

ANUNCIO de 16 de noviembre de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se publica el acuerdo de incoación de expediente disciplinario al no haber sido posible practicar la correspondiente notificación.

Habiéndose intentado notificar Acuerdo por el que se incoa expediente disciplinario, sin haberse podido practicar la misma, y atendiendo a lo preceptuado en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza por medio del presente anuncio.

Destinatario: Ángel Doménech Caparrós.
DNI: 24864344X.

Domicilios conocidos: C/ Alcalde Joaquín Quiles, 3, y C/ Jovelanos, 5, bloque 2, 12-D, ambos en Málaga.

Acto que se notifica: Acuerdo de incoación de expediente disciplinario.

Fecha del acto: 16.11.2010.

El texto íntegro del Acuerdo obra en la Secretaría General de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, sita en C/ Bodegueros, 21, a los efectos de tener conocimiento íntegro del acto y de los documentos que obran en el mismo.

Málaga, 16 de noviembre de 2010.- La Delegada, Pilar Serrano Boigas.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 17 de noviembre de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 2 de agosto de 2010, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo al Plan de Sectorización que se cita, del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga (Málaga).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 29 de julio de 2010 por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector SUNP «Juvigolf», del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga (Málaga). (Expte. VM-113).

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 adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito 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 número de registro 4329, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga número 179.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/04/2010 celebrada el 29 de julio de 2010, adopta el siguiente Acuerdo:

Expte: VM-113.

Municipio: Vélez-Málaga.

Asunto: Plan de Sectorización del sector SUNP «Juvigolf».

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 4 de abril de 2006 (registro de entrada núm. 18.057) tuvo entrada en esta Delegación Provincial la documentación correspondiente al Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no programado (actualmente no sectorizado) denominado «Juvigolf», del PGOU de Vélez-Málaga, para que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se procediera a la aprobación definitiva del expediente.

Segundo. Con fecha 17 de mayo de 2006 (registro de salida núm. 21986), a fin de que se cumplieran los requisitos omitidos y subsanen las deficiencias apreciadas en la documentación, se procede a la devolución del expediente al Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Tercero. Con fecha 24 de octubre de 2006 (registro de entrada núm. 58916), el Ayuntamiento presenta en esta Delegación Provincial nueva documentación correspondiente al Plan de Sectorización.

Cuarto. Emitido Informe Técnico por Asesores adscritos al Serv. de Urbanismo con fecha 4.1.2007 (reg. sal. núm. 347) se comunica al Ayuntamiento que hasta tanto no se encuentre el expediente completo, aportándose los informes sectoriales preceptivos, no se procederá a examinar el expediente en todos sus aspectos.

Quinto. En las fechas que a continuación se relacionan, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga presenta los siguientes documentos:

- 24.1.2007 (reg. entr. 3904), copia de los Informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua (se señalan una serie de omisiones que deberán subsanarse), Consejería de Medio Ambiente y Diputación Provincial de Málaga.
- 8.3.2007 (reg. entr. 12761), Informe emitido por el letrado que representa a Juvigolf, S.A.
- 5.7.2007 (reg. entr. 37.470), documentación de la reforma de marzo de 2003; y copia del informe de la Oficina Técnica dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga.
- 6.8.2007 (reg. entr. 42398), reforma de junio de 2007; y copia del informe de la Oficina Técnica dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga de fecha 30.7.2007.

Sexto. Con fecha 26 de julio de 2007 el Serv. de Urbanismo emite Informe Técnico en el que hace constar la carencia de informe de la Agencia Andaluza del Agua en el se haga constar que han sido subsanadas las deficiencias requeridas por la Agencia el 11.12.2006; dicho informe se solicita de nuevo al Ayuntamiento del municipio con fecha 13.8.2007 (reg. sal. 31356).

Séptimo. El 9.01.2008 (reg. entr. 774) se recibe informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo sobre la consulta realizada por la Delegación Provincial de Málaga en agosto de 2007, sobre la obligatoriedad de aplicar el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. LOUA, en relación con la reserva de terrenos para viviendas protegidas en el Plan de Sectorización objeto de este expediente.

Octavo. Con fecha 10.8.2009 (reg. entr. núm. 28704), se presentan en esta Delegación Provincial copia de los informes

de la Diputación Provincial de Málaga, Área de Infraestructuras, Obras y Urbanismo de fecha 2.11.2006 y 19.12.2007, respectivamente.

Noveno. El 17.8.2009 (reg. sal. 23256) se requiere de nuevo al Ayuntamiento de Vélez-Málaga el informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Décimo. Con fecha 6.10.2009 (reg. entr. 33347), la Corporación Municipal, al haber sido objeto el expediente de una nueva aprobación provisional, sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento el día 3.9.2009, presenta una nueva documentación técnica y administrativa del Plan de Sectorización.

Undécimo. A la vista de que el expediente no se encontraba completo y teniendo en cuenta el contenido de los Informes emitidos por el Serv. de Urbanismo con fecha 30.10.2009 y 9.11.2009, respectivamente; con fecha 13.11.2009 (reg. sal. 31474) se requiere al Ayuntamiento que complete el expediente de acuerdo con los informes reseñados.

Duodécimo. El 15.3.2010 (reg. entr. 5774), el Ayuntamiento, al objeto de continuar la tramitación del expediente presenta Texto Refundido de diciembre de 2009, así como informe de la Oficina técnica de urbanismo de 26.02.2010.

Decimotercero. Nuevamente, a la vista de que el expediente no cumple con los requisitos legales y teniendo en cuenta el contenido de los nuevos Informes emitidos por el Serv. de Urbanismo con fecha 12.4.2010 y 13.4.2010 (continuación del de 9.11.2009), respectivamente; con fecha 13.4.2010 (reg. sal. 7481) se requiere al Ayuntamiento que complete el expediente de acuerdo con los informes reseñados, con expresa advertencia de que no encontrándose completo el expediente no se iniciaba el cómputo del plazo para evacuar el preceptivo informe.

Decimocuarto. Con fecha 23.6.2010 (reg. entr. 10099), se aporta copia diligenciada del documento que ha sido objeto de nueva aprobación provisional por el Pleno de la corporación celebrado el 31 de mayo de 2010. Asimismo, se adjunta copia del Informe emitido por la Jefa del Servicio Municipal de Arquitectura y Urbanismo, escrito de los promotores, Informe Jurídico del Jefe de Servicio Jurídico Municipal y Certificación del acuerdo plenario de 31.5.2010. A la vista de la documentación reseñada se evacua informe jurídico en el que se establece la necesidad de solicitar al Ayuntamiento el aval establecido en el artículo 12.4.e) de la LOUA.

Decimoquinto. El 28.6.2010, se remite vía fax, copia del aval de la entidad Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, a favor de la entidad Juvigolf, S.A, formalizado como garantía del 10% de los costes de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del sector SUNP Juvigolf.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización se atribuye a la Consejería competente en materia de urbanismo según establece el artículo 31.2.B) a) de LOUA, concretando esa competencia en la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, el artículo 13.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de la competencia de ordenación del territorio y urbanismo, previa propuesta de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, según indica el artículo 11.1 del citado Decreto.

En el expediente que nos ocupa y tratándose de la aprobación definitiva por la CPOTU es de aplicación lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, pudiendo resolver dicho órgano cuando no aprecie deficiencia documental alguna en cualquiera de las formas previstas en el artículo 33.2 de dicho texto normativo.

II. Tramitación.

En la tramitación del expediente se han seguido las reglas previstas en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, precepto que regula la tramitación de los instrumentos de planeamiento, aplicable a los planes de sectorización, sin perjuicio de las específicas contenidas en el artículo 12 del mismo texto legal.

III. Objeto, justificación y parámetros urbanísticos.

El Plan de Sectorización tiene por objeto el cambio de categoría de los terrenos del ámbito denominado «Juvigolf» de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, delimitando un único sector.

La Modificación de elementos del PGOU establecía para este nuevo ámbito de suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

- Superficie: 1.743.683 m².
- Densidad: 6 viviendas/hectárea.
- Núm. máximo de viviendas: 1.046 vdas.
- Edificabilidad bruta: 0,12 m²/m².
- Techo edificable máximo: 209.242 m²t.
- Usos principales: Deportivo, residencial, asistencial, hotelero, comercial y usos compatibles.
- Usos incompatibles: Industrial molesto a la residencia.
- Ordenanzas de aplicación: Pueblo mediterráneo (PM), unifamiliar aislada (UAS), unifamiliar pareada (UAD), ciudad jardín (CJ) y Hotelero (H2).
- Sistemas generales adscritos: Sistema general de áreas libres públicas (sup: 232.709 m²), Sistema general de equipamiento público (sup: 75.000 m²).

Significar que en la valoración del Plan de Sectorización se ha tenido en cuenta lo establecido en el informe evacuado por el Servicio Jurídico de la Junta de Andalucía el 9.2.2009, relativo a la capacidad de los planes de sectorización para innovar los PGOU. El citado informe concluye que los Planes de Sectorización, tal y como se regulan en el artículo 12 de la LOUA, forman parte del planeamiento general y su objetivo es cambiar la categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, pudiendo para ello innovar los PGOU y completar la ordenación establecida por los mismos.

El nuevo Plan de Sectorización aportado establece la siguiente ficha de características urbanísticas para el sector único:

1. Ordenación Estructural.

- Superficie: 1.704.496 m².
- Edificabilidad bruta: 0,12 m²t/m²s.
- Techo edificable máximo: 204.540 m²t.
- Densidad: 9 viviendas/hectárea.
- Núm. máximo de viviendas: 1.534 uds.
- Reserva viv. Protegida: 30% de la edificabilidad residencial.
- Aprovechamiento medio: 0,1013.
- Aprovechamiento objetivo: 100%.
- Aprovechamiento subjetivo: 155.400 m²t (75,98%).
- Cesión Ayuntamiento: 20.454 m²t (10,00%).
- Excesos de aprovechamiento: 28.686 m²t (14,02%).
- Sistemas locales de cesión: Áreas libres y zonas verdes: 170.450 m²s, equipamiento: superficie al menos según LOUA, viario grafiado indicativo, enlaces con accesos al ámbito a desarrollar mediante Plan Especial de Infraestructuras a tramitar conjuntamente con P.P.O.
- Sistemas generales adscritos: SG-AL: 239.642 m²s; SG-EQ: 75.000 m²s.

