

del expediente, dado que una revisión de planeamiento general puede perfectamente modificar la situación anterior.

No hay planos que aclaren las variaciones del ámbito que conllevan las variaciones de superficie de las unidades, siendo así que sería fundamental conocer si también estaban equivocadas y si es necesaria su corrección.

Hay algunas variaciones en los parámetros urbanísticos.

Conclusión: No se acredita suficientemente la existencia de un error. Se emite informe desfavorable respecto a la presente corrección de errores.

Sometido el expediente a deliberación de la CPOTU, previas consideraciones, se concluye que planteado el asunto como corrección de errores no cabe su aprobación dado que no queda acreditada la existencia de error material en la delimitación de las unidades ni, en consecuencia, en los cálculos que sobre las superficies de dichos polígonos se realizan en sus correspondientes fichas urbanísticas. A ello se añade que si el objeto del expediente es una división de polígonos, la competencia es municipal y los mecanismos son otros.

Por lo expuesto, planteado el asunto como corrección de errores, de conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, vistas la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, acuerda

1.º Denegar la aprobación definitiva de la corrección de errores planteada por el Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga), para mantener la división del Polígono de Actuación PA-24 en dos subpolígonos denominados PA-24.1 y PA-24.2 según lo aprobado por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión de 26.6.1998.

2.º Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Benalmádena y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para general conocimiento.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 22, apartados 3 y 5, del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con la Disposición Transitoria única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Málaga, 25 de octubre de 2006.- El Delegado, Emiliano de Cara Sáez.

ANUNCIO de 25 de octubre 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 sesión 4/06, de fecha 17 de octubre de 2006, en relación al expediente: «EM-SG-4: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Sayalonga, relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable URS-1 "El Calvario", promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Terri-

torio y Urbanismo de Málaga, en sesión ordinaria 3/06, de 25 de julio de 2006, en relación al expediente: «EM-SG-4: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Sayalonga, relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable URS-1 "El Calvario", promovida por el Ayuntamiento».

H E C H O S

Primero. Con fecha 6 de mayo de 2005 (recepción núm. 25806) tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para aprobación definitiva por la CPOTU, Proyecto de Innovación de las NN.SS. de Sayalonga que tiene por objeto el cambio de clasificación de un suelo de 36.500 m² de superficie, situado en la zona denominada «El Calvario», clasificado por las vigentes NN.SS. como suelo No Urbanizable Común proponiendo su clasificación como suelo apto para urbanizar creando un nuevo sector URS-1 para uso global residencial.

Segundo. Consta en el expediente certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 18 de enero de 2005; del sometimiento del expediente a información pública por plazo de un mes mediante publicación en BOP de 18.2.2005 y prensa, sin que se hayan formulado alegaciones, y del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión de fecha 5 de abril de 2005.

Tercero. Previos informes técnicos en base a los que se formulan requerimientos por la Delegación Provincial y la aportación por el Ayuntamiento de documentación e informes complementarios (recepción última documentación 22.9.2006), con fecha 29 de septiembre de 2006, por técnicos del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial se emite informe en los siguientes términos:

Aportan documentación en la que se define el Uso Global como Residencial para el sector de suelo que se reclasifica y que se denomina URS-1, cuyo promotor es la Mercantil Sayalco, S.L. No obstante la ficha de desarrollo recoge además del residencial el Hotelero.

Se otorga una edificabilidad al suelo propuesto de e.0.50 m²t/m²s para un máximo de 95 viviendas.

No se realiza reserva de aprovechamiento para vivienda protegida, justificándolo en base a que la Aprobación Inicial de la Innovación propuesta se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda protegida y suelo. No obstante en la propia memoria del Documento Técnico se expone la existencia de demanda de 1.ª residencia para la población del municipio.

La modificación de elementos propuesta afecta a la ordenación estructural del municipio, según lo establecido en el art. 10.1. de la LOUA, por lo que su aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo establecido en el art. 31.2.B.a) de la LOUA.

La Documentación Técnica del expediente (págs. 04, 09 y 10) expone el Objeto y Justificación de la Innovación, manifestando la existencia de una creciente demanda de vivienda de primera residencia, así como de turismo residencial 2.ª residencia. El art. 43.2 (R) del POT de la Axarquía recomienda para la ordenación de usos vacacionales o de segunda residencia colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes que No supere una edificabilidad de 0,30 m²t/m²s recogiendo la innovación que se tramita una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.

Las pendiente media del suelo que delimita el sector URS1 «Calvario» es del 39% lo que resulta excesiva al objeto de poder edificar en estos suelos. Deberá justificar este extremo. Justifican en la documentación técnica aportada con fecha 22 septiembre de 2006 que la pendiente media es del

37%, no obstante en la documentación aportada con fecha 6 de mayo se decía que la pendiente media era del 30%.

