

ANUNCIO de 24 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de octubre de 2008, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Modificación de elementos de la NN.SS. de Mollina (Málaga), Sector UR-9, cambio de uso global del sector. Expte. EM-MLL-14.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2008 por la que se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos de las NNSS de Mollina (Málaga), Sector UR-9, cambio del uso global del sector pasando de industrial a residencial.

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 de la Resolución y de las Normas Urbanísticas correspondientes 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 Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. registro 3190) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Mollina (núm. 2008-0006).

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Precedentes: Pronunciamiento emitido por la Comisión sobre el asunto.

El asunto de referencia fue incluido en el orden del día de la sesión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de octubre de 2007 en la que, previa ponencia y otras intervenciones, la Comisión por unanimidad acuerda,

«1.º No emitir pronunciamiento sobre el asunto de referencia y requerir al Ayuntamiento para que aporte acuerdo del Pleno de la Corporación ratificando la solicitud del Sr. Alcalde de no emitir pronunciamiento hasta tanto se acredite el cumplimiento del artículo 9 LOUA y se justifique la necesidad de calificar nuevos suelos residenciales por agotamiento de los ya existentes, quedando interrumpido el plazo para la adopción y notificación de acuerdo expreso hasta tanto se aporte lo requerido.

Comunicar la conveniencia de que dicho acuerdo plenario se reciba con anterioridad a la próxima sesión que celebre la CPOTU.

2.º Notificar el presente al Ayuntamiento de Mollina.»

El acuerdo requerido ratificando la solicitud de no emitir pronunciamiento por parte de la CPOTU hasta tanto se acredite el cumplimiento del artículo 9 LOUA y se justifique la necesidad de calificar nuevos suelos residenciales por agotamiento de los ya existentes fue adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2007 y tiene entrada en el registro de la Delegación el 26.11.2007. En sesión celebrada el 2 de abril de 2008 se da cuenta a la Comisión de la recepción de dicho acuerdo significando que continúa interrumpido el plazo para la adopción y notificación de acuerdo expreso.

Documentación aportada por el Ayuntamiento.

Con fecha 8.8.2008 tiene entrada en la Delegación Provincial el expediente de referencia aportando, a fin de acreditar y justificar lo requerido por la Comisión: Texto Refundido

relativo al cambio de calificación de los terrenos del sector UR-9 redactado para acreditar el cumplimiento del artículo 9 de la LOUA y la justificación de la necesidad de calificación de nuevos suelos residenciales por agotamiento de los ya existentes; Certificación del acuerdo de aprobación provisional de dicho documento de 31.7.2008; notificación del acuerdo de aprobación provisional al promotor y propietarios de los terrenos.

HECHOS

I. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial el 13 de diciembre de 2006 para su aprobación definitiva por la CPOTU, siendo el objeto de la Modificación de Elementos propuesta el cambio de calificación de un suelo urbanizable de uso industrial a uso residencial, Sector UR-9.

II. Tramitación municipal.

Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2006, previos informes del técnico municipal y de Secretaría; trámite de información pública sin que se formularan alegaciones; certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 31 de agosto de 2006, previo informe de Secretaría y certificación de segundo acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 12 de julio de 2007 manifestando que la modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural (no afecta a la clasificación de la totalidad del suelo/ el cambio de calificación no aumenta las densidades y edificabilidades globales establecidas en las NN.SS. sin que se introduzcan modificaciones de Ordenanzas de Uso y Edificación). Se aporta certificación de los dictámenes de la Comisión informativa Permanente de Ordenación del Territorio, Obras y Desarrollo Local previos a la aprobación inicial y provisional e informes del Técnico Municipal y de Secretaría previos a segunda aprobación provisional.

Certificación del acuerdo de aprobación provisional del Texto Refundido, Modificación de Elementos y Anexo redactado para acreditar el cumplimiento del art. 9 LOUA y la justificación de la necesidad de calificación de nuevos suelos residenciales, adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 31 de julio de 2008, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa. En el punto Tercero se acuerda manifestar que la Modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural (...).

III. Se aportan los siguientes informes:

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que considera que no es necesario someter la actuación proyectada a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 14.11.2006, haciendo constar que deberán considerarse como prescripciones los términos expresados en el informe-propuesta del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de fecha 3.11.2006.

- Informe de fecha 23.4.2007 sobre vías pecuarias emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente indicando que el sector UR-9 no afecta a ninguna de las vías pecuarias clasificadas en dicho término municipal.