- Uso característico: Deportivo, residencial, asistencial, hotelero, comercial y usos compatibles.
 - Uso incompatible: Industrial molesto a la residencia.
 - Ordenanzas permitidas: Pueblo Mediterráneo (PM), Unifamiliar Aislada (UAS), Unifamiliar Pareada (UAD), Ciudad Jardín (CJ), Hotelero (H2).

2. Ordenación pormenorizada preceptiva.

- Objetivos y criterios de la ordenación. Implantación de complejo hotelero, residencial y deportivo, con oferta complementaria de tipo asistencial y recreativa, servicios de restauración y complementos y campo de golf de 18 hoyos dotado de club social. Condiciones de ordenación y tipologías según Modificación del PGOU/96. Altura máxima PB+1 o PB+2, sin ático.

- Desarrollo y gestión: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, Iniciativa: Privada, Sistema de actuación: Compensación.

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

Indicar que las deficiencias apreciadas en los informes técnicos y jurídicos evacuados a lo largo de la tramitación del procedimiento, reseñados en los Antecedentes de esta Propuesta, han sido convenientemente subsanadas.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; 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 asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA, el Plan de Sectorización «Juvigolf», del PGOU del término municipal de Vélez-Málaga, cambiando la categoría de los terrenos del ámbito denominado «Juvigolf» de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, delimitando un único sector.

2. Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Vélez-Málaga 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 Vivienda.

Contra el contenido del presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o en su caso, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 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 2 de agosto de 2010. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA

1. ÍNDICE DE LA MEMORIA.

1.1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.1. OPORTUNIDAD DEL P.S. RAZONES QUE ACONSEJAN SU FORMULACIÓN.

1.1.2. DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA UNIDAD URBANÍSTICA.

1.1.3. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.2.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.2.4. APROVECHAMIENTOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES, ETC., ACTUALES.

1.2.5. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS URBANÍSTICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.2.6. RELACIÓN CON EL ENTORNO.

1.2.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 12 y 36 DE LA LOUA.

1.3.5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AXARQUÍA.

1.3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 43/2008 DE CAMPOS DE GOLF EN ANDALUCÍA.

1.3.7. FICHAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR Y SG DELIMITADOS.

1.3.8. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.3.9. DESARROLLO DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS.

1. ÍNDICE DE LA MEMORIA.

1.1. Memoria expositiva.

1.1.1. Oportunidad del Plan de Sectorización y razones que aconsejan su formulación.

Por medio del presente documento de Reforma diciembre 2009 de Plan de Sectorización de la unidad de actuación de Suelo Urbanizable No Sectorizado «Juvigolf», del PGOU de Vélez-Málaga, se plantean establecer las adecuadas condiciones de sectorización para el posterior desarrollo de estos terrenos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento parcial de desarrollo del sector único definido en el mismo, en base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga para el suelo Urbanizable No Sectorizado (antes Suelo Urbanizable No Programado).

Se trata por tanto de llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento superior para los terrenos comprendidos en el ámbito denominado SUNS «Juvigolf», situados en el Paraje de Santillán, al Oeste del Término Municipal de Vélez-Málaga, colindantes por el Sur con terrenos rústicos de la finca Los Vicentes y otras propiedades, al Norte con la carretera MA-106 y el Camino de Macharaviaya a Chilches, al Este con el Camino de Macharaviaya a Chilches y con terrenos de naturaleza rústica de la finca Los Martín y otras, y al Oeste con la carretera MA-106. Cuenta con la asignación de parámetros urbanísticos que la Modificación de Elementos del PGOU para la inclusión de la Unidad SUNS «Juvigolf» establece para su desarrollo.

La oportunidad de su desarrollo está motivada por la conveniencia del desarrollo de estos terrenos, que constituyen una importante pieza del suelo, para dinamizar la implantación de actividades turísticas en el municipio de Vélez-Málaga.

Debe considerarse que la ordenación planteada para este ámbito constituye por sí mismo un elemento de singular importancia para la dinamización de la economía de la comarca, fomentando la implantación de actividades productivas vinculadas al sector terciario-dotacional, en su segmento de calidad alta.

Por otra parte, además de plantear la ordenación urbanística interior de este sector, se trata también de establecer la adecuada adaptación del viario para el número de alojamientos previstos con la actuación y de las infraestructuras, funcionando éstas de manera autónoma respecto a los servicios urbanos municipales.

Para analizar la conveniencia de su desarrollo ha de partirse de la reflexión que incluye entre sus objetivos el PGOU/96: «El sector turístico debe alcanzar una entidad propia, desembarazado de su dependencia subsidiaria del sector de la construcción, ampliando, cualificando y diversificando su oferta, de modo que, mediante la optimización de recursos insuficientes aprovechados, se pueda entrar en competencia más ventajosa con otros municipios de la costa. No olvidemos que es la función turística donde Vélez-Málaga ha de reforzar también su carácter de capitalidad».

Esto viene apoyado en las propias características de estos terrenos, que de acuerdo con el contenido del PEPMF de la Provincia de Málaga, «no están incluidos entre los Espacios con Protección Especial», ni tampoco son objeto de protección por el vigente PGOU de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente en 1996.

1.1.2. Datos identificativos de la unidad urbanística integrada.

Los terrenos objeto de este documento, se desarrollan en terrenos denominados como sector SUNS (antes SUNP) «Juvigolf» y clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, modificado puntualmente para la inclusión de este ámbito.

Como se ha mencionado anteriormente, estos suelos se encuentran en el Paraje de Santillán, al Oeste del Término Municipal de Vélez-Málaga, colindantes por el Sur con terrenos rústicos de la finca Los Vicentes y otras propiedades, al Norte con la carretera MA-106 y el Camino de Macharaviaya a Chilches, al Este con el Camino de Macharaviaya a Chilches y con terrenos de naturaleza rústica de la finca Los Martín y otras, y al Oeste con la carretera MA-106.

La superficie total del Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena como desarrollo de las previsiones del PGOU de Vélez-Málaga, es de 1.704.496 m² que junto con los Sistemas Generales adscritos de Áreas Libres y de Equipamiento, totaliza un área de 2.019.138 m². Esta superficie se ha visto ajustada a lo largo de la tramitación como consecuencia de la sustracción de la superficie correspondiente a la Vía Pecuaria del Camino de Macharaviaya a Chilches (3.164 m²), que queda fuera de este ámbito a todos los efectos, así como de la delimitación del Dominio Público Hidráulico (14.455 m²) y Zona de riesgo de inundación para un período de retorno de 100 a 500 años del arroyo Santillán (14.635 m²) que, según la Directriz 105 del Plan de Ordenación del Territorio (POTA), art. 46.1.i) de la LOUA, art. 81 del POT Axarquía, ha de ser clasificada como suelo no urbanizable. Por otra parte, como se ha explicado anteriormente en la introducción al presente documento, se plantea en este proyecto de Plan de Sectorización, incrementar la densidad global del Sector hasta en el 50% del número de viviendas resultantes de aplicar la densidad inicial al nuevo sector de planeamiento resultante, como compensación de los perjuicios ocasionados como consecuencia de la aplicación de legislaciones sucesivas. Este aumento de la densidad y, por tanto, del número de habitantes, incide en el estándar de m² por habitante de Sistemas Generales de espacios libres, por lo que éstos verán incrementada su superficie en 6.933 m², que serán igualmente detruidos de la superficie del Sector.

1.1.3. Datos identificativos del promotor de la iniciativa.

El presente Plan de Sectorización de la Unidad SUNS (antes SUNP) «Juvigolf» del PGOU de Vélez-Málaga, se redacta por encargo de la entidad mercantil Juvigolf, S.A., domiciliada a efectos de notificaciones en Málaga, C/ Atarazanas, 2-1.º, de Málaga. Código postal 29.005, despacho profesional Estudio de Arquitectura y Urbanismo Ángel Asenjo y Asociados, S.L.

1.2. Memoria informativa.

1.2.1. Delimitación del ámbito de actuación.

Los terrenos que integran la delimitación del Área denominada Juvigolf, incluyen distintas fincas matrices del paraje de Santillán. Las superficies de las diferentes unidades urba-

nísticas que conforman el ámbito total delimitado es el que se recoge en el siguiente cuadro:

UNIDAD URBANÍSTICA	SUPERFICIE
SECTOR SUNP JUVIGOLF	1.704.496 m ²
SISTEMA GENERAL SG-AL	239.642 m ²
SISTEMA GENERAL SG-EQ	75.000 m ²
Subtotal a efectos de cálculo de parámetros urbanísticos	2.019.138 m ²
Dominio Público Hidráulico (arroyo Santillán)	14.455 m ²
Zona Inundable (período retorno 100-500 años)	14.635 m ²
TOTAL ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	2.048.228 m ²

1.2.2. Estructura de la propiedad.

La propiedad de los terrenos que conforman el ámbito del Plan de Sectorización la ostenta mayoritariamente la entidad Juvigolf, S.A., cuyo domicilio a efectos de notificaciones se describe en el apartado 1.1.3 anterior. La estructura de propiedad es la que se desprende del siguiente cuadro:

Cuadro de propiedades aportadas

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	%
1	JUVIGOLF S.A.	1.917.944	94,988%
2	FUTURO ESTETICA, S.L. Y OTROS	59.314	2,938%
3	JUVIGOLF S.A.	67	0,003%
4	JESMAN INMOBILIARIA Y REFORMAS, S.L.	2.878	0,143%
	(FINCA MARONA)		
5	JUVIGOLF S.A.	3.517	0,174%
6	JUVIGOLF S.A.	203	0,010%
7	DON MARIO BLANCKE	9.735	0,482%
8	DOÑA JOSEFINA MONTAÑEZ VILLALBA	23.321	1,155%
	DON EMILIO MONTAÑEZ DIAZ		
	DON DIEGO F. NAVAJAS		
Subtotal a efectos de cálculo de parámetros urbanísticos		2.019.138	100,00%
(*)	Dominio Público Hidráulico (arroyo Santillán)	14.455	
(**)	Zona Inundable (período retorno 100-500 años)	14.635	
TOTAL SUNP «JUVIGOLF» y S.G. adscritos		2.048.228	

1.2.3. Características naturales del territorio.

El objeto del presente apartado es la descripción de las características actuales del territorio en sus aspectos topográficos y climatológicos. Estos, en líneas generales son los siguientes:

a) Topográficas del terreno.