La bolsa de suelo que se propone reclasificar limita en un ancho mínimo con el Suelo Urbano del núcleo de Sayalonga, proponiendo un crecimiento que se adentra a modo de cuña, casi su totalidad entre el Suelo Clasificado como No Urbanizable.

No se ha desarrollado ninguno de los suelos previstos en las vigentes NN.SS. de Sayalonga (aportan cuadro resumen del estado de desarrollo y/o tramitación de las UE). Las NN.SS. vigentes clasificaron una serie de suelos como residenciales en el núcleo de Sayalonga, que no se han desarrollado, por lo que existe una oferta real para la construcción de viviendas regulada desde el planeamiento general.

Conclusión. Se emite Informe Técnico Desfavorable.

Cuarto. Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 18 de octubre de 2005 en el que indican que en la zona señalada no hay ningún cauce que estimen como público de forma que las vaguadas existentes tendrían en todo caso el carácter de cauce privado (art. 5.º Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001, 20 julio).

b) Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Málaga de fecha 7 de junio de 2006, que estima viable, a los solos efectos ambientales, la Modificación de Elementos propuesta condicionada a las medidas correctoras y protectoras previstas en el EIA y a las determinaciones que se especifican en la misma. Contiene pronunciamiento sobre la no afección de la modificación propuesta a la vía pecuaria «Vereda de Benamayor o de Torrox».

Consta, asimismo, informe del técnico municipal relativo a la existencia de infraestructura suficiente en cuanto a regulación y distribución de aguas con destino al abastecimiento, y en cuanto a saneamiento y depuración, con relación al volumen de viviendas propuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Régimen jurídico.

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero (en adelante LRJAP-PAC).

Dado que el municipio de Sayalonga está incluido en el ámbito territorial del Plan, se toma en consideración el Decreto 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento, publicado en el BOJA núm. 192, de 3 octubre 2006, que entra en vigor el 4 de octubre, y por tanto con anterioridad a la adopción de acuerdo de aprobación definitiva por la CPOTU (en adelante POT Axarquía).

II. Procedimiento.

La presente modificación de elementos ha sido aprobada inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la

LOUA, por lo que, de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley, tanto en la tramitación y aprobación como en las determinaciones deberá ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32, 33 y 36 LOUA. La tramitación seguida por el Ayuntamiento de Sayalonga se ajusta a lo establecido en el artículo 36 LOUA en relación con el artículo 32 del mismo texto legal, en lo que resulta de aplicación al presente procedimiento atendiendo al objeto de la modificación propuesta que afecta a la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1 LOUA.

III. Régimen de competencias

El artículo 31.2.B.a) de la LOUA establece que corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo «B) La aprobación definitiva de: a) 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»; previsión legal que se desarrolla por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo «a) 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 (...)».

IV. Valoración.

Desde el punto de vista urbanístico se valora desfavorablemente la modificación propuesta considerando el informe técnico que se transcribe en Hecho Tercero y que se da aquí por reproducido, destacando el hecho de que no se haya desarrollado ninguno de los sectores clasificados por las vigentes NN.SS., entendiéndose que la justificación dada por el técnico municipal basada en la inviabilidad de desarrollo en las circunstancias actuales, no es argumento suficiente para solicitar la reclasificación de nuevos suelos sin que previamente se haya actuado sobre los que ya están clasificados (desarrollo de acuerdo con los sistemas establecidos por Ley o, en su caso, desclasificación de los mismos).

Sobre la clasificación de nuevos suelos, el POT Axarquía [al que se alude en informe del Arquitecto de fecha 10.8.2006 remitido por el Ayuntamiento, art. 17.5] establece en el artículo 17.6 (D), vinculante en cuanto a sus fines, que la clasificación de nuevos suelos urbanizables se efectuará siempre en el proceso de redacción de planeamiento general y cuando se justifique que al menos el 60% de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento general que se revisa tienen su proyecto de urbanización aprobado y se encuentran en fase de ejecución.

Por lo expuesto, de conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, atendiendo a la valoración efectuada por el técnico informante, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, Acuerda:

1.º Denegar la aprobación de la Innovación Puntual de Elementos de las NN.SS. de Sayalonga (Málaga) para clasificar como suelo urbanizable una superficie de 36.500 m² clasificada por las vigentes NN.SS. como suelo No Urbanizable Común con el fin de crear un nuevo sector URS-1 El Calvario, promovida por el Ayuntamiento a instancia de Sayalcoba, S.L.