- Informe Territorial emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 27.9.2007 en el que concluye que la nueva calificación propuesta no responde al mejor criterio de ordenación.

- Informe municipal sobre infraestructuras para el suministro de agua potable de fecha 15.12.06.

- Informe municipal sobre infraestructuras de recogida y tratamiento de basuras de fecha 15.12.06.

- Informe municipal sobre infraestructuras de la red de saneamiento y aguas pluviales de fecha 15.12.06.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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.

Es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con 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, en relación con los artículos 31.2.B) a) y 36.2.c), regla 1.ª de la LOUA.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 220/2006, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición Transitoria Única apartado 1 «Expedientes en Tramitación».

Tras la creación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio por Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, el artículo 9 atribuye a dicha Consejería las competencias que venía ejerciendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de urbanismo, quedando adscritas a aquella las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según dispone el artículo 2.4 del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

III. Valoración.

A) Justificación/subsanación de los puntos requeridos: art. 9 LOUA y necesidad de calificar nuevos suelos residenciales.

a) El art. 9.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece que los PGOU (en este caso NNSS) deben asegurar: «La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural».

La documentación aportada no introduce elementos nuevos sobre los ya considerados en anteriores informes que justifiquen su cumplimiento.

Sí se adjunta plano denominado «Anexo 1», en el que se grafían diversos sectores en trámite (objeto de innovaciones de las NN.SS. o incluidos en el PGOU en redacción) que conectarían tanto la UR-9 como la UR-10 próxima (ambas de las NN.SS.) con el núcleo urbano.

En el caso de la UR-9, el nuevo sector grafiado (denominado SUO-02) para justificar su integración con la ciudad, abarca la bolsa de suelo no urbanizable existente entre los terrenos objeto de la innovación y el núcleo y, según se manifiesta, se incluye en el nuevo PGOU en redacción.

En definitiva, la justificación se basa en unos instrumentos de planeamiento sin vigencia en la actualidad por lo se considera que no pueden tenerse en cuenta a los efectos de justificación de cumplimiento del art. 9.A.d) de la LOUA.

Respecto al argumento de que se trata de un sector ya clasificado, se debe tener en cuenta que el art. 9.A.d) admite

excepcionalidades entre las que se incluye el uso industrial pero no el residencial propuesto.

En cuanto a los usos, éstos quedan definidos en los artículos 83 a 85 de las NNSS distinguiéndose como categorías de usos globales los siguientes: Residencial, industrial, terciario, institucional, equipamiento comunitario, espacios libres, sistemas de transportes y rural. En relación con la proporción de los usos de cada área concreta se definen en el art. 85 los usos dominantes («los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación»), complementarios, compatibles e incompatibles.

Aunque la última ficha propuesta incluye como uso compatible el industrial de 1.ª y 2.ª categoría, por esta circunstancia no se puede afirmar que no se está modificando el uso global industrial y afirmar al mismo tiempo que el uso principal (se entiende dominante) es el residencial.

En definitiva, si lo que se pretende es el cambio de calificación de industrial a residencial de la UR-9, el uso global que corresponde es el residencial (así resulta de la propuesta de ordenación, planos 8 y 9), independientemente de que puedan existir, al pormenorizarlos, otros usos complementarios o compatibles.

b) Respecto a la necesidad de calificar suelo residencial y agotamiento de los existentes, se aporta estudio justificativo, indicando que el 63,11% del suelo urbanizable con calificación residencial cuenta con PPO en fase de aprobación definitiva.

B) Ordenación estructural.

El acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno el 31/07/2008 reitera que la modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural. La cuestión ya fue planteada en la sesión de la CPOTU en octubre/2007 quedando determinado que la innovación de las NNSS de Molina para cambiar el uso global del Sector UR-9 de Industrial a Residencial es una innovación que afecta a la ordenación estructural y, por tanto, corresponde resolver a la CPOTU de Málaga sobre su aprobación definitiva, en su caso. Reiterar sucintamente lo entonces expuesto:

Del examen de la modificación (innovación) se desprende que se trata de cambiar el uso global del sector de suelo urbanizable sectorizado, pasando de industrial a residencial, por lo que, en aplicación de lo previsto en el apartado d) del art.10.1.A de la LOUA se pretende la modificación de una determinación correspondiente a la ordenación estructural, al disponer: «La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones: En todos los municipios: d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado».

Si se alteran los usos, densidades y edificabilidades globales de un sector del suelo urbanizable se afecta a las determinaciones que la LOUA ha considerado que se integran dentro de la «ordenación estructural». (...).

