechamiento objetivo del sector.

- Se ha recibido Declaración de Impacto Ambiental, donde se considera viable la modificación de elementos, disponiendo medidas de protección de la Vía Pecuaria.

- Aporta justificación de la conveniencia de clasificar como suelo urbanizable este Sector mediante certificación del Secretario donde se manifiesta que el grado de puesta en carga de la superficie sectorizada del suelo urbanizable es del 81,23% (según datos del Avance del PGOU en redacción a fecha 3.5.05) y que de las 5 actuaciones urbanísticas inmediatas se han desarrollado 4 de ellas.

- Adjunta Ordenanzas Reguladoras de aplicación en el sector.

- Aporta justificación de la densidad y edificabilidad del sector por comparación con las unidades de actuación colin-

dantes cuya edificabilidad oscila entre 0,60 y 0,75 m²t/m²s y la densidad entorno a 45 viv/Ha, superior a las previstas en el sector. Si nos referimos a sectores urbanizables de ensanche de casco se han observado variaciones entre 15 y 40 viv/Ha y entre 0,27 y 0,70 m²/m², por lo que pueden considerarse aceptables los parámetros propuestos de 26 viv/Ha y 0,3415 m²/m².

- Señala los planos de situación dentro de la documentación técnica.

- Se adjunta informe favorable de la Cuenca Mediterránea Andaluza

- El Ayuntamiento asume la titularidad de la carretera de acceso.

4. Conclusiones.

Se consideran subsanadas las deficiencias puestas de manifiesto en el anterior informe y se emite informe favorable a la presente modificación.

Se trata de una modificación de carácter estructural.

Cuarto. A la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial, cabe manifestar que al tratarse la presente modificación de una clasificación de suelo, nos encontramos ante una modificación estructural de las previstas en el art. 10.1.A.a de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto. De conformidad con lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la ley 7/2002, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de:

«Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la Ordenación Estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal»

Por su parte, el art. 13.2.a del Decreto 193/03 de la Comunidad Autónoma, establece que corresponde a la CPOTU:

«Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance, en relación con los municipios no incluidos en la disposición adicional primera de este Decreto...; en desarrollo del artículo 31.2.B.a».

Sexto. Obran incorporados al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP número 163 de 24.8.04 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Séptimo. Completo el expediente y atribuida la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se incluye el presente asunto en el orden del día de la sesión 5/05 de la CPOTU de Málaga a celebrar el 13 de diciembre de 2005 para la adopción del acuerdo pertinente.

Reunida la Comisión, por la representante de la Delegación Provincial de Cultura se indica que la zona está afectada por la existencia de un yacimiento arqueológico, si bien no consta pronunciamiento del órgano competente de la Consejería de Cultura sobre el mismo, siendo preceptiva la emisión de informe, por lo que se adopta el siguiente

ACUERDO

1.º Suspender la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos de las NNSS de Alhaurín de la Torre, relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo sector de suelo urbanizable denominado UR.TQ.01 «Torrealquería», promovido a instancia de Promociones Solalquería S.L y don Jacinto José Leiva Rando, hasta tanto se subsane lo expuesto (...) aportando informe de la Delegación Provincial de Cultura, delegando la competencia para la aprobación definitiva de la modificación propuesta en el Vicepresidente Segundo de la Comisión en caso de informe favorable.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento.

Octavo. Con fecha 16 de enero de 2006 se recibe vía fax informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con el siguiente tenor literal: «Según la documentación existente en los archivos de esta Delegación Provincial relativa al Patrimonio Arqueológico, la zona afectada no presenta en la actualidad localización alguna de interés arqueológico, siendo en este sentido de aplicación únicamente el art. 50 de la Ley 1/91, de 3 de julio, del P.H.A. que regula el régimen aplicable a los hallazgos casuales de restos arqueológicos.»

Vistos los antecedentes expuestos, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento, atendiendo al contenido del informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en el sentido de que la zona no presenta localización alguna de interés arqueológico, y, en virtud de la competencia que me ha sido delegada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión 5/05 de fecha 13 de diciembre de 2005 para la aprobación de la modificación propuesta en caso de informe favorable de la Delegación de Cultura (antecedente séptimo),

ACUERDO

1.º Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos de las NNSS de Alhaurín de la Torre (Málaga), relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo sector de suelo urbanizable denominado UR.TQ.01 «Torrealquería», promovido a instancia de Promociones Solalquería S.L y don Jacinto José Leiva Rando.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación.

Málaga, 18 de enero de 2006.- El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Fdo: José María Ruíz Povedano.

ANEXO II
N O R M A T I V A

FICHA DE CARACTERISTICAS PROPUESTA

El nuevo Sector que se propone, constituye por sí mismo una única área de reparto y existiendo varias tipologías de edificación.