Los terrenos ordenados se localizan en el Paraje Santillán, en un valle natural desde el cual se disfruta una excelente panorámica de la franja litoral. El Sector cuenta en la actualidad con acceso rodado al Oeste y Norte, por caminos existentes en la finca matriz, por los que se conecta con la carretera local MA-106, de acceso a Macharaviaya.

El Sector se ordena en torno a la vaguada natural correspondiente a la cuenca de Arroyo Santillán, que lo divide en dos partes. La zona presenta una topografía homogénea, caracterizada por importantes diferencias de nivel, que permiten disfrutar de inmejorables vistas sobre el litoral.

La topografía del Sector se caracteriza por un conjunto de lomas y vaguadas con pendientes medias comprendidas entre el 8 y el 18%, en dirección N-S, facilitando por tanto el drenaje su-

perforial y la rapidez del desagüe, de las diferentes cañadas que confluyen al cauce central, que conduce las aguas hacia el Sur.

Limita el ámbito al Norte con la carretera MA-106 y el Camino de Macharaviaya a Chilches, coincidiendo con el límite del término municipal de Vélez-Málaga colindante con el de Macharaviaya. Al Sur limita con terrenos rústicos de la finca Los Vicentes y otras propiedades. Al Este con el Camino de Macharaviaya a Chilches, en una longitud aproximada de 2.300 ml, parte del cual es límite del término municipal con el de Macharaviaya, y con terrenos de naturaleza rústica de la finca «Los Martín» y otras. Y al Oeste limita el ámbito con la carretera MA-106, en una longitud de 2.000 ml, que coincide con el límite del término municipal de Moclinejo. El punto más al Sur de este lindero, se encuentra a 4,4 km desde el p.k. 257+300 de la Autovía de la Costa del Sol, CN-340b, enlace de Añoreta, salida 258.

b) Climatológicas del entorno.

Debido a la cercanía al mar de los terrenos, la oscilación de temperaturas en 24 horas no supera los 8-10 °C, entre la máxima y la mínima. En cuanto a la oscilación anual de las temperaturas medias, es de unos 14,5 °C, por lo que se deduce que es un clima suave sin temperaturas extremas siendo la media en invierno de 12 °C, mientras que la media de verano se sitúa sobre los 24 °C. La temperatura media anual se sitúa alrededor de los 18 °C.

En cuanto a la pluviometría, la distribución de las precipitaciones está bastante bien definida según la estaciones del año. En verano son muy escasas, prácticamente nulas, produciéndose precipitaciones únicamente a finales de agosto en forma de tormentas, prodigándose más en la primera decena de Septiembre. Otoño e Invierno son las estaciones más lluviosas, recogiendo el 80% de la precipitación anual. La precipitación media anual se sitúa en los 586 mm/año.

Desde el punto de vista de confort climático, un parámetro interesante es el índice de horas anuales de sol, que en esta zona la media se sitúa en 2.982 horas de sol al año, siendo los meses más soleados los de julio y agosto con un 80.6% y un 80.8% respectivamente, mientras que el menor es Marzo con un 54.9%.

De acuerdo con el Estudio de Impacto Ambiental, se puede decir que en general para la provincia de Málaga las direcciones más frecuentes del viento son S, SE, W y WN, con mayores valores de la velocidad para los de componente NW (15 km/h), con una media anual para todas las direcciones de 9,8 km/h. La dirección dominante durante la mayor parte del año, se puede fijar como la S.

Podemos resumir el clima de la zona como moderado, entre templado y cálido, poco lluvioso y con un índice de continentalidad bajo.

c) Vegetación Existente.

La vegetación se localiza dispersa en el ámbito del Sector siendo en general de monte bajo, sin mayor concentración de especies, tan sólo una mayor concentración de vegetación de ribera en la cuenca del Arroyo Santillán.

d) Paisaje.

El soporte lo constituye la indicada topografía, con marcadas pendientes, gozando de orientación sur, con vistas sobre el litoral.

Las edificaciones preexistentes corresponden a algunas construcciones de carácter agrícola actualmente en ruinas que no presentan singularidad alguna.

1.2.4. Aprovechamientos agrícolas, ganaderos y forestales, actuales.

Aunque la actividad humana que se ha ejercido históricamente sobre la zona ha originado un paisaje de tipo agrícola en precario, dedicándose determinadas zonas al cultivo de almendros, olivos, etc., la escasa rentabilidad del cultivo de estas zonas en función de su aridez y fuerte pendiente, ha originado que en la actualidad estas explotaciones se encuentren

en estado de semi-abandono, con presencia de abundantes parcelas colonizadas de erial.

Se trata por tanto de suelos cuyo aprovechamiento agrícola ha perdido interés en la actualidad.

1.2.5. Infraestructuras, servicios urbanísticos y edificaciones existentes.

La estructura viaria que permite la accesibilidad al sector en la actualidad está constituida por las carreteras nacionales CN-340a (antigua) y CN-340b (Autovía), y la carretera local MA-106, que es la que da directamente acceso al Sector

Su situación es idónea por estar apoyado con la Autovía, y junto a uno de sus nudos de enlace (enlace Añoreta), que puede considerarse de comunicación con el resto de la misma, y zonas colindantes de la Costa e interior de la provincia.

Se plantea mantener y mejorar el acceso a través de la carretera MA-106, así como se propone un nuevo acceso por el sur de conexión con la Autovía a través de la zona situada al oeste del núcleo de Chilches.

El drenaje superficial de las aguas de lluvia se realiza por los cauces naturales de las diversas cañadas interiores del Sector, que confluyen al cauce principal del Arroyo Santillán. Los terrenos que integran el Sector constituyen una hoya, por lo que no existen cuencas vertientes aguas arriba de los mismos.

Los terrenos carecen de saneamiento de aguas residuales, el único sistema existente con el que se puede contar para verter las aguas, es el saneamiento integral de la Costa Oriental, que en la vertical de los terrenos considerados está constituido por un colector de distintos diámetros, que por su escasa pendiente necesita de estaciones de elevación intermedia, para así conducir las aguas hasta la estación de elevación de la Torre de Benagalbón, y desde ahí hasta la estación depuradora (EDAR) de Rincón de la Victoria. Se plantea así pues, la conducción de las aguas residuales a través de un emisario terrestre que discurrirá bajo el trazado del vial de acceso sur de nueva creación, hasta enlazar con el saneamiento integral.

Desde la EDAR del Rincón de la Victoria, está prevista la implantación de un nuevo servicio para la Costa del Sol Oriental, que consiste en la reutilización de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes y/o agrícolas, por tanto el campo de golf previsto en el sector, así como sus zonas verdes se regarán con el agua depurada en la EDAR, mediante la concesión o canon correspondiente.

Se plantea verter las aguas pluviales al cauce del Arroyo Santillán que nace en el Sector.

Los terrenos incluidos en el Sector carecen de red de abastecimiento, limitándose a pequeños pozos o mina de caudal insignificante en las pocas épocas de lluvia que tienen las cortijadas existentes. La única posibilidad de abastecimiento de una red pública, sería desde la conducción que viene del embalse de la Viñuela, que en la vertical del Sector discurre sensiblemente paralela a la carretera CN-340a.

Por el Sur de los Terrenos pasa la línea aérea de 66kv que une la subestación Montes, situada al Norte de El Limonar en Málaga, y la subestación «Torredelmar», en Torre del Mar. Por su lindero Oeste, serpenteando la carretera MA-106 de acceso a Macharaviaya, va la línea telefónica que desde Benagalbón da servicio a las poblaciones anteriores.

Por su lindero Oeste, serpenteando la carretera MA-106 de acceso a Macharaviaya y Benaque, va la línea telefónica que desde Benagalbón da servicio a las poblaciones antes mencionadas.

1.2.6. Relación con el entorno.

El ámbito del sector SUS-Juvigolf, y los sistemas generales adscritos al mismo, se halla rodeado completamente de Suelo No Urbanizable, estando situado en el paraje denominado Santillán, con acceso a través de la carretera MA-106, así como a través de un nuevo acceso por el sur de conexión con la Autovía a través de la zona situada al oeste del núcleo de Chilches.

En este sentido, el sector se configura de manera autónoma, garantizando la conexión de todos los servicios urbanos e infraestructuras necesarias, con las diferentes redes.

En cuanto a la configuración urbana, se plantea, en principio, agrupar la edificación en la zona Norte y Este, planteando asimismo amplias áreas libres en el perímetro del sector, que garanticen la adecuada transición entre los diferentes paquetes que conforman el núcleo urbano que se plantea en el interior del sector y el entorno rústico que lo rodea.

1.2.7. Marco urbanístico de referencia.

A) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente documento, son las contempladas en los artículos 36.2.b) y 12 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual, los Planes de Sectorización deberán recoger los siguientes aspectos:

Artículo 36.2.b).

«El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.»

Artículo 12.

1. El Plan de Sectorización tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por estos.

2. Este cambio de categoría de suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la correspondiente aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por este adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. La sectorización valorará la ordenación que en él se contenga a razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente Ley, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del Sector o Sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 de esta Ley.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos recogidos en el artículo 10.1 de esta Ley.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que será como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos, que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

B) Reglamentos de gestión urbanística y de planeamiento.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley del Suelo Andaluza, se han tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con la LOUA, las disposiciones del R.D. 2159/1978, de 23 de junio (Reglamento de Planeamiento) y del R.D. 3288/1978, de 25 de agosto (Reglamento de Gestión Urbanística).

C) Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, modificado puntualmente para este Sector, incluye los terrenos en estudio en el Sector de Actuación denominado SUNS «Juvigolf» con la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado (antes Suelo Urbanizable No Programado).

En la Ficha de Características Urbanísticas del sector se establecen las siguientes características generales:

Superficie SUNS «Juvigolf»: 1.704.496 m² (*).

Densidad: 6 vdas./has.

Número máximo de vdas.: 1.023 vdas.

Edificabilidad bruta: 0,12 m²/m².

Techo edificable máximo: 204.504 m²t (*).

Usos Principales: Deportivo, Residencial,

Hotelería Asistencial, Comercial y usos compatibles.

(*) Estas características constituyen la base de desarrollo del presente documento de Plan de Sectorización. No obstante, el parámetro de superficie se corrige según medición actualizada, en función de la cual resulta una superficie del sector de 1.704.496 m², ajustándose en este sentido la edificabilidad bruta del sector, que resulta ser de 204.504 m²t.

D) Plan de ordenación del territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

Entre las determinaciones del POT de la Axarquía, son de aplicación a este ámbito, las relativas a Zonas de Especial Protección (reguladas en el Título III. Capítulo I), las relativas a Recursos naturales y riesgos (reguladas en el Título III. Capítulo II), las relativas a Infraestructura del ciclo del agua (reguladas en el Título IV. Capítulo I), así como las relativas a Infraestructuras energéticas y de telecomunicación (reguladas en el Título IV. Capítulo II).

La justificación del cumplimiento de estas determinaciones constituye el apartado 1.3.5 de la Memoria Justificativa del presente Plan de Sectorización.

E) Plan especial de ordenación del territorio de Andalucía.

Será de aplicación a este Sector las determinaciones incluidas en la Norma 101 y Directriz 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA. Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006), cuyo contenido es el siguiente:

Norma 101. Tratamiento de los riesgos en la planificación territorial y urbanística.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio del ámbito subregional y el planeamiento urbanístico municipal, tendrán

en cuenta los contenidos de los distintos planes de protección civil que les afecten, y establecerán las medidas específicas para aminorar riesgos o sus eventuales consecuencias.

2. La planificación territorial y el planeamiento urbanístico, deberán incorporar las delimitaciones de las zonas afectadas por los distintos tipos de riesgos, diferenciadas según grado de peligrosidad, de acuerdo con lo que se establece en las determinaciones siguientes. Si la carencia de información técnica adecuada impidiera realizar una delimitación cierta y precisa de tales zonas, se señalarán, mientras no se disponga de tal información, áreas de protección cautelar.

3. Estas zonas de riesgo, ya sean delimitadas de forma cautelar o no, deberán ser objeto de determinaciones y ordenanzas adecuadas a los objetivos de prevención y minoración de riesgo o eventuales consecuencias contra personas y bienes.

Directriz 105. Criterios territoriales ante el riesgo de inundaciones.

1. En el marco de desarrollo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, y de la legislación sectorial, el órgano competente en materias de aguas desarrollará un programa de deslinde de las zonas inundables de los cauces andaluces. Este deslinde deberá ser revisado o modificado, según se alteren las condiciones iniciales.

2. El deslinde de zonas inundables que se efectúe por la Administración competente deberá identificar:

a) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.

b) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

c) La Línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

3. Los planes de ordenación del territorio subregionales y los planes urbanísticos municipales, a partir de deslinde a que hace referencia el apartado anterior y a la escala que le es propia, delimitarán las zonas inundables y ordenarán los usos ateniéndose a los siguientes criterios:

a) En las zonas con riesgo de inundación para un período de retorno de 50 años o calado superior a 0,5 metros se garantizará la ausencia de cualquier instalación o edificación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán instalarse edificaciones temporales-

b) En las zonas con riesgo de inundación para un período de retorno de 50 a 100 años, se garantizará la ausencia de cualquier instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avería.

c) En las zonas sometidas a riesgo de inundación para periodos de retorno de 100 a 500 años, se garantizará la ausencia de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves, así como las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

4. Hasta tanto se efectúe la delimitación de las zonas inundables por la administración territorial y urbanística, las administraciones competentes para la autorización de instalaciones, obras y edificaciones aplicarán cautelarmente los criterios establecidos en el apartado anterior en cuanto a la compatibilidad de usos.

5. La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento urbanístico y territorial, siguiendo los siguientes criterios:

a) Consideración como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico y las zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años, delimitadas por el órgano competente en la categoría temática de referencia en su momento.

b) Delimitaciones de zonas de restauración hidrológico-forestal de las cuencas y de conservación y restauración de cauces y riberas.

c) Establecimiento de condiciones generales para la adecuación de los procesos de transformación de los usos del suelo a las características del medio, edificaciones e infraestructuras en zonas de riesgo, así como la previsión de previsiones de uso del suelo junto a los cauces (zonas verdes y espacios libres para proteger las márgenes y mantener los ecosistemas fluviales).

d) Determinaciones sobre las características de las obras de infraestructuras de defensa para garantizar la reducción o eliminación de riesgos en áreas determinadas (encauzamientos, muros y diques, derivaciones de caudales o de mejora del drenaje...), y para evitar que aumenten un riesgo ya existente o generen uno nuevo.

e) Previsión de las actuaciones estructurales necesarias para minorarlos, sin perjuicio de acciones concretas de adecuación de la edificación.

f) Eliminación de elementos construidos susceptibles de ser afectados por riesgos o de contribuir al incremento de los mismos.

6. Con carácter general los planes, proyectos o actuaciones que puedan llevarse a cabo, tanto públicos como privados, que afecten a zonas de riesgo delimitadas, o donde existe constancia de que se hayan producido inundaciones, han de incorporar una evaluación del riesgo y sus consecuencias previsibles para la iniciativa que se emprende, y ello para su consideración en el procedimiento de autorización o aprobación, incluido el trámite de información pública.

F) Decreto 43/2008 sobre regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

El apartado 2 de la Disposición transitoria segunda del Decreto 43/2008, recoge lo siguiente:

«Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o proyectos de urbanización en trámite que tengan entre sus finalidades la ejecución de campos de golf, deberán atender a los dispuesto en los Capítulos II y IV del presente Decreto.»

En cualquier caso, la justificación del cumplimiento de estas determinaciones constituye el apartado 1.3.6 de la Memoria Justificativa del presente Plan de Sectorización.

1.3. Memoria justificativa.

1.3.1. Objetivos y criterios de la ordenación.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan de Sectorización, comprende los terrenos del Sector de Actuación SUNS (antes SUNP) «Juvigolf» del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

La superficie total comprendida en el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado que se define en el presente documento, es de 1.704.496 m², una vez excluidos de la superficie del mismo los 14.455 m² correspondientes al dominio público hidráulico del arroyo Santillán, así como los 14.635 m² correspondientes a la zona inundable para un periodo de retorno de 100-500 años y los 6.933 m² correspondientes al incremento de superficie del Sistema General de Áreas Libres como consecuencia del aumento de la densidad de Sector, de manera que difiere en 39.187 m² respecto de la superficie consignada en la ficha de características del planeamiento general, debido a medición topográfica actualizada. En este sentido, es sobre esta nueva superficie sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de no modificar los parámetros unitarios asignados.

El desarrollo de este sector se plantea teniendo en cuenta la propia definición del régimen del suelo urbanizable no sectorizado en la ley 7/2002:

«... Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias

de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible», y las condiciones que regulan los contenidos del Plan de Sectorización, de los cuales se deduce que el P. S. es un instrumento de planeamiento general que, básicamente, ha de determinar los usos permitidos y los niveles de intensidad de los mismos, desarrollar los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística, trazar las redes fundamentales de los servicios urbanísticos y dividir el territorio en sectores para su desarrollo en etapas.

En base a dichos criterios, el presente documento propone la sectorización del Sector con respecto al uso previsto en el Plan General, determinando pormenorizadamente, el mismo para el sector de planeamiento previsto a desarrollar inmediatamente después de su aprobación.

Se plantea un programa de usos Residencial-Turístico-Asistencial (según la consideración del propio PGOU), para el Sector único previsto (según la definición de usos contenidos en el presente documento) que se desarrollará en una etapa única. Se trata de implantar un Conjunto Residencial-Turístico, servido por su correspondiente equipamiento asistencial, destinado a servicio del bienestar, mantenimiento físico e intelectual, servicios para la salud, y actividades complementarias.

En los paquetes asistenciales, se prevé una estructura organizada, distinguiendo en principio entre tres niveles de suficiencia, como son Asistidos, Válidos y Tutelados.

Como equipamiento recreativo complementario, dinamizador de actividades, incluido en el Sector Único, se establece un Campo de Golf de 18 hoyos.

Respecto al desarrollo de los sistemas necesarios para el correcto desarrollo del sector, el Plan de Sectorización propone la adscripción de los Sistemas Generales SG-AL y SG-EQ, con la obtención del suelo necesario en cada caso, mediante su inclusión en el Área de Reparto.

Respecto a los sistemas zonales adyacentes al sector, se contempla la financiación de la ejecución como Cargas Zonales de: la mejora del trazado de la MA-106 desde el p.k. 2+600 hasta el p.k. 5+600; la mejora y ampliación del trazado de la MA-106 desde el p.k. 5+600 hasta el p.k. 7+200, la mejora de la vía de acceso al sector desde el p.k. 4+500 de la MA-106 hasta su llegada al sector; previsión de conexión por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches al objeto de tener un acceso alternativo desde el término municipal de Vélez-Málaga; la canalización de infraestructuras a través de dicho acceso sur de nueva creación; el soterramiento de líneas telefónicas; y la reforestación de Áreas Libres exteriores.

Los trazados de redes se han realizado teniendo presente la implantación sobre las zonas consolidadas cercanas, en la forma que más adelante se explicitan.

En lo que respecta a la división en sectores, como más adelante se justifica, se ha optado por delimitar un Sector Único de planeamiento.

1.3.2. Descripción de la ordenación propuesta.

Según los criterios anteriormente enunciados, el Plan de Sectorización se desarrolla de la siguiente manera:

- División en Sectores.

El propietario mayoritario de los terrenos comprendidos en el presente Plan de Sectorización, y promotor del desarrollo del Plan de Sectorización es la entidad Juvigolf, S.A., cuyo fin es edificar un conjunto Residencial-Turístico-Asistencial, servido de los correspondientes paquetes asistenciales complementarios.

En este sentido, se plantea en el presente expediente delimitar en el ámbito del Plan de Sectorización, un SECTOR ÚNICO de planeamiento, que denominamos SUS «Juvigolf», para su desarrollo mediante Plan Parcial.

- Desarrollo de los Sistemas.

En el Plan General de Ordenación Urbana, modificado puntualmente para este sector, se adscriben específicamente para este sector, para la obtención del suelo mediante su inclusión en el Área de Reparto, los sistemas generales de Áreas Libres (SG-AL) y de equipamiento (SG-EQ), cuya superficie

asciende a 239.642 m² y 75.000 m², respectivamente. Asimismo, se establece como carga, el coste de su ejecución con cargo al Plan de Sectorización.

Esta determinación obedece a razones de cercanía y del justo equilibrio en función de los aprovechamientos de cada ámbito.

