

tas para los sectores del PGOU (4.280m<sup>2</sup>) hasta llegar a los 6.644,00 m<sup>2</sup> y 15,45m<sup>2</sup>/habitante.

Respecto a las infraestructuras se prevén prolongaciones mejoradas de las existentes. No hay grandes infraestructuras en la zona.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ÁREAS DE REPARTO**

En cumplimiento del artículo 58, este Sector S-105, se incorporaría a la única área de reparto definida en el PGOU de VÍCAR.

- Superficie del sector: 35.050 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global del Sector: 0,677.
- Superficie edificada: 23.729 m<sup>2</sup>.
- Número de viviendas previsto: 119.
- Población prevista: 430 habitantes.
- Densidad: 33,95 viv/ha.
- Uso residencial: aprovechamiento: 23.729 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio uso residencial para esta área: 0,677.
- Plazas de aparcamiento exterior: 119 uds, de las cuales 3 para personas con discapacidad.

Coefficientes de uso y tipología:

Dado que se establece como uso y tipología única para este Sector, la unifamiliar adosada con los parámetros que más adelante se detallan, y no se dan rendimientos económicos, costes, y mantenimiento de infraestructuras diferenciados se establece como coeficientes de ponderación de uso y tipología la unidad (1).

**REGULACION DEL USO RESIDENCIAL:**

Se prevé una ordenación en base a un tipo residencial unifamiliar con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima 100m<sup>2</sup>.
- Ocupación 100%.
- Edificabilidad (ver cuadro de manzanas). (Media 1.9266 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Alineaciones. A vial. Prohibidos retranqueos en Planta Baja.

Altura máxima 2 plantas y 7,5 mts.

Usos: Solo usos compatibles con residencial unifamiliar, (almacenes, pequeños negocios vinculados al uso característico), excluyéndose los industriales en las categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> definidos en el art. 7.35 del PGOU, así como los clasificados como molestos insalubres nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad del PGOU. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuenta a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

**EQUIPAMIENTOS**

De aplicación al suelo clasificado como tal, se permitirá el uso cultural, social, educativo y otros usos de interés social. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

De acuerdo por tanto al art. 4.7 del PGOU de VÍCAR.

**JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

La viabilidad del nuevo desarrollo urbanístico en cuanto a las infraestructuras es evidente y sencilla al tratarse de suelos estables, planos y encontrarse los servicios en las inmediaciones.

Energía eléctrica: La finca se encuentra dentro del área de cobertura de la C.S.E. existiendo en la actualidad una línea de Alta/Media Tensión de capacidad suficiente a unos 200 metros, y líneas de baja en las calles contiguas.

Alcantarillado y abastecimiento.

Ambas infraestructuras están presentes en los viales colindantes, con obra sencillas para su interconexión.

En general todas las dotaciones de infraestructuras se ejecutarían como prolongación y ampliación de las existentes en las cercanías.

Se acompañan informes de las empresas suministradoras sobre la viabilidad de estas infraestructuras.

**CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU**

La Modificación Puntual delimita un Sector de Suelo Urbanizable (Sector S-105). Los parámetros de desarrollo y reservas mínimas obligatorias se establecen de modo análogo a los fijados para otros sectores por el vigente PGOU.

**CONDICIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

A continuación se adjunta ficha concreta para el planeamiento de desarrollo de este Sector.

NUEVO VÍCAR S-105
-------------------

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
-------------------------------------

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.
---------------------------------------

ORDENACION:	USOS:
Superficie bruta (m <sup>2</sup> ): 35.050	Residencial: Unifamiliar
Edificabilidad bruta: 0,677 Sup. Edific. (m <sup>2</sup> ) 23.729	ORDENANZA:

DOTACIONES:				
	Espacios libres		Equipamiento	
	Educativo	Deportivo	Sips	Total
Suelo (m <sup>2</sup> )	6.644		5.969,06	

OBSERVACIONES:
----------------

OTRAS CESIONES:	10% Aprov. Municipal.
-----------------	-----------------------

Almería, 30 de noviembre de 2007.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

*ANUNCIO de 4 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo que se cita (Expte. EM-ALO-29), y se publica el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 24 de octubre de 2007 relativo a Modificación de Elementos de las NN.SS. de Álora relativa a la Unidad de Actuación UA-12.

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 el contenido 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 (número de registro 2424) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Álora.

## ANEXO I. TEXTO DEL ACUERDO

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

## ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 30 de marzo de 2007 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para su aprobación definitiva por la CPOTU, expediente administrativo de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Álora que tiene por objeto la corrección y modificación de la ficha de ordenación en la UA-12 asignándole el uso residencial para promoción de viviendas protegidas y adecuándola a la normativa vigente en esta materia. Se aumenta la densidad de viviendas y las dotaciones para áreas libres y equipamientos.

En la actual ficha urbanística de la UA-12 los terrenos figuran como de propiedad municipal para promoción pública de viviendas, siendo en realidad de titularidad privada por lo que se propone la promoción de viviendas protegidas.

Segundo. Tramitación municipal. Constan en el expediente:

- Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 24 de octubre de 2006, previo dictamen de la Comisión informativa de urbanismo y personal, en el que expresamente se acuerda que en caso de no presentarse alegaciones o reclamaciones en el período de información pública y audiencia se producirá automáticamente la aprobación provisional.

- Certificación de haber procedido al trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, BOP núm. 5, de 8.1.2007, y prensa sin que se hayan presentado alegaciones ni reclamaciones, haciendo constar que, de conformidad con lo acordado por el Ayuntamiento Pleno y la Instrucción 1/2004 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se eleva a aprobación provisional el acuerdo aprobado inicialmente.

Tercero. Previo requerimiento que interrumpe el plazo para la resolución y notificación del acuerdo pertinente, se completa el expediente con la recepción de documentación remitida por el Ayuntamiento de fechas 20 de julio y 2 de agosto de 2007 y de informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Vivienda de fecha 14.9.2007.

Cuarto. Se aportan:

- Informe de fecha 5.7.2007 emitido por el Arquitecto Municipal relativo a la adecuación de la modificación propuesta a la legislación urbanística de aplicación, en especial a lo previsto en el art. 36 de la LOUA y a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Informe de fecha 25.7.2007 emitido por el Arquitecto Municipal sobre los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas estimando el plazo completo, a contar desde la aprobación definitiva de la modificación, en 39 meses.

- Informe de fecha 14.9.2007 emitido por el Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que estima correctos los plazos indicados en el informe municipal y considera cumplimentado favorablemente el artículo 18.3.c) de la LOUA que establece la obligatoriedad de incluir los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

## I. Procedimiento

La presente modificación de elementos ha sido aprobada inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (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.

## II. Régimen de Competencias.

Se propone una modificación de elementos/innovación de las NN.SS., planeamiento general, que afecta a la ordenación estructural, según el informe técnico emitido, en un municipio que no supera los 100.000 habitantes.

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 220/2006, de 19 de diciembre, 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 (BOJA núm. 10, de 15.1.2007), a cuyo tenor corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, «a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes (...)».

## III. Valoración.

Por el Servicio de Urbanismo y por técnico en materia de ordenación del territorio se valora favorablemente la innovación propuesta según resulta de los informes emitidos.

## Informe Técnico.

Según la actual ficha urbanística de la UA-12 los terrenos son de propiedad municipal aunque según la memoria del documento presentado existe inexactitud siendo que los terrenos son de titularidad privada. En la ficha actual los terrenos se destinan a la promoción pública de viviendas y en la ficha propuesta se le asigna el uso residencial para promoción de viviendas protegidas.

Sin aumentar la edificabilidad de la unidad de actuación se aumenta la densidad de viviendas de 40 a 57 viv/ha, resultando una media de 105 m<sup>2</sup>t para cada vivienda protegida, superficie más acorde con el uso de vivienda protegida.

Se aumentan las dotaciones para áreas libres y equipamientos de 1.500 m<sup>2</sup>s a 2.700 m<sup>2</sup>s para reservar 30 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1.2.a LOUA.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística actual y en la ficha propuesta son los siguientes:

UA-12	Ficha actual, LOUA y RP	Ficha propuesta
Superficie total	15.000 m <sup>2</sup> s	15.000 m <sup>2</sup> s
Usos y Ordenanzas	N-2- viv adosadas y alineadas a vial Promoción pública de viviendas	N-2- viv adosadas y alineadas a vial Promoción viviendas protegidas
Edificabilidad bruta	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s→ 9.000 m <sup>2</sup> t	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s→ 9.000 m <sup>2</sup> t
Nº máximo de viviendas	60 viv→ 40 viv/ha	86 viv→ 57,3 viv/ha
Espacios libres públicos	1.500 m <sup>2</sup> s→10%	1.620 m <sup>2</sup> s→ 18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t
Equipamientos	----	1.080 m <sup>2</sup> s→ 12 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t
Dotaciones públicas para el uso residencial, art. 17.2.1.a LOUA	30 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t→Jardines + Escolar+ Depor- tivo + Social + Aparcamiento	
Nº mínimo aparcamientos públicos + privados, art. 17.3 LOUA	1 plaza/100m <sup>2</sup> t de cualquier uso 2% para minusválidos	2% para minusválidos
Aparcamientos públicos	0,5 plazas/100m <sup>2</sup> t→45 plazas	45 plazas

- 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.

- Se aportan los planos de clasificación y gestión, actuales y propuestos.

- Se aporta la ficha urbanística actual y modificada, correspondiente a esta unidad de actuación con los parámetros urbanísticos antes y después de la modificación propuesta.

- No se produce aumento de volumen o techo edificable en el sector.

- No se observan desajustes respecto a la legislación y normativa urbanística vigente.

Se emite informe técnico Favorable.

Informe Jurídico.

Partiendo de la afirmación contenida en el informe técnico, conforme al cual con la modificación se afecta a la ordenación estructural, es necesario tener presente:

A) El contenido de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con entrada en vigor el 20 de enero de 2003, a cuyo tenor:

«(...) Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.»

B) La Instrucción 1/2007, de 15 de enero, de la Dirección General de Urbanismo, sobre la interpretación del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, según la cual «La limitación que se expresa en el párrafo segundo del apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no será de aplicación a los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente antes del 21 de enero de 2007, siempre que dicha aprobación inicial recaiga sobre instrumentos de planeamiento que cuenten con todo el contenido sustantivo y documental legalmente exigible en esa fase de tramitación».

En el presente caso, adoptado acuerdo de aprobación inicial el 24 de octubre de 2006 (anterior al 20.1.07) puede proseguir la tramitación del expediente, si bien, debe:

- Justificar expresamente su adecuación a la legislación urbanística de aplicación con especial atención a lo previsto en el art. 36 de la Ley 7/2002.

- Adecuar a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio de aplicación: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

- Adecuar, en su caso, al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que pueda ser de aplicación.

Justificación de la adecuación de la modificación a la legislación urbanística, con especial atención a lo previsto en el art. 36 LOUA; corresponde valorar tal circunstancia al informe técnico que, con carácter general, indica que no se observan desajustes respecto a la legislación y normativa urbanística vigente.

En cuanto a la adecuación a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio de aplicación, en este caso Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, deberá evacuarse informe por los técnicos de la Delegación Provincial.

Informe sobre adecuación a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio.

Normativa de aplicación. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

Determinaciones generales en relación con el Modelo Territorial de Andalucía establecido en el POTA.

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	ÁLORA
1. Sistema de ciudades	Sistema Polinuclear de Centros Regionales
2. Jerarquía de ciudades	Ciudad Media de Centros Regionales
3. Dominio territorial	Litoral Mediterráneo
4. Unidad territorial	Unidad de los Centros Regionales (Málaga)

Valoración de la incidencia territorial:

El suelo propuesto para la Modificación de Elementos es suelo urbano.

1. Sistema de ciudades y estructura de asentamientos.

Con relación al sistema de ciudades, el sector de planeamiento propuesto se sitúa en un borde del casco urbano consolidado. En el sector simplemente se aumenta la densidad de viviendas de 40 a 57 viv/ha.

2. Sistema de equipamientos, infraestructuras y servicios.

El sector cuenta con acceso rodado y se ubica junto a unos sistemas generales deportivos y docentes. Las redes de abastecimiento y saneamiento conectarán con la red general del municipio.

Consideraciones finales:

El cambio propuesto en esta modificación, que afecta solamente a la ficha urbanística en cuanto que pasa de viviendas de promoción pública a viviendas protegidas, no afecta a la ordenación supralocal, no supone una alteración de la estructura de asentamientos del municipio y es coherente con las determinaciones de la ordenación territorial.

Previa ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, por unanimidad,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Álora para corregir y modificar la ficha urbanística de la unidad de actuación UA-12 asignándole el uso residencial para promoción de viviendas protegidas, en los términos del artículo 33.2.a) LOUA.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Ayuntamiento de Álora 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.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, 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 aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, 24 de octubre de 2007. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección Urbanismo, Josefa López Pérez.

#### ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### A) MEMORIA

###### 1. Descripción.

El presente instrumento tiene por objeto la innovación de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Álora, mediante su modificación puntual a que refiere el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), para permitir la corrección de inexactitudes contenidas en la ficha de ordenación correspondiente a la UA-12. Fundamentalmente, estas inexactitudes se refieren a que se hace referencia en la ficha original aprobada definitivamente a terrenos de propiedad municipal para la promoción pública de viviendas, siendo así que los terrenos incluidos en la reseñada unidad son de titularidad privada. Además de esta imprecisión, se pretende dejar claro en la ficha el destino y calificación del suelo incluido en la unidad, que será el de residencial para promoción de viviendas protegidas.