Los parámetros urbanísticos que se proponen son los siguientes:

- Clasificación: Suelo Urbanizable.
- Sector: UR-TQ-01.
- Superficie: 273.173 m².
- Densidad: 26 viv/Ha.
- Núm. máximo viviendas: 709 viv.
- Índice edificabilidad bruta: 0,3415 m²t/m²s.
- Edificabilidad máxima: 93.290 m²t.
- Tipologías: N4-2, N5-1, N5-2.
- Patrimonio municipal:

Se cederá al Ayuntamiento al 15% del Suelo Residencial para la construcción de 213 V.P.O. en tipología N4-2. Además de ello, se cederá el 10% del aprovechamiento de los particulares en terrenos urbanizados.

Cesiones.

Reservas para dotaciones públicas:

- Sistema Areas Libes (20%): 55.356 m².
- Equipamiento: 19.090 m².
- Red viaria: la resultante.

Reserva de terrenos para Viviendas de Protección Oficial:

En el presente Sector habrá de preverse reserva de terrenos equivalente al menos al 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

En la determinación de la superficie del equipamiento se ha tenido en cuenta que el equipamiento comercial se desarrollará dentro del suelo residencial privado dada la compatibilidad en el uso.

ACTUACIÓN	ENSANCHE TORREALQUERIA		UR-TQ-01
A desarrollar por	PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
Superficie de la actuación (m2s)	273.173 m2	Objetivo de la actuación	
Iniciativa de Planeamiento	PRIVADO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación preferente	COMPENSACIÓN		

Condiciones de ordenación y usos.

La ordenación se atenderá a lo previsto en los Planos de Calificación y Alineaciones del presente documento, permitiéndose rectificaciones puntuales del trazado que, no obstante, habrán de mantener el criterio de organización apoyado en la continuidad de los viales exteriores que conectan con el Sector, y la localización de los Sistemas de Areas Libres, fundamentalmente los inscritos en las dos entradas de red viarias desde la carretera de la Alquería, así como la ubicación del Equipamiento y los terrenos de cesión al Ayuntamiento para la construcción de las Viviendas de Protección Oficial.

Condiciones de edificabilidad.

- Índice de edificabilidad bruta (m²t/m²s): 0,3415. Ordenanzas de aplicación.
- Densidad (viviendas/Ha): 26 viv/Ha N4-2, N5-1 y N5-2.
- Número estimado de viviendas: 709.

Reservas mínimas para dotaciones públicas y viario. Cesiones.

Areas libres (m2s)	55.356	Otras cesiones
Equipamiento (m2s)	19.090	15% Suelo Residencial para 213
Red viaria (m2s)	La resultante	V.P.O. 10% aprovechamiento de los particulares

Condiciones de ejecución.

Según lo dispuesto en la Normativa de Urbanización de las NN.SS.

El Proyecto de Urbanización contemplará el tratamiento y habilitación peatonal de las Zonas Verdes.

Correrá a cargo de la presente actuación el embovedado del arroyo situado al Oeste, que discurre a lo largo de las viviendas municipales (ver plano).

Reserva del terreno para Viviendas de Protección Oficial.

En el presente Sector habrá de preverse reserva de terrenos equivalente al menos al 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

Observaciones.

Corresponde al Plan Parcial la determinación exacta de las superficies anteriores.

Normas Urbanísticas.

El desarrollo del Sector delimitado se efectuará de acuerdo con la Normativa Urbanística de carácter general establecida por las NN.SS. vigentes para el Suelo Urbanizable.

Asimismo las Calificaciones Urbanísticas pormenorizadas, Usos y Ordenanzas de aplicación serán las predeterminadas por las NN.SS. en vigor.

Las Ordenanzas del Plan Parcial se corresponderán en todos sus parámetros a las previstas por las NN.SS., a excepción del índice de edificabilidad neta de cada zona que podrá reajustarse en función a la edificabilidad bruta del Sector.

Málaga, 29 de junio de 2006.- El Delegado, P.A. (D. 21/85 de 5.2), El Secretario General, Manuel Díaz Villena.

ANUNCIO de 29 de junio de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 4/05, de 25 de octubre de 2005, en relación al expediente: «EM-ACH-35.- Modificación de elementos de las NNSS de Archidona, relativa al cambio de clasificación de suelo para la ampliación del Polígono Industrial del Sector UR-AR-5, promovida por el Ayuntamiento.»

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión ordinaria 4/05 celebrada el día 25 de octubre de 2005, en relación al expediente «EM-ACH-35.- Modificación de elementos de las NNSS de Archidona, relativa al cambio de clasificación de suelo para la ampliación del Polígono Industrial del Sector UR-AR-5, promovida por el Ayuntamiento.»

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación