

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.

	N3 NN.SS.	N3S Nueva creación
Vallas	---	Medianeras: altura máxima 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
Usos	Residencial y Terciario en planta baja	Alojamiento y de Equipo Público, a excepción de las estaciones de servicio y aparcamiento.

Se han modificado distintos parámetros, pero sobre todo destacan:

La parcela mínima se reduce de 100 a 90 m².

La altura máxima en la que en la nueva ordenanza se distingue entre calle superior e inferior y se permite la ejecución de una planta semisótano, señalándose en la calle inferior que dicha planta no podrá sobresalir más de 3,50 m por encima de la rasante. Es decir, se está aumentando una planta más con respecto a la ordenanza N3 en una topografía tan abrupta.

Las «Condiciones de Uso» en la N3 se permitía residencial y terciario, y en la nueva ordenanza se entiende como «Alojamiento y Equipo público», extremo que no se asemeja a lo establecido originalmente, asimismo resaltar que parece resultar incoherente señalar como compatible el residencial con equipamiento público.

No parece lógico que se modifique la ordenanza N3 por la N3S, ya que según la nueva ordenanza «ésta es de aplicación en los núcleos y ensanches modernos de propiedad vertical y suelos de nuevo desarrollo para este mismo uso, tanto en promociones individualizadas parcela a parcela, como en grupos». Es decir, que es de aplicación a la mayoría de las unidades de ejecución que están designadas como ensanche moderno (N3) y que constituyen el modelo de ciudad que buscaban dichas NN.SS.

En lo que respecta a la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y más concretamente, en el Anexo del Decreto 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece que se deberá someter a Evaluación de Impacto Ambiental «... En este sentido se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación de suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable».

No se ha justificado la necesidad y conveniencia de clasificar como urbanizable este sector, en función del grado de desarrollo urbanístico de cada una de las unidades de ejecución existentes en el planeamiento vigente de este municipio, ya que, en la memoria del expediente, ya se intuye que no se han desarrollado «el suelo disponible en la actualidad, para el desarrollo de nuevas viviendas, ha resultado no responder a las demandas, debido a que su situación norte, excesivamente fría y húmeda, y desde la aprobación de las actuales normas no ha habido interés en su desarrollo».

Conclusión. Se emite informe desfavorable.

Tercero. Requerida Declaración de Impacto Ambiental, con fecha 1 de septiembre de 2006 (recepción núm. 49170) tiene entrada un nuevo documento técnico de Modificación Puntual de Elementos, aprobado inicialmente el 3 de marzo de 2006, sometido a información pública durante un mes sin que se hayan presentado alegaciones y aprobado provisionalmente el 29 de agosto de 2006, según consta en certificado emitido al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

Se emite informe en los términos que se exponen en Fundamentos de Derecho. IV. Valoración.

Cuarto. Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

a) Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Málaga de fecha 20 de julio 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.

Consta, asimismo, informe favorable del técnico municipal relativo a la existencia de infraestructura suficiente en cuanto a regulación y distribución de aguas con destino al abastecimiento y 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).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- 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 POT Axarquía, 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 de 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 modificación de elementos que se somete a acuerdo de la CPOTU ha sido aprobada inicialmente el 3 de marzo de 2006, 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; y con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, siendo de aplicación las modificaciones introducidas por 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»; previ-

sión 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 emitido de fecha 11 de octubre de 2006, a la vista del nuevo documento:

Aportan nueva documentación técnica que propone modificar la ficha de desarrollo del Sector que se propone crear. La nueva ficha de parámetros urbanísticos es la siguiente:

	FICHA PROPUESTA
IDENTIFICACIÓN	La Solana
SUPERFICIE	10.600,20 m ²
ORDENANZAS	Crean la NS3
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,53 m ² t/m ² s
DENSIDAD	39,60 viv/ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	42
ÁREAS LIBRES	3.797,20 m ² s
EQUIPAMIENTO	1.269,70 m ² s

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.

Aportan Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en la que se estima Viable a los solos efectos ambientales la modificación de elementos de reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable para crear el Sector La Solana.

Aportan cuadro-resumen del estado de desarrollo y tramitación de los sectores de suelo Urbano No Consolidado en el que se manifiesta que No se ha iniciado la tramitación de ninguno de ellos. Aportan informe del técnico municipal, sobre posibilidad de dar suministro de agua potable y saneamiento al sector que se crea.

En relación a la valoración técnica del expediente que se tramita, este Servicio de O.T. y Urbanismo se reitera en el informe técnico realizado con fecha 30 de mayo de 2005.

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. No se ha desarrollado ninguno de los suelos previstos en las vigentes NN.SS de Sayalonga.

Se sometió a nueva Aprobación inicial de fecha 3 de marzo de 2006, por lo que es de aplicación la modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, efectuada por Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que requiere la obligación de reserva de vivienda protegida a todos los municipios de la CC.AA. para nuevos suelos de Uso residencial. El Expediente técnico pág. 23 asigna a Vivienda Libre la totalidad de las viviendas que propone el Sector que se crea No ajustándose esta modificación de elementos al marco legislativo urbanístico vigente.

Sobre la clasificación de nuevos suelos, el POT Axarquía 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 planea-

miento 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, Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, 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 Modificación Puntual de Elementos de las NN.SS. de Sayalonga (Málaga) para clasificar como suelo urbanizable sectorizado una superficie de 10.600,20 m² clasificada por las vigentes NN.SS. como suelo No Urbanizable con el fin de crear un nuevo sector URS-2 La Solana, promovida por el Ayuntamiento a instancia de Promociones La Solana de La Axarquía, S.L.

2.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Sayalonga 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. 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-BO-14: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Benamocarra, relativa al Sector UR-7, 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-BO-14: Modificación de Elementos de las NN.SS. de Benamocarra, relativa al Sector UR-7, promovida por el Ayuntamiento».

H E C H O S

Primero. Con fecha 27 de abril de 2005 (recepción núm. 24005) tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes expediente para la Modificación Puntual núm. 5 de las NN.SS. de Benamocarra, Sector UR-7, promovida por el Ayuntamiento previo Convenio suscrito el 18 de noviembre de 2004 con la mercantil «Málaga Haendel, S.L.», que tiene por objeto: