

ANUNCIO de 16 de diciembre 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 al expediente de modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Campillos (Málaga), Sector UR-25 «Valsequillo» (Expte. EM-CAMP-36).

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 Normas Subsidiarias del municipio de Campillos (Málaga) para la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, UR-25 «Valsequillo», con uso global 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 adoptada 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 3188) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Campillos (núm. 20).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 5 de junio de 2007 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes (actual DP. Vivienda y Ordenación del Territorio, Decreto 239/2008, de 13 de mayo) el expediente de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Campillos que tiene por objeto la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de una parcela de terreno de 29.268 m² clasificado por las vigentes NN.SS. como Suelo No Urbanizable Común grado 1 y colindante al núcleo urbano de Campillos, creando un nuevo sector UR-25 «Valsequillo» con uso global residencial, lindante con los actuales sectores UR-4 y UR-5.

Segundo. Previos requerimientos, se completa expediente el 12.8.2008 con la aportación de nuevo acuerdo de aprobación provisional y documento reformado diligenciado, iniciándose con esta fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal.

Constan en el expediente: Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 17 de enero de 2007, previos informes del Arquitecto Municipal y de la Secretaría General del Ayuntamiento y previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Territorio y Medio Ambiente; trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en tablón de edictos del Ayuntamiento, BOP núm. 18, de 25.1.2007 y prensa sin que se hayan presentado alegaciones; aprobación provisional: a) Certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 25 de mayo de 2007, b) Certificación del acuerdo de aprobación provisional del documento reformado adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 7 de agosto de 2008. El documento técnico aprobado provisionalmente el 7.8.2008 está diligenciado.

Cuarto. Informes sectoriales.

a) Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 29.11.2006 que considera innecesario someter a trámite de prevención ambiental la presente modificación de elementos al estimar que el crecimiento residencial se proyecta en una zona de expansión del núcleo urbano vinculada a un eje viario principal (A-382) sin régimen de protección especial y para el que puede suponerse una incidencia ambiental asumible mediante un desarrollo urbanístico equilibrado. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación y del Código Técnico de Edificación cuyas determinaciones deberán quedar garantizadas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes; en particular lo relativo a la protección contra la contaminación acústica, la servidumbre del dominio público (vía pecuaria Campillos-Antequera, cordel de 37,6 m de anchura), la gestión del ciclo del agua y los residuos, el ahorro y la eficacia energética, así como la dotación cualificada de áreas verdes y peatonales.

b) Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la J.A. de fecha 11.6.2007 sobre la carretera A-384, haciendo constar que deberán considerarse las siguientes prescripciones: deben respetarse las zonas de protección de la carretera, en particular, la zona de no edificación de 50 m a partir de la arista exterior de la calzada; el acceso del sector a la carretera sólo podrá realizarse a través del viario urbano existente y de la futura intersección que se construya para acondicionar el cruce existente con el camino de Valsequillo; los instrumentos de planeamiento preceptivos para los suelos situados dentro de la Zona de Afección deberán someterse a informe vinculante del titular de la vía y las obras deben ser objeto de autorización.

c) Informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 30.8.2007 indicando que por el sector no discurre cauce público que pueda ser afectado. En cuanto a los recursos hídricos, dada la naturaleza del tipo de desarrollo residencial y su ubicación, el crecimiento de la demanda estimado entra dentro de lo contemplado y aprobado por los organismos correspondientes en el PGOU vigente como crecimiento vegetativo normal, por lo que no será necesario, de acuerdo con los informes técnicos, la generación de nuevos recursos hídricos específicos para el sector.

d) Informe de Incidencia Territorial de fecha 16.10.2007 según el cual el sector que se propone es colindante al suelo urbano del núcleo y linda con la carretera Algodonales-Antequera, con la trama urbana no consolidada del núcleo y con el suelo no urbanizable. No afecta a espacios con protección sectorial o territorial. El municipio no se encuentra incluido en ningún ámbito de planificación territorial subregional. Con relación al sistema de ciudades y de acuerdo con las previsiones de la legislación territorial, la modificación propuesta no afecta al modelo de ciudad en cuanto a que se trata de una zona de crecimiento del núcleo existente. Cumple los objetivos y determinaciones de la planificación territorial de Andalucía respecto al modelo de ciudad compacta del artículo 45.2 del POT.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 17 de enero de 2007 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 transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben 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 Campillos se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al

presente expediente atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

De otra parte, por tener aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007 no sería de aplicación la limitación establecida en la Disposición transitoria segunda apartado 2 de la LOUA. Dicha limitación no es de aplicación a los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente antes del 20 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. Las modificaciones que puedan continuar su tramitación se adecuarán a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio que sea de aplicación. En la presente modificación concurren ambos requisitos: de contenido y adecuación al planeamiento de ordenación del territorio.

II. Régimen de Competencias.

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural en un municipio que no supera los 100.000 habitantes, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que nos ocupa corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo 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 el artículo 31.2.B) a) y artículo 36.2.c), regla 1.ª de la LOUA.

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 aquélla 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) Desde el punto de vista urbanístico, se valora favorablemente la modificación propuesta.

La ficha de parámetros urbanísticos es la siguiente:

Sector UR-25 «Valsequillo»	L.O.U.A. y R.P.	Ordenación propuesta
Superficie total		29.268,02 m ² s
Uso y ordenanzas		Residencial, N2 Unifamiliar adosada
Nº de plantas y altura máxima		PB+1 y PB+2 propiedad vertical y horizontal
Edificabilidad bruta		17.560 m ² t → 0,60 m ² t/m ² s
Nº máximo de viviendas		117 viv. → 40 viv/Ha.
Espacios libres públicos	10 % de la superficie del sector	3.161 m ² s > 10%
Equipamiento R.P.	12 m ² s/viv	2.107 m ² s > 12 m ² s/viv,
Equipamiento L.O.U.A.	Entre 30 y 55 m ² s/100 m ² t	5.268 m ² s = 30 m ² s /100 m ² t
Otros condicionantes		

Se reservarán terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

La superficie destinada a la reserva de áreas libres de 3.161 m² del sector se aumentará según los estándares del art.10.1.A.c) de la LOUA.

- La modificación de elementos propuesta afecta a la ordenación estructural del municipio, según lo establecido en el art. 10.1.A.a) de la LOUA, por establecer una nueva clasificación de suelo con delimitación de una superficie adscrita a suelo urbanizable, 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 modificación de elementos presenta un índice de edificabilidad de 0,60 m²t/m²s y una densidad de 40 viv/ha, en concordancia con los sectores adyacentes de uso residencial de las NN.SS. que poseen los mismos parámetros urbanísticos.

- Se reserva el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo establecido en el art. 10.1.A.b) de la LOUA.

- Se grafía el trazado de las conexiones de las redes de infraestructura del nuevo sector urbanizable, con las redes generales del municipio, (redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento, viales, electricidad y telefonía).

- Según la documentación aportada, existen doce sectores de suelo urbanizable de uso residencial dentro de las NN.SS. del municipio de Campillos entre los que se distingue lo siguiente:

a) Uno de ellos no ha comenzado ningún trámite de planeamiento de desarrollo, el UR-18, al pertenecer la mayoría a la empresa Hergamasa y estar pendientes de una orden de embargo de bienes.

b) Tres sectores están en trámite de aprobación del Plan Parcial de Ordenación, el UR-10 junto al cementerio, el UR-15 con entrada en esta Delegación el 14.8.07 y el UR-21 con respecto al cual se está tramitando una modificación puntual de elementos de las NN.SS.

c) Ocho de ellos tienen P.P.O aprobado definitivamente y están en fase de obras de edificación (UR-5 aprobado el 30.5.00, UR-12 «Los Pilones» aprobado el 12.4.02, UR-13 aprobado definitivamente el 26 de abril de 2001, UR-16 aprobado el 28.5.01 y UR-17 aprobado el 10.5.06, UR-22 aprobado el 1.3.05) y uno de ellos está edificado al 100% (UR-4).

Se justifica la modificación de elementos en la gran escasez de suelo residencial que sufre el municipio, ya que los sectores de uso residencial del municipio se han desarrollado en su mayoría, estando algunos consolidados, otros desarrollándose, y algunos sin poder desarrollarse por problemas de gestión.

- La modificación de elementos planteada cumple con lo establecido en el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA, contemplando la mejora de la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural del planeamiento general del municipio de Campillos.

- Se recoge en la ficha de características del nuevo sector la reserva de los estándares mínimos que comprenden las reservas precisas de espacios libres y construcciones de destino dotacional público (aumentando los recogidos como sistemas locales propios del sector), derivados del incremento de volumen de la zona y del consiguiente aumento de la densidad de población que ésta conlleva, así como la mejora de las infraestructuras que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, en base a lo establecido en el art. 10.1.A.c) de la LOUA y en el art. 161.2 del Reglamento de Planeamiento.

B) Desde el punto de vista de la documentación aportada y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, el expediente está completo y se ajusta a las normas legales que le son de aplicación.

Previa ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio e intervenciones que constan en acta; 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, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

R E S U E L V E

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Campillos (Málaga) para la clasificación como Suelo Urba-

nizable Sectorizado de una parcela de terreno de 29.268 m² clasificado por las vigentes NN.SS. como Suelo No Urbanizable Común grado 1, creando un nuevo sector UR-25 «Valsequillo» con uso global residencial, según el documento aprobado provisionalmente el 7.8.2008 (diligenciado), haciendo constar que el deslinde de la vía pecuaria ha sido aprobado mediante Resolución de 17.7.2008 y que se debe completar con los m² de sistema general-áreas libres según consta en la ficha urbanística.

2.º Notificar la Resolución adoptada al Ayuntamiento de Campillos 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 Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, 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. En Málaga, a 23 de octubre de 2008. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo, Fdo.: Josefa López Pérez.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

3.2. FICHA URBANÍSTICA DEL NUEVO SECTOR

T.M. DE CAMPILLOS		«VALSEQUILLO»				
EJECUCIÓN		UR-25				
Tipo de actuación		Sector de planeamiento				
Objeto de actuación		Cesión y urbanización				
Sistema de actuación		Compensación				
Iniciativa de planeamiento		Privada				
Planeamiento o proyecto		Plan Parcial				
Densidad		40 viv/ha				
Nº máx de viviendas		117				
Índice de edif. Bruto		0,60 m ² t/m ² s				
Tipos de edificación		Unifamiliar adosada				
Ordenanza de uso y edificación		N2				
Aprovechamiento lucrativo		17.560 m ²				
SUPERFICIE (m ²)		RESERVAS (m ²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
29.268		3.161*		2.107		5.268
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN	1 año			2 años	3 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Se reservarán terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.						
(*) Esta superficie se aumentará según los estándares del art. 10.1.A.c) de la LOUA.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCIÓN						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Esta ficha podría verse modificada durante la redacción del correspondiente Plan Parcial por un posible reajuste de los límites del sector, lo que provocaría cambios en proporción a la nueva superficie de sector.

Por tratarse de NN.SS., cada Sector se considera un Área de Reparto, por lo que habrá tantas áreas de reparto en el municipio como sectores y es por ello, por lo que el Aprovechamiento Medio de cada uno de los sectores se corresponderá con la edificabilidad de dichos sectores.

3.3. Conservación de la urbanización.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Campillos obliga a la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, para encargarse de la conservación de la urbanización. Esta entidad se hará cargo de la conservación de la urbanización por un periodo de 10 años, computados a partir de la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.

3.4. Condiciones de la edificación. Ordenanza de aplicación.

Como se ha dicho en el punto anterior la ordenanza de aplicación para el nuevo sector es la N2 de las actuales NN.SS. conocidas como Ordenanzas Particulares del Ensanche, cuyos parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

Artículo 232. Ámbito y definición.

1. Corresponden a las áreas de expansión del casco antiguo, en las que no siempre se ha mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y a las zonas perimetrales del casco aún sin consolidar o semiconsolidadas que recogen esas NN.SS. como unidades de ejecución y que están grafadas en los planos de ordenación.

2. En las zonas ya consolidadas la tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas (pb + 1), aunque se dan algunos casos de tres plantas (pb + 2). Predominan los alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), aunque también se dan casos de alojamientos de propiedad horizontal.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación: clasificación y calificación de suelo.

Artículo 233. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su mayoría con alojamientos de propiedad vertical aunque se permite también el de propiedad horizontal.

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, dentro de la primera y segunda categoría, siendo incompatible el resto.

3. El uso terciario es también complementario excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

4. Se consideran usos complementarios con el residencial, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural. Las definiciones vienen detalladas en las Normas Regulatoras de los Usos (Título III)

Artículo 234. Condiciones de parcelación.

Serán las mismas que para la zona N1, excepto en las dimensiones mínimas de parcela, que serán las siguientes:

- a) Superficie mínima: 100 m².
- b) Ancho mínimo de fachada: 6 m.

Artículo 235. Condiciones de edificación.

1. Se podrá plantear la edificación como alineación de vial a vial, esto es, que la fachada de la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de vial una distancia

fija no superior a 3 m, a justificar en el Estudio de Detalle, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

2. La ocupación máxima sobre parcela neta será del 100%. La altura en planta baja de la pared que linda con otras propiedades, no será superior a 4,20 m, retranqueándose la edificación un mínimo de 3 metros en plantas superiores.

3. La profundidad máxima edificable desde la alineación a vial será de 18 m.

4. En caso de que se creen patios, estos deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo "Condiciones relativas al diseño de los edificios".

5. Las edificaciones singulares se registrarán por la ordenanza N1.

Artículo 236. Altura de la edificación.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona N1, quedando definidas las alturas gráficamente en los planos de ordenación.

2. En el resto de condiciones que deberá cumplir la edificación serán las especificadas en el artículo 227.

Artículo 237. Vuelos y salientes en fachada.

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona N1.

Artículo 238. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona N1.

Artículo 239. Condiciones estéticas particulares.

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona N1.

Málaga, 16 de diciembre de 2008.- La Delegada, Josefa López Pérez.