En cuanto a los sistemas zonales necesarios para garantizar el correcto desarrollo del ámbito «Juvigolf», el presente expediente, propone las determinaciones siguientes en cuanto a los sistemas de actuación y agente asignado para su obtención y/o ejecución son:

a) Mejora del trazado de la carretera MA-106, en el tramo comprendido entre los puntos p.k. 2+600 y p.k. 5+600.

- Se plantea la financiación de dicha ejecución con cargo al Plan de Sectorización, lo que deberá realizarse asumiendo el coste previsto por la Excm. Diputación Provincial, en sus previsiones de obras a realizar en este tramo de la carretera, ya que dichas obras son necesarias para garantizar la adecuada accesibilidad al sector desde la N-340, estando el primer tramo anterior al p.k. 2+600 ya ejecutadas.

b) Mejora y ampliación del trazado de la carretera MA-106, en el tramo comprendido entre los puntos p.k. 5+600 y p.k. 7+200.

- Ejecución como Carga Zonal, con cargo al Plan de Sectorización, de las obras de mejora y ampliación del tramo indicado, lo que deberá realizarse asumiendo el coste previsto por la Excm. Diputación Provincial, en sus previsiones de obras a realizar en este tramo de la carretera, ya que al igual que en el caso anterior, dichas obras son necesarias para garantizar la accesibilidad al sector desde la N-340.

c) Con independencia de los Sistemas Generales adscritos a este Sector, los promotores de este planeamiento, de acuerdo con los responsables municipales, han aceptado ejecutar la conexión por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches, al objeto de tener un acceso alternativo desde el Término Municipal de Vélez-Málaga.

- Ejecución como Carga Zonal, asumiendo el coste de ejecución de la obra correspondiente, con cargo al Plan de Sectorización, al objeto de tener un acceso alternativo desde la zona Sur-Oeste del Término Municipal de Vélez-Málaga.

d) Canalización de infraestructuras, incluida la red de abastecimiento de agua residual depurada para el riego del campo de golf, a través del viario de acceso sur de nueva creación, antes mencionado, en el tramo comprendido entre el ámbito del sector y las canalizaciones generales que discurren junto a la N-340.

- Ejecución como Carga Zonal, con cargo al Plan de Sectorización, de las obras necesarias de ejecución de dichas canalizaciones.

e) Soterramiento de línea telefónica, a su paso por el sector.

- Ejecución como Carga Zonal de dichas obras de soterramiento.

f) Reforestación de Áreas Libres, de acuerdo con las determinaciones que a tal efecto se recogen en la Declaración de Impacto Ambiental.

- Se asumirá la ejecución como Carga Zonal de dicha reforestación.

Esta vinculación de sistemas posee carácter orientativo, y se concretará de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y posteriormente en el Proyecto de Urbanización del sector.

En todos estos casos, el Sistema de Actuación será el de Compensación y su contribución a la ejecución se asignará al P.S.

El Plan de Etapas para la ejecución se amolda al desarrollo del sector de planeamiento, siendo los sistemas de actuación y asignación de las cargas de su ejecución los anteriormente descritos.

- Usos permitidos y niveles de intensidad.

a) Usos permitidos.

El uso global del Plan de Sectorización es el Residencial, en su modalidad de Residencial-Turístico-Asistencial, para la

implantación de un conjunto residencial, apoyado de los correspondientes paquetes terciarios y asistenciales necesarios para su correcto desarrollo, así como por un campo de golf de 18 hoyos.

En este sentido, como usos compatibles, sin límite de porcentaje sobre el total, se proponen los siguientes:

- Sector único:

• Terciario/Asistencial:

a) Hospedaje u hotelero.

b) Hotelero Geriátrico.

c) Comercio.

d) Oficinas.

e) Recreativo.

f) Hostelería.

• Equipamiento comunitario:

a) Educativo.

b) SIPS (Cultural, Asistencial Sanitario, etc.).

c) Deportivo.

d) Parques y Jardines.

• Transportes y comunicaciones.

a) Red viaria.

b) Aparcamientos.

c) Red ferroviaria.

d) Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

1.3.3. Justificación de la adecuación a las disposiciones del Plan General.

1.3.3.1. Justificación de la adecuación a las disposiciones del PGOU de Vélez-Málaga vigente (Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 86).

En el presente expediente, se respetan las determinaciones del Plan General en cuanto al régimen del suelo, desarrollo, usos e intensidades, siendo plenamente coincidentes los objetivos y criterios del Plan de Sectorización con los previstos por el PGOU.

En cuanto a las previsiones sobre sistemas e infraestructuras, se desarrollan en el mismo las determinaciones del PGOU de Vélez-Málaga, mejoradas en cualquier caso, dado que en el presente Plan de Sectorización se prevén nuevas infraestructuras adicionales no contempladas en aquel.

Un resumen comparativo de las principales determinaciones de uno y otro sería:

Determinación	P.G.O.U.	PLAN DE SECTORIZACIÓN
a) Ámbito	Delimitación en planos de clasificación y gestión.	Coincidente con las determinaciones del PGOU
b) División en sectores	-----	Sector único.
c) Adscripción de Sistemas	Adscripción de la ejecución de los Sistemas Generales SG-AL y SG-EQ -----	Adscripción de la ejecución de los Sistemas Generales SG-AL y SG-EQ. Nuevo Vial de Acceso Sur
d) Usos principales	Deportivo, Residencial, Asistencial, Hotelero, Comercial, y usos compatibles	Residencial, Deportivo Asistencial, Hotelero, Comercial, y usos compatibles
e) Edificabilidad del sector	0,12	0,12
f) Redes fundamentales de los servicios urbanísticos.	Según previsiones del Estudio de Dotación de Infraestructura	Según previsiones del Estudio de Dotación de Infraestructura

1.3.3.2. Justificación de la adecuación a las disposiciones del Documento de Revisión del PGOU de Vélez-Málaga, aprobado inicialmente.

En el presente expediente, se respetan las determinaciones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, aprobado inicialmente con fecha 7.8.07, en cuanto al régimen del suelo, desarrollo, usos e intensidades, siendo plenamente coincidentes los objetivos y criterios del Plan de Sectorización con los previstos por el PGOU aprobado inicialmente.

Un resumen comparativo de las principales determinaciones de uno y otro sería:

Determinación	Doc. Revisión P.G.O.U.	PLAN DE SECTORIZACIÓN
a) Ámbito	Delimitación en planos de clasificación y gestión.	Coincidente con las determinaciones del PGOU
b) División en sectores	Sector Unico SUS-CH.9	Sector Unico SUS-Juvgolf
c) Adscripción de Sistemas	Adscripción de la ejecución de los Sistemas Generales SGEL.CH-9, SGE.CH-10, SGV.CH-11,1, SGV.CH-11,2, SGV.CH-11,3	Adscripción de la ejecución de los Sistemas Generales SG_AL, coincidente con SGEL.CH-9, SG-EQ, coincidente con SGE.CH-10, Nuevo Vial de Acceso Sur
d) Uso característico	Residencial	Residencial, Deportivo, Asistencial, Hotelero, Comercial, y usos compatibles
e) Edificabilidad del sector	0,12	0,12
f) Redes fundamentales de los servicios urbanísticos		Según Previsiones del Estudio de Dotación de Infraestructuras

En cuanto a las previsiones sobre sistemas generales a adscribir a este sector, el Documento de Revisión del PGOU de Vélez-Málaga, incluye los Sistemas Generales adscritos SGV.CH-11,1, SGV.CH-11,2, SGV.CH-11,3, los cuales corresponden a la franja de terrenos a ocupar por el Vial de Acceso Sur previsto en el presente Plan. En este sentido, y dado el carácter orientativo de dicho Vial, que será objeto de proyecto específico como paso previo que permita la determinación de los suelos concretos a ocupar para la ejecución de dicho vial, en la Ficha de Características del sector SUS "Juvigolf", se incluye la obligatoriedad de asumir en el momento que corresponda, la obtención de los suelos necesarios para la ejecución de dicho vial.

1.3.4. Justificación del cumplimiento de los artículos 12 y 36 de la LOUA.

a) Contenido Documental (art. 36.2.b).

«El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.»

En relación a este artículo, el Plan de Sectorización aporta los planos del PGOU de Vélez-Málaga que se ven modificados por la sectorización, que son los siguientes:

Plano P.2.1. Estructura General y Orgánica: Escala 1:10.000.

• Plano P.2.2. Suelo No Urbanizable. Usos y Protecciones: Escala 1:10.000

• Plano P.2.3. Clasificación de Suelo y Gestión. Escala 1:10.000

• Plano P.2.4. Calificación: Escala 1:2.000

• Plano P.2.5. Alineaciones y Rasantes: Escala 1:2.000

Se incorpora también la ficha de características urbanísticas del nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, que de forma adecuada recoge las mismas determinaciones que el PGOU de Vélez-Málaga vigente (Mod. Puntual aprobada definitivamente con fecha 12.5.2004).

Además, en orden a claridad y seguridad del documento, esta Ficha de características incorpora de forma complementaria restricciones relativas a las ordenanzas que se plantean para el planeamiento de desarrollo de este sector.

b) Objeto de la Sectorización (art. 12.1).

El artículo 12.1 de la LOUA determina que «los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando Planes Generales de ordenación urbanística y complementando la ordenación establecida por estos».

Como se ha explicado anteriormente, el presente documento plantea las adecuadas condiciones de sectorización para el posterior desarrollo de estos terrenos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento parcial de desarrollo del Sector único definido en el mismo, en base a lo establecido en el PGOU de Vélez-Málaga para el SUNS. Por tanto, de forma complementaria a las determinaciones establecidas en el PGOU relativas a la delimitación y división en sectores, se determinan las condiciones de desarrollo de los Sistemas Generales, se fijan condiciones de usos y niveles de intensidad así como el trazado viario que estructura la ordenación urbanística interior y los esquemas fundamentales de las redes de infraestructuras que funcionarán de forma autónoma respecto al municipio.

c) Justificación de la Sectorización (art. 12.2).

De acuerdo con el contenido del artículo 12.2 de la LOUA, en los Planes de Sectorización «el cambio de categoría de suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto».