###### 2. Justificación.

En la medida en que los terrenos incluidos en la unidad son de titularidad dominical privada, se hace imposible que el Ayuntamiento permita dar satisfacción a una necesidad fundamental del municipio como es la de la construcción de viviendas protegidas. Esta satisfacción del interés general que el Ayuntamiento tiene encomendado podría llevarse a cabo, no sólo por medio de promociones públicas como la que contempla la ficha original que resulta inviable (por no ser el Ayuntamiento propietario del suelo), sino a través de la propia iniciativa privada, acogiéndose a la normativa y actuaciones contempladas en los planes públicos de viviendas, especialmente el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Concretamente, y de acuerdo con el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz reseñado, Álora está considerado como

un municipio incluido en el Ámbito Territorial Primero, esto es, aquellos de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población. Esta necesidad de vivienda, reconocida por la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ve agravada por la carencia de suelos en el municipio que tengan por destino la promoción de viviendas protegidas, lo cual hace inviable y deja en papel mojado las iniciativas públicas existentes.

Además de lo expuesto, de la combinación de los parámetros urbanísticos de la ficha original de la UA-12, tales como densidad, edificabilidad bruta y número máximo de viviendas, nos encontramos con que se estaba trabajando con el resultado final de viviendas de superficie útil de 150 m<sup>2</sup>, lo cual no encaja en las superficies que contemplan las actuaciones protegidas en materia de vivienda, y anula las iniciativas de los propietarios del suelo. Téngase en cuenta que las superficies útiles máximas para viviendas protegidas de régimen especial en venta son de 70 m<sup>2</sup> como regla general; y las viviendas protegidas de precio general se sitúan en 90 m<sup>2</sup>. Para los casos de posible reserva de viviendas para familias numerosas que el promotor puede establecer, las superficies no van más allá de los 120 m<sup>2</sup>. Así, la innovación por modificación que se propone pretende ajustar los parámetros urbanísticos (densidad viv/ha) a fin de que el resultado o producto final sea el de una vivienda de superficie de 90 m<sup>2</sup> de superficie útil como regla general, sin alterar el índice de edificabilidad. No por ello la vivienda deja de ser digna y adecuada a las específicas necesidades de familias con recursos limitados, a los jóvenes, a los mayores y demás colectivos destinatarios de estas actuaciones.

Esta modificación propuesta se vería reforzada con la financiación cualificada autonómica prevista de cara a la promoción y construcción de este tipo de viviendas, y que beneficia no sólo a las personas jurídico públicas, sino también a las personas físicas o jurídicas privadas.

###### 3. Determinaciones y ordenación:

Dado que la ficha de ordenación original de la UA-12 de las NN.SS. no se adecua a las determinaciones y parámetros que establece el art. 17 LOUA es por lo que la modificación propuesta se ajusta a la misma, en la medida en que se modifica la densidad, pero no el aprovechamiento lucrativo materializable por el propietario del suelo. Se incrementa la superficie destinada a Áreas Libres (parque y jardines) y se establece la destinada a equipamientos y aparcamientos públicos con reserva para minusválidos. Todo ello en una proporción que compensa adecuadamente el incremento de densidad. Incremento de densidad que sólo lo es para un sector determinado y determinable del municipio, sin que existan otras modificaciones en otros sectores en igual sentido, y para permitir aplicar la normativa sobre viviendas protegidas.

Estos incrementos y estas previsiones permiten afirmar que la modificación propone, no ya sólo la previsión de que puedan edificarse viviendas protegidas en Álora, sino que se hagan en un sector que reúna las condiciones idóneas y adecuadas para satisfacer las necesidades colectivas y calidad de vida, en consonancia con la previsiones del legislador andaluz en materia de ordenación urbanística.