2.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Sayalunga y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 22, apartados 3 y 5, del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con la Disposición Transitoria Unica del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En Málaga, a 17 de octubre de 2006.- El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Fdo.: Emiliano de Cara Sáez.

Málaga, 25 de octubre de 2006.- El Delegado, Emiliano de Cara Sáez.

ANUNCIO de 25 de octubre 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 sesión 4/06, de fecha 17 de octubre de 2006, en relación al expediente: «EM-SG-3: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Sayalunga, relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable URS-2 "La Solana", 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 3/06, de 25 de julio de 2006, en relación al expediente: «EM-SG-3: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Sayalunga, relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable URS-2 "La Solana", promovida por el Ayuntamiento».

H E C H O S

Primero. Con fecha 6 de mayo de 2005 (recepción núm. 25804) tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para aprobación definitiva por la CPOTU, Modificación Puntual de Elementos de las NN.SS. de Sayalunga que tiene por objeto la reclasificación de terrenos situados en la zona conocida como La Solana, del suelo no urbanizable, al urbanizable sectorizado, formando el sector de La Solana, que constituirá además un Area de Reparto. Los terrenos abarcan una superficie total de 10.600,20 m². Estos terrenos lindan con el casco urbano, al sur de Sayalunga.

Segundo. Consta aprobación inicial de fecha 25 de enero de 2005; información pública por plazo de un mes mediante publicación en BOP de 18.2.2005, prensa y tablón de anuncios de la Corporación, sin que se hayan formulado alegaciones, y aprobación provisional de fecha 5 de abril de 2005.

Se emite informe técnico de fecha 30 de mayo de 2005 en los términos que se exponen:

	FICHA PROPUESTA
IDENTIFICACIÓN	---
DENOMINACIÓN	---
SUPERFICIE	10.600,20 m ²
ORDENANZAS	---

	FICHA PROPUESTA
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,53 m ² /m ² s
DENSIDAD	39,60 viv/ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	42
ÁREAS LIBRES	2.743,30 m ² s
EQUIPAMIENTO	1.419,70 m ² s

En primer lugar, puntualizar que esta Modificación de Elementos al ser una reclasificación de suelo, forma parte de la ordenación estructural de los Planes Generales, como aparece en el art. 10 de la LOUA y, por ello, su tramitación deberá ser conforme a lo anterior.

El expediente expresa como objetivo la reclasificación de un suelo de no urbanizable a urbanizable sectorizado, sin embargo, más adelante en la 3.2. Justificación de la nueva ordenación propuesta. «Con esta Modificación de Elementos la franja del sector comprendida entre la Avenida 7 de Octubre y el camino del Lavadero, pasaría a ser Suelo Urbano directo, con aplicación de unas ordenanzas N3S (Vivienda Adosada en Ensanche Moderno La Solana), que permitieran mantener la misma tipología de edificación, cuidar la imagen tradicional y de pureza de formas y materiales que se desea en el casco urbano de Sayalunga.»

En esta parte del expediente no se está hablando de suelo urbanizable sectorizado sino de urbano directo, determinación que no se asemeja a lo descrito en la memoria como objeto del expediente. También se ha apreciado en el plano de calificación que aparece dicho sector como Suelo Urbano dentro de la Leyenda de dicho Plano.

En la memoria tampoco se expresa que se está creando una nueva ordenanza, llamada N3S, en la que se varían los siguientes parámetros:

	N3 NN.SS.	N3S Nueva creación
Parcela mínima	100 m ² Ancho Mínimo: 7 m	90 m ² Anchura media: ≤ 7 m Ancho Fachada: 7 m
Alineación	Obligatoria: a Fachada Pública	
Obligatoriedad de adosarse a a medianería en todo el frente de fachada a vía pública	Si	---
Lindero privado posterior	3 m	---
Fondo máximo	20 m	20 m
Altura máxima	7 m medida desde la rasante, en cualquier punto de la fachada, corresponde a 2 plantas PB+I	Calle superior: 7 m medida desde la rasante por la calle superior, en cualquier punto de la fachada, corresponde a 2 plantas PB+I. Por debajo de la rasante se podrá construir una planta semisótano. Calle inferior: Se permitirá dos plantas, planta baja más una, medida a partir de la cota superior de la planta semisótano. La planta semisótano deberá estar alineada a vial, no pudiendo sobresalir más de 3,50 m por encima de la rasante del vial.
Edificabilidad	---	Resultante de aplicar todos los parámetros urbanísticos que a tal efecto se definen.
Ocupación máxima	---	80% pudiendo llegar al 100%, únicamente en Planta Baja cuando el uso asignado a esta parcela no sea de alojamiento.