En este sentido, el cambio de categoría de suelo que se plantea en el presente documento, estaba ya previsto en la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga a la que desarrolla. El apartado «Justificación de la clasificación del suelo propuesta», página 13 del documento de Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, afirma que estos terrenos reúnen condiciones objetivas para su clasificación como suelo urbanizable sectorizado y que han sido fijadas en virtud de convenio las condiciones esenciales de la ordenación y no obstante ello, se clasifica como urbanizable no sectorizado, con el objeto de no interferir en el aprovechamiento tipo o medio del suelo urbanizable programado del vigente Plan General. Literalmente dicho apartado indica:

«En este caso, el sentido que tiene la clasificación del suelo como Suelo Urbanizable no Programado, no es de diferir en el tiempo el desarrollo, ya que los plazos de tramitación de las figuras de planeamiento (PAU, PPO, PU y PC), así como la ejecución de los elementos básicos (Campo de Golf de 18 hoyos, instalaciones deportivas, ...) están previstas en el contenido del Acuerdo Urbanístico suscrito, si no por el contrario, no introducir desequilibrios en las Áreas de Reparto de los dos cuatrienios del Suelo Urbanizable Programado en el PGOU/86 y que pueda afectar a terceros.»

Por tanto, la programación del suelo se encontraba ya prevista y justificada en el propio documento de Modificación del planeamiento general aprobado definitivamente, en base a la demanda real y efectiva de realizar este desarrollo urbanístico a corto plazo y de forma integrada con el modelo de desarrollo urbano del planeamiento general de Vélez-Málaga.

La unidad de suelo urbanizable SUNP Juvigolf se crea con el objetivo de reforzar el sistema de asentamientos turísticos del municipio de Vélez-Málaga, con un modelo alternativo y cualificado, y caracterizado por una diferente implantación de usos, en relación al resto de los suelos previstos para este fin, así como en un diferente emplazamiento, al estar localizados la mayoría de estos suelos en la estrecha franja litoral comprendida entre la Autovía y el frente marítimo. De esta manera se plantea una mayor vertebración del sistema socioeconómico vinculado a la actividad turística y las demás actividades afines, con el objetivo final de avanzar en la consolidación de este sector en el municipio.

Las previsiones del PGOU vigente para el Suelo Urbanizable Programado en el 1.º Cuatrienio suponía el desarrollo

de 6.500 viviendas en Casco Urbano y 3.988 viviendas de carácter turístico, lo que supone 10.488 viviendas para un total de suelo de 4.214.558 m², con una densidad media de 24,89 vdas./has.

El documento de Revisión del PGOU aprobado inicialmente con fecha 7.8.06 aporta un análisis del grado de tramitación y consolidación del planeamiento de desarrollo del municipio, del cual se extrae el siguiente cuadro:

	Suelo Urbanizable Programado			Suelo Urbanizable No Programado		
	D	T	S	D	T	S
ALMAYATE	197.413	38.480	138.679	81.153	68.120	151.589
BENAJARAFE	93.693	45.287	70.524		33.611	48.727
CAJIZ						
CALETA	113.331	47.500			72.590	
CHILCHES		28.260	97.401			27.350
LAGOS MEZQUITILLA	35.110	41.582				84.660
LOS IBEROS						
LOS PUERTAS		39.524				
TORRE DEL MAR	377.728		88.606			54.152
TRAPICHE		57.194			274.163	
TRIANA			38.818			
VELEZ MALAGA	472.593	247.101	119.708			238.504
TOTAL	1.289.868	544.928	553.736	81.153	448.484	604.982
	Aprox. 50%	Aprox. 25%	Aprox. 25%	Aprox. 10%	Aprox. 40%	Aprox. 50%

D: En desarrollo.

T: En tramitación urbanística.

S: Sin tramitación urbanística ni desarrollo.

En este cuadro se puede observar la evolución seguida por los sectores de Suelo Urbanizable (excepto los de régimen transitorio) previstos en el PGOU vigente, puede resumirse en que:

- De los suelos clasificados como urbanizables programados (ahora sectorizados), se encuentra en desarrollo aproximadamente el 50%, un 25% ha iniciado su tramitación, y el 25% restante no cuenta con tramitación ni desarrollo.

- De los suelos clasificados como urbanizables no programados (ahora no sectorizados), se encuentra en desarrollo únicamente el 10%, aunque han iniciado su tramitación el 40%, y el 50% restante no cuenta con tramitación ni desarrollo.

Este análisis revela que, aunque no se ha agotado la previsión del plan, se observa un aceptable grado de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado (antes programado), en cuanto que el 75% del suelo previsto se encuentra en desarrollo o en tramitación. Asimismo, se observa un escaso grado de desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados (antes no programados) previstos en el plan, en cuanto que sólo el 10% de los suelos urbanizables no sectorizados se encuentra en desarrollo.

En este sentido, se observa un desfase importante entre ambas categorías de suelo, que solo puede ser equilibrado fomentando el desarrollo de nuevas áreas de suelo urbanizable no sectorizado, que viene a reforzar y justificar la conveniencia de la sectorización del sector SUNP «Juvigolf».

Debe considerarse además que, de acuerdo con el análisis del proceso de desarrollo urbano en el 1.º Cuatrienio, recogido en el documento de M.P.E. aprobado definitivamente para la inclusión de esta unidad en el PGOU, «la puesta en carga de este suelo, no supone su consolidación inmediata, si no que ésta depende de las condiciones socioeconómicas de cada momento, que deberá configurar el escenario que la revisión del Plan sea necesaria, a medio o largo plazo».

Independientemente de lo anterior, el desarrollo de la unidad SUNP Juvigolf, implica el desarrollo de los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL, y de Equipamiento SG-EQ, adscritos a esta unidad, y que suponen un porcentaje del 38% de suelo destinado a Sistemas Generales adscritos a este tipo

de suelo, lo que viene a reforzar el criterio de oportunidad para la sectorización de esta unidad de SUNP, denominada «Juvigolf».

c) Valoración de la Sectorización (art. 12.3).

Art. 12.3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

La coherencia de las determinaciones del presente Plan de Sectorización en relación a las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo, viene justificada en cuanto a su carácter de suelo urbanizable de baja densidad en zona de interior. En este sentido, la idoneidad de la sectorización propuesta radica en:

- Baja densidad de la actuación propuesta.
- Escasa altura de las edificaciones.
- La actuación se encuentra suficientemente distanciada de los núcleos urbanos o urbanizables compactos de su entorno.

- La Sectorización propuesta garantiza la adecuada accesibilidad al sector, a la vez que vertebrada la accesibilidad de los suelos del entorno.

- El Plan de Sectorización garantiza la ejecución de las redes externas de abastecimiento de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía, etc.).

- Sostenibilidad de los recursos hídricos (riego del campo de golf con agua depurada).

- Reforzamiento de la dotación de áreas libres y equipamientos del municipio con un importante incremento de la dotación de sistemas generales de áreas libres y equipamientos.

En cuanto a la viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización, cabe hacer un análisis del entorno del Área SUNP Juvigolf, correspondiente a la zona oeste del municipio, está caracterizado por densidades medias y índices de edificabilidad bruta del orden de 0,25-0,30 m²t/m²s. Este modelo de densidades medias viene justificado por la conveniencia de soportar mayores intensidades con objeto de concentrar servicios, evitando en parte la dispersión de la urbanización por el territorio.

En este contexto de densidades medias, Juvigolf se plantea como un modelo alternativo y cualificado, de densidad e intensidad baja, que viene a reforzar el sistema de asentamientos de tipo residencial-turístico del municipio de Vélez-Málaga, dinamizar la implantación de actividades turísticas en el municipio de Vélez-Málaga.

Debe considerarse que la ordenación planteada para este ámbito constituye por sí mismo un elemento singular y cualificado con capacidad para la dinamización de la economía de la comarca, fomentando la implantación de actividades productivas vinculadas al sector terciario-dotacional, en su segmento de calidad alta.

Por otra parte, cabe destacar el carácter autónomo de esta actuación, que le permitirá mantener un funcionamiento autónomo respecto a los servicios urbanos municipales.

En relación a la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, ha de partirse de la reflexión que incluye entre sus objetivos el PGOU/96: «El sector turístico debe alcanzar una entidad propia, desembarazado de su dependencia subsidiaria del sector de la construcción, ampliando, cualificando y diversificando su oferta, de modo

que, mediante la optimización de recursos insuficientes aprovechados, se pueda entrar en competencia más ventajosa con otros municipios de la costa. No olvidemos que es la función turística donde Vélez-Málaga ha de reforzar también su carácter de capitalidad».

Independientemente de lo anterior, el alto grado de resolución de los accesos y servicios urbanos de abastecimiento que se plantea para esta actuación, refuerza en gran medida la estructura general y orgánica del municipio, vertebrando los sistemas de comunicaciones e infraestructuras.

Por todo lo dicho anteriormente, queda justificada la formulación, demostrada la oportunidad y conveniencia del desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

d) Contenido Sustantivo (art. 12.4).

Art. 12.4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente ley, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporarán los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f) de esta Ley.

El presente documento de Plan de Sectorización delimita un Sector Único de Suelo Urbanizable Sectorizado, que junto con los Sistemas Generales adscritos de Áreas Libres y Equipamiento, conforman el Área de Actuación. Esto queda definido gráficamente en el Plano I.3. Delimitación del Sector de Actuación y S. G. adscritos, así como a nivel escrito en las Fichas de Características del Sector y SG que se aportan en el apartado 1.3.6 de la presente Memoria Justificativa.

En relación a las determinaciones de aprovechamiento medio, se delimita un área de reparto única sobre la totalidad del ámbito antes mencionado, que comprende el sector SUS «Juvigolf», junto con los Sistemas Generales adscritos de Áreas Libres y Equipamiento. El aprovechamiento Medio es el que resulta de la adscripción de los mencionados SG para su obtención con cargo al Área de Reparto, quedando fijado en 0,1013, lo cual se justifica en el apartado 1.3.7 de la presente Memoria Justificativa, en el que se incluye la Tabla de Cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Al tratarse de un sector único en el Área de Reparto, no se considera necesario establecer ningún coeficiente de homogeneización entre sectores.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de esta Ley.

Se incluye en la Ficha de Características del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado definido en el presente Plan de Sectorización, la obligatoriedad de destinar a vivienda protegida el 30% del techo edificable residencial y del núm. total de viviendas del sector.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado.

La «ordenación estructural» está constituida por la estructura general y orgánica del territorio municipal, en la que se plasma el modelo urbanístico-territorial por el que se ha optado, lo que dará como resultado una determinada evolución urbana y de ocupación del territorio. La Comunidad Autónoma es la competente para la aprobación definitiva de las determinaciones, que afectan a esta ordenación estructural.