Por efecto de la presente Modificación se considerará incluida en las Actuaciones de Suelo Urbano recogidas en el apartado 3.7.4 de las vigentes NN.SS. de planeamiento municipal la siguiente ficha:

- Ficha (UA-12)Ç

NÚCLEO	NUCLEO PRINCIPAL UA-12
ÁLORA	

TIPO ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACIÓN	CESIONES Y URBANIZACIÓN
SISTEMA ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE	SÍ

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DOTACIONES PÚBLICAS		
	PARQUES Y JARDINES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
15.000	1.620	1.080	2.700

DENSIDAD V/HA	57,3
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	86
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,60 (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
TIPO DE EDIFICACIÓN	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZA USO Y EDIFICACIÓN	N2

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O DE LA ADMINISTRACIÓN	E.D.	P. R.	P.UR.	FIN
		6 meses	3 meses	(*)	
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE				

OBSERVACIONES	- Terrenos para promoción de viviendas protegidas.
	- El sistema local de áreas libres (parques y jardines), habrá de conformar plazas urbanas.
	(*) El proyecto de obras de urbanización se incorporará integralmente al proyecto de edificación de la promoción.
	- Se preverá un mínimo de 45 plazas de aparcamientos públicos y se reservará el 2% para personas discapacitadas.

Málaga, 4 de diciembre de 2007.- La Delegada, Josefa López Pérez.

*ANUNCIO de 4 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo que se cita (Expte: EM-ALG-21), y se publica el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2006 relativo a Modificación de Elementos de las NN.SS. de Almogía referente al cambio de calificación de una parcela de suelo urbano sita en Barriada Los Núñez.

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 el contenido 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 (número de registro 1596) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almogía.

ANEXO I. TEXTO DEL ACUERDO

HECHOS

Primero. Con fecha 7 de diciembre de 2005 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el expediente de referencia que tiene por objeto la modificación de la calificación urbanística de una parcela en suelo urbano en la barriada de Los Núñez, así como la recalificación de un ámbito de la misma como parte integrante del Sistema General de Áreas Libres y de otro como Equipa-

miento, afectando a ordenación estructural, art. 10.1.A).c) LOUA-sistema general.

Segundo. Constan en el expediente certificaciones del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2005; del trámite de información pública, no habiéndose formulado alegación alguna; de los acuerdos de aprobación provisional adoptados por el Pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas el 24 de noviembre de 2005 y 11 de julio de 2006 (previas subsanaciones).

Tercero. Previos requerimientos al Ayuntamiento y aportación por éste de documentación complementaria para subsanar deficiencias y completar el expediente en los términos que resultan de los diversos informes técnicos emitidos y que obran en el expediente, con fecha 14 de julio de 2006 tiene entrada nueva documentación. Analizada ésta última, se emite informe técnico en los siguientes términos:

Se presenta documentación complementaria, consistente en nuevo texto justificativo para dar cumplimiento a los extremos puestos de manifiesto en anteriores informes técnicos.

Se aporta una nueva medición topográfica del solar incluyendo nuevo plano en el que se especifica que la superficie del mismo es de 3.017,20 m<sup>2</sup>, por lo que puede ser de aplicación la ordenanza de ensanche popular N-2, en la que las condiciones de solar en las promociones globales de grupos de edificaciones adosadas para uso residencial de propiedad vertical tendrán una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (artículo 286).

En la propuesta se produce un incremento de techo edificable de 168 m<sup>2</sup>t, compensándose mediante el incremento de áreas libres hasta los 405,21 m<sup>2</sup> que implica 81,04 m<sup>2</sup>/viv., y de 425,60 m<sup>2</sup> de equipamiento que implicaría 85,12 m<sup>2</sup>/viv. lo que supone el cumplimiento del art. 17 de la LOUA, especificándose los principales parámetros urbanísticos de la propuesta, como se indican en el cuadro siguiente:

	NN.SS.-N3.2	Propuesta-N2.2
Superficie suelo residencial	3.017,20 m <sup>2</sup>	2.082,84 m <sup>2</sup>
Equipamientos	----	425,60 m <sup>2</sup>
Áreas libres	----	405,21 m <sup>2</sup>
Uso y ordenanzas	Residencial N3.2	Residencial N2.2
Núm. de plantas y altura máxima	PB+1, 7mts	PB+1, 7 mts
Ocupación máxima	40 %	50%
Edificabilidad	0,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,66 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Techo edificable	1.206 m <sup>2</sup> t	1.374 m <sup>2</sup> t
Núm. máximo de viviendas	5 viviendas	11 viviendas
Tipología	Aislada	Adosada
Separación a linderos	4 mts	3 mts

Se plantea en la propuesta un reducido incremento de techo edificable y en compensación se ha aumentado la superficie de equipamientos y áreas libres, como cumplimiento del art. 36.2.a.2.ª de la LOUA.

Justificadas y cumplimentadas las observaciones puestas de manifiesto en informes anteriores, se emite informe favorable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que, de conformidad con la Disposición Transi-