Prevía ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio; previa incorporación al acta del escrito aportado por el Sr. Alcalde de Molina, miembro de la Comisión, cuyo contenido expone sucintamente; previas las intervenciones que constan en acta relativas a: a) la continuidad del sector con la ciudad, teniendo en cuenta que la ley no habla de continuidad residencial sino de ciudad compacta y b) el modelo de ciudad previsto para el municipio que no debe quedar condicionado impidiendo el futuro crecimiento; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto,

T.M. DE MOLLINA		NUCLEO				
EJECUCION		UR-9				
TIPO DE ACTUACION		Sector de planeamiento				
OBJETO DE ACTUACION		Cesión y urbanización				
SISTEMA DE ACTUACION		Compensación				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		Privada				
PLANEAMIENTO O PROYECTO		Plan Parcial.				
DENSIDAD (ALOJ/HA)		35 viviendas/Hectárea				
NUMERO DE VIVIENDAS		404 viviendas.				
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTO		0,4 m²techo/m²suelo				
TIPOS DE EDIFICACIÓN		Unifamiliar adosada, aislada y plurifamiliar compatible con el industrial de 1.ª y 2.ª categorías.				
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN		I-N2				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		46.252,74 m²				
SUPERFICIE m²		RESERVAS m²				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO	TOTAL	
115.631,86 m²		15.000,00 m²		8.888,00 m²	23.888,00 m²	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		P.E.	P.P.	P.R.o P.C.	P.UR	INICIO OBRAS URBANIZACIÓN
PLAZOS Cuatrienios	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES: Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO: Se ubicarán las áreas libres y equipamientos deportivos en su lindero junto a la autovía.Se reservará el 40% del aprovechamiento lucrativo para Viviendas sometidas a cualquier régimen de Protección Pública.						
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución será de 12 meses						

Justificación de la inclusión de las medidas correctoras impuestas en el informe de carreteras de la revisión de las NN.SS. de Mollina.

El presente documento se redacta como justificación necesaria para el levantamiento de la suspensión de la aprobación de las Normas Subsidiarias de Mollina en relación con el sector UR-9 de las NN.SS. de Mollina, para ello se ha tendrán en cuenta de forma obligatoria lo siguiente:

1.º En la Modificación de Elementos se prevé la construcción de un colector de diámetro 1500 milímetros que recoge las dos embocaduras con obra de fábrica que cruzan la Autovía A-92 en el lugar indicado en planos. Desde estos puntos se canalizará hasta la red de saneamiento municipal que se está construyendo a lo largo de la carretera N-334, según se indica en el plano Número 5.

2.º La red de saneamiento será separativa, teniéndose en cuenta lo siguiente:

- La red de aguas residuales conectará con la del suelo urbano consolidado, reforzándose en caso de ser necesario.
- La red de aguas pluviales recogerá todos los viales de la urbanización y además, tal como se ha indicado anteriormente se construirá la tubería de 1,50 metros de diámetro, como prolongación de las que atraviesan la autovía, prolongándose hasta la carretera N-334. El enlace entre los tubos existentes y el nuevo se realizará mediante arqueta abierta superiormente, para evitar que una obstrucción del nuevo tubo pueda anular el desagüe del tubo que cruza la autovía.

3.º La ejecución de la nueva tubería se considera carga externa y se abonará según acuerdo entre el promotor y el Ayuntamiento de Mollina.

4.º La tubería de 1,50 metros se construirá en su totalidad al iniciarse las obras de urbanización, requisito indispensable para la concesión de la preceptiva licencia de obras.

5.º La red de saneamiento de pluviales interna del sector se sobredimensionará de forma que absorba el caudal necesario y se integre en la red de saneamiento.

6.º Se ubicarán las zonas libres en la zona más próxima a la Autovía, tal como se indica en la ficha de características del nuevo sector.

7.º Previamente a la elaboración del Plan Parcial se realizará un informe de mediciones de los ruidos y vibraciones originados por el tráfico de la Autovía A-92 en la totalidad de la zona incluida en este sector. Las mediciones se realizarán en bandas paralelas, a intervalos regulares, y abarcarán los períodos diurno y nocturno. A la vista de los niveles de ruido y vibraciones medidos, se zonificarán las áreas residenciales y las áreas de cesión obligatoria. Si se requiriesen medidas correctoras para la atenuación de los niveles de ruido serán del tipo pantalla acústica, cuidando la integración paisajística. No obstante se dispondrá de pantallas vegetales de hoja perenne.

Málaga, 24 de noviembre de 2008.- La Delegada, Josefa López Pérez.