Y, por su parte, la «ordenación pormenorizada» está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de los usos del suelo, y su aprobación definitiva y su modificación posterior es competencia del Municipio.

De forma general, dentro de las determinaciones de la «ordenación estructural», el Artículo 10 de la LOUA fija determinaciones para todos los municipios y para los de relevancia territorial, como Vélez-Málaga. En ese caso, hay una serie de determinaciones extras que hay que incluir en el Planeamiento General que los ordene, que son las siguientes: la definición de una red coherente de tráfico y de transporte público de acuerdo con las necesidades previsibles y la previsión de sistemas generales de incidencia o interés regional o singular, que requieran las especiales características de estos municipios.

Y de igual forma, desde un punto de vista general, la «ordenación pormenorizada», por su parte, incluye determinaciones de dos clases: las preceptivas y las de carácter potestativo. Son preceptivas las determinaciones de ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano Consolidado. En el Suelo Urbano No Consolidado se determinarán necesariamente las áreas de reforma interior y las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios. En el Suelo Urbanizable Sectorizado se darán obligatoriamente criterios y directrices para su futura ordenación detallada. En Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable habrá de establecer la normativa de aplicación imprescindible, que no se encuentre entre las determinaciones de la ordenación estructural que antes hemos visto.

Las «determinaciones potestativas» de ordenación pormenorizada consistirán en la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado para todo o parte del Suelo Urbano No consolidado y respecto de determinados sectores del Suelo Urbanizable, de manera que en este caso no hará falta ulterior planeamiento de desarrollo, debiendo determinarse también los plazos para la ejecución de las correspondientes áreas o sectores.

A partir de lo expuesto y centrándonos en las determinaciones exigidas al Plan de Sectorización de este Sector de Actuación, de acuerdo con el contenido del artículo 10 de la LOUA establecemos lo siguiente:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La «ordenación estructural» se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios.

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano para alcanzar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

El presente Plan de Sectorización, tiene como finalidad el cambio de categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado, del ámbito del Sector delimitado en el mismo, en el cual se concretan los terrenos de Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamiento, de acuerdo con los criterios de clasificación del suelo que la LOUA establece y según determinaciones de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga aprobada definitivamente.

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística, podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse

parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El Plan de Sectorización prevé una reserva del 30% de la edificabilidad residencial y del número total de viviendas para su destino a viviendas protegidas.

c) Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos de destino dotacional público, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionamiento de los espacios de uso colectivo, que como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c-1. Parques, jardineras y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben de respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

c-2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deban de integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

El Plan de Sectorización propone, para el correcto funcionamiento del Sector, la adscripción del los Sistemas Generales SG-AL y SG-EQ, con la obtención del suelo necesario en cada caso, mediante su inclusión en el área de reparto según determinaciones del PGOU de Vélez-Málaga.

El Sistema General de Áreas libres comprende una superficie de 239.642 m² que, teniendo en cuenta que en este Sector se prevé una población de 3.682 habitantes, a razón de 2,4 hab./vda., supondrá un estándar de 65,09 m²/hab. de áreas libres por habitante, muy superior al mínimo exigido por la LOUA.

En cuanto a las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, el Plan de Sectorización prevé la adscripción del Sistema General de Equipamientos SG-EQ con una superficie de 75.000 m², según determinaciones del PGOU, así como la mejora y ampliación de la carretera MA-106, la conexión por el sur del Sector con el núcleo urbano de Chilches como acceso alternativo con el término municipal de Vélez-Málaga, la canalización de infraestructuras a través de este viario de acceso, el soterramiento de la línea telefónica a su paso por el Sector y la reforestación de las áreas libres de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

El presente documento fija como uso global el Residencial, en su modalidad de Residencial-Turístico-Asistencial, para la implantación de un conjunto residencial, apoyado de los correspondientes paquetes terciarios y asistenciales necesarios para su correcto desarrollo, así como por un campo de golf de 18 hoyos.

En este sentido, como usos compatibles, sin límite de porcentaje sobre el total, se proponen los siguientes:

- Sector único:

- Terciario/Asistencial:
 - a) Hospedaje u hotelero.
 - b) Hotelero Geriátrico.
 - c) Comercio.
 - d) Oficinas.
 - e) Recreativo.
 - f) Hostelería.
- Equipamiento comunitario:
 - a) Educativo.
 - b) SIPS (Cultural, Asistencial Sanitario, etc.).
 - c) Deportivo.
 - d) Parques y Jardines.
- Transportes y comunicaciones.
 - a) Red viaria.
 - b) Aparcamientos.

c) Red ferroviaria.

d) Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

No es de aplicación en el caso que nos ocupa.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

Como se ha explicado en apartados anteriores, el cambio de categoría de suelo que se plantea en el presente documento estaba previsto en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga definitivamente aprobada, a través de la que se clasifican estos terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado con objeto de no interferir en el aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del vigente PGOU que comprende el sector SUS «Juvigolf», junto con los Sistemas Generales adscritos de Áreas Libres y Equipamiento. El aprovechamiento Medio es el que resulta de la adscripción de los mencionados SG para su obtención con cargo al Área de Reparto, quedando fijado en 0,1013.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado y peatonal, de aparcamiento y de los elementos estructurales de la red de transporte público para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o de los planes sectoriales de aplicación.

Este apartado ha quedado justificado anteriormente.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características del municipio.

Este apartado ha quedado justificado anteriormente.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la «ordenación pormenorizada» mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas.

a) En suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de la edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) El suelo urbano no consolidado, la delimitación de las arreadse reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deben de definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable, que no hayan de tener carácter estructural, según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

Para el caso que nos ocupa, es decir, Suelo Urbanizable Sectorizado, se establece la ordenación pormenorizada preceptiva, fijando los criterios y directrices para la ordenación detallada del Sector en la Ficha de Características del mismo, así como aquellas determinaciones relativas a la Gestión, que se llevarán a cabo mediante el Sistema de Compensación a través de una unidad de ejecución única para el Sector único definido en el presente Plan, a desarrollar en una etapa única, tal y como viene reflejado en el Plan de Etapas del presente documento.

B) Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el Apartado A) a) anterior, respecto a todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de los sectores de suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

El presente Plan de Sectorización no incluye determinaciones de ordenación pormenorizada con carácter potestativo, pues no se pretende hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, ya que este Sector de Actuación será desarrollado mediante Plan Parcial de Ordenación.

En cuanto a la documentación gráfica, se aportan los planos del PGOU vigente que se ven modificados por el presente Plan de Sectorización, correspondientes a:

- Plano P.2.1. Estructura General y Orgánica: Escala 1:10.000.
- Plano P.2.2. Suelo No Urbanizable. Usos y Protecciones: Escala 1:10.000.
- Plano P.2.3. Clasificación de Suelo y Gestión: Escala 1:10.000.
- Plano P.2.4. Calificación: Escala 1:2.000.
- Plano P.2.5. Alineaciones y Rasante: Escala 1:2.000.

En el caso concreto del plano de Estructura General y Orgánica, se incluyen las infraestructuras y servicios necesarios para posibilitar la puesta en marcha y funcionamiento de estos suelos.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley.

En el apartado 3. Plan de etapas, de este Plan de Sectorización se completa la planificación con la fijación pormenorizada de los tiempos de tramitación y ejecución de las obras de urbanización, así como de las de edificación, planteándose asimismo plazos para la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento.

En esta Planificación también se contempla la ejecución de las obras de ordenación de los Sistemas Generales adscritos a este planeamiento, especificándose los distintos instrumentos de planeamiento necesario para la total ordenación urbanística de estos terrenos.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Para satisfacer este requerimiento los promotores de este planeamiento han aportado Aval Bancario suficiente por importe 3.594.343,25 €, que bastantado y aceptado por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, representan el 10% de importe total previsto para el coste de las obras de urbanización a ejecutar como consecuencia del desarrollo de este planeamiento, que este proyecto sitúa la cantidad de 35.202.992,50 €, lo que constituye una garantía suficiente.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura exteriores afectadas por la nueva actuación.

El presente Plan de Sectorización, incorpora el Anejo núm. 2, denominado Informes Sectoriales, en el que se aportan

certificado técnico de 2.11.2006, de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Málaga, en el que se manifiesta la conformidad de dicho organismo en relación a las actuaciones previstas en la carretera MA-106 de acceso a Macharaviaya.

Independientemente de las actuaciones proyectadas en la ctra. MA-106, el presente Plan de Sectorización contempla mejorar el sistema de accesos al sector mediante el trazado de un nuevo vial exterior de acceso sur, que discurre al Oeste del núcleo de Chilches, y enlaza directamente con la Autovía A-7, en el p.k. 258.

Este nuevo acceso conlleva el reajuste del nudo viario de conexión con la A-7, para lo que la entidad promotora del presente Plan de Sectorización ha presentado a trámite ante los Ayuntamientos afectados por dicho enlace (Vélez- Málaga y Rincón de la Victoria), un estudio de trazado de remodelación de enlace en la A-7 (p.k. 258), el cual ha sido informado favorablemente por ambas administraciones locales, y remitido a la Demarcación de Carreteras para su informe como organismo titular de la infraestructura, encontrándose a día de hoy dicho expediente en fase de estudio y autorización por parte de dicho organismo.

También se aporta informe de 30.11.2006 de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en el que se manifiesta que en esta ordenación se ha excluido correctamente la superficie correspondiente a la vía pecuaria que discurre junto al sector, lo que ya se tramitó e informó favorablemente para la tramitación del proyecto de Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga relativo a este sector de actuación.

Debe tenerse conocimiento por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, que se ha suscrito convenio con la Compañía Endesa-Sevillana, para garantizar el suministro eléctrico a esta ordenación, cuyo trazado definitivamente conduciremos por el indicado acceso sur a esta ordenación.

También han sido presentados a trámite los Planes Especiales de los Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamientos que están adscritos a este planeamiento, así como el de Infraestructuras Exteriores al sector, redactado conforme al trazado del nuevo acceso sur a este sector, que posibilita la conducción de infraestructuras de abastecimiento del sector coincidiendo con el trazado de este viario.

Este Plan especial de Infraestructuras Exteriores al sector se complementará con los acuerdos que procedan con los empresas suministradoras Axaragua y Aqualia, para garantizar la conexión del saneamiento a la Depuradora de Rincón de la Victoria, así como de la traída de agua depurada desde ésta hasta este sector de planeamiento para garantizar el riego del Campo de Golf y de las zonas verdes de esta ordenación.

Y por último, también aportamos Informe Técnico de 13.3.2007 emitido por el Ingeniero de Caminos municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de aceptación de la determinación del dominio público hidráulico que afecta a este Sector de planeamiento, y posterior remisión a Agencia Andaluza del Agua para su informe.

Asimismo, en relación a la obtención de los recursos hídricos demandados por este sector, en dicho Informe de 13.3.2007 del Ingeniero de Caminos municipal, se constata que el Ayuntamiento de Vélez-Málaga está documentando la solicitud de concesión del sector Juvigolf, junto con el resto de sectores en tramitación o incluidos en el PGOU de 1996, para garantizar el suministro de agua potable de dichos sectores con recursos procedentes del embalse de la Viñuela.

En el Apartado 3.1 del Plan de Etapas se determinan los plazos, gestión y condiciones que deben reunir las infraestructuras a ejecutar por los promotores de este planeamiento.

1.3.5. Justificación de cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

El presente apartado tiene por objeto la justificación de la observancia de las determinaciones del POT de la Axarquía en el presente documento. En este caso, se justifica el cumplimiento de las determinaciones relativas a Zonas de Especial Protección (reguladas en el Título III. Capítulo I), de las relativas a Recursos naturales y riesgos (reguladas en el Título III. Capítulo II), de las relativas a Infraestructura del ciclo del agua (reguladas en el Título IV. Capítulo I), así como las relativas a Infraestructuras energéticas y de telecomunicación (reguladas en el Título IV. Capítulo II).

Título III, Capítulo I. Zonas de Especial Protección.

Art. 60. Zonas sometidas a régimen de protección. (N).

1. Zonas de protección ambiental. Se integran en la misma las siguientes zonas delimitadas por la normativa sectorial:

- a) Los Espacios Naturales Protegidos.
- b) Los lugares de Importancia Comunitaria.
- c) Las vías pecuarias.
- d) El Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Marítimo Terrestre.

2. Zonas a proteger por su interés territorial. Se integran en la misma las siguientes zonas:

- a) Las zonas de interés territorial
- b) El entorno del Embalse de la Viñuela
- c) Los hitos paisajísticos.
- d) Las divisorias visuales.
- e) Los acantilados.

En el ámbito delimitado en el presente Plan de Sectorización, se garantiza la protección ambiental derivada de la normativa sectorial, en los elementos que afectan a este ámbito, que son los siguientes:

- Protección del arroyo Santillán, que queda delimitado gracias al Estudio Hidrológico e Hidráulico para el período de retorno de 100 y 500 años, que se acompaña como Anejo al presente Plan, y en base a ello, queda preservado mediante el deslinde del Dominio Público Hidráulico correspondiente a dicho arroyo, lo que se incorpora en la documentación gráfica de la ordenación urbanística del presente Plan de Sectorización, a la vez que detraemos su superficie (14.455 m²) de la Ficha de Características del Sector, quedando fuera de la ordenación a todos los efectos.

- Protección de la Vía Pecuaria «Vereda del Camino de Macharaviaya a Chilches» que discurre junto al sector, que igualmente queda fuera de este ámbito a todos los efectos, respetando su ancho íntegro definido en el expediente de clasificación de la misma, de 20,86 m. Esto queda recogido en el Informe Favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

De la misma forma, su superficie queda detrada de este ámbito, y por tanto de la superficie que se recoge en la Ficha de Características, manteniendo dicha Vereda la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección que le confiere la legislación vigente en esta materia.

Asimismo, se garantiza la protección ambiental derivada de la condición de zonas a proteger por su interés territorial, en lo que se refiere a:

- Protección de la Divorsia Visual existente en la zona Oeste de este sector, gracias a la previsión de una importante zona de áreas libres forestales en la zona alta de esta ordenación, la cual será reforestada con criterios de recomposición paisajística, de acuerdo con lo que se recoge en el apartado 2.2.5. Condiciones Medioambientales del capítulo de Normativa Urbanística del presente Plan.

Capítulo II, Recursos naturales y riesgos.

Art. 67. Objetivos (N)

Son objetivos del Plan en relación con los recursos naturales y los riesgos los siguientes:

- a) Propiciar el uso sostenible y la gestión integral de los recursos hídricos.
- b) Recuperar y proteger el frente litoral y favorecer el uso recreativo.

c) Limitar las situaciones de riesgos naturales y tecnológicos y sus efectos.

En base a lo establecido en el Artículo 67, procede la justificación del cumplimiento de la normativa relacionada con los Recursos Hídricos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y 69, así como de la relacionada con los Riesgos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 78, 79, 80 y 81:

Art. 68. Recursos Hídricos (N, D y R).

1. La Administración hidráulica deberá efectuar la revisión de la planificación hidrológica vigente para el ámbito y diseñar una nueva alternativa para la planificación del agua con el objeto de adaptarla a la realidad actual y a la previsible en el futuro, de acuerdo con los contenidos de este Plan. (D)

2. Se realizará una exploración de las alternativas factibles jerarquizándolas en función de criterios de eficiencia/coste y de minimización del impacto ambiental. Las alternativas considerarán los siguientes principios (D):

a) Cierre de los ciclos del agua y fomento de su reutilización

b) Gestión integrada de los recursos superficiales, subterráneos, reutilizados y no convencionales.

c) Eficiencia en la gestión del ciclo integral del agua.

d) Integración y complementariedad entre los usos turísticos y agrarios del agua.

e) Recuperación de la calidad del agua, especialmente las subterráneas de las zonas costeras.

f) Recuperación del medio fluvial

3. Las alternativas planteadas identificarán los conflictos en la asignación de los recursos, posibles problemas, carencias o deterioros susceptibles de corrección, así como oportunidades o recursos a utilizar en función del grado de crecimiento poblacional y turístico alcanzado.(D)

4. En los informes de seguimiento y evaluación a que se hace referencia en el Artículo 12 se deberá estimar, de acuerdo con la administración competente en materia de aguas, la evaluación de las previsiones de la planificación hidrológica y, en su caso, la procedencia de los recursos necesarios para atender a las demandas previstas, incluidas las desaladoras. (N)

5. La planificación hidrológica determinará, en su caso, la parte de los recursos hídricos destinados a la agricultura que sea posible aplicar, por falta de iniciativas o de viabilidad, a usos urbanos y turísticos. (D)

6. Se recomienda la realización por parte del órgano competente de la Administración Autonómica en materia de aguas la realización de un estudio de evaluación de los recursos hídricos subterráneos de La Axarquía. (R)

7. Se recomienda realizar un estudio de viabilidad de la interconexión de los recursos hídricos de los ríos Vélez, Algarrobo, Torrox y Chillar. (R)

En relación a este asunto, con fecha 14.12.06 se emite informe de la Agencia Andaluza del Agua, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en relación a este Plan de Sectorización del SUNP «Juvigolf», en el que se requiere justificar la disponibilidad de recursos de agua, para el abastecimiento de la actuación planteada.

Para dar respuesta a este requerimiento, mediante escrito de 13.2.2007, la entidad Juvigolf, S.A. presentó a trámite el «Estudio Hidrológico e Hidráulico del Sector de Actuación «Juvigolf». Determinación del dominio público hidráulico. Zona de Inundabilidad», junto con una estimación de necesidades de recursos hídricos, situando el consumo estimado de agua potable de la actuación en 3.200 m³/día. Dicho caudal estimado se refiere tanto a necesidades de la población permanente de viviendas como a población ocasional correspondiente a otros usos, por lo que dicho caudal podrá verse disminuido sensiblemente.

Sobre esta documentación presentada a trámite ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, como respuesta al informe de 7.12.2006 de Agencia Andaluza del Agua, el Ingeniero de Caminos emitió con fecha 13.3.2007, Informe Técnico en el que consideró adecuado el Estudio Hidrológico e Hidráulico, y dio

traslado de esta documentación a Cuenca Mediterránea Andaluza, para su informe.

Con fecha 06/03/2008, se emite Informe de Agencia Andaluza del Agua, en el que se informa favorablemente el Plan de Sectorización del sector «Juvigolf», en lo que respecta a Recursos Hídricos.

Art. 69. Determinaciones para el ciclo del agua (D).

1. Los instrumentos de planeamiento general definirán las normas de aplicación para propiciar el ciclo integral del agua.

2. Se incorporarán las aguas residuales depuradas a la planificación y gestión de los recursos disponibles.

3. Los sistemas de captación de aguas subterráneas estarán interconectados con los sistemas de abastecimiento de aguas superficiales para garantizar el suministro.

4. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación entre aguas pluviales, negras, grises y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso.

5. Se ajustará el uso a la calidad de los recursos, utilizando cada recurso en función de las exigencias de calidad de cada uso. No se permitirá el uso del agua potabilizada para riego de jardines y zonas verdes.

6. Se fomentará el ahorro de agua. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos. Cuando no se disponga de recursos hídricos reutilizados se minimizarán las superficies puestas en riego. Los riegos garantizarán el arraigo y las primeras etapas de mercimiento de las plantaciones y siempre realizadas así como su conservación en periodos de sequía.

Para el riego de las áreas libres de este ámbito así como del campo de golf planteado en el mismo, ha sido prevista para este sector, una red de abastecimiento de agua depurada procedente de la EDAR de Rincón de la Victoria, para lo cual existe caudal de depuración suficiente, y en consecuencia, se están articulando los correspondientes convenios con Axarquía, como entidad titular de las instalaciones, y de transporte hasta el punto de suministro que determine la entidad suministradora Aqualia.

Sección 3.ª Riesgos.

Art. 78. Prevención de Riesgos naturales (D).

1. Los instrumentos de planeamiento general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, y establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten.

2. En todas las actuaciones urbanísticas se deberá llevar a cabo:

a) Estudios del medio físico

b) Estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.

c) Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.

d) Los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.

e) Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el periodo transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.

f) Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.

1. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

2. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe del cauce a que corresponda.

Se incluyen estas determinaciones en el apartado 2.2.5.1.j) Prevención de Riesgos Naturales del capítulo de Normativa del presente Plan. En dicha Normativa se fija la obligatoriedad de observar dichas medidas por parte del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización que se redacten para la ordenación y definición de las obras de infraestructura del sector y sistemas generales que conforman esta área.

Artículo 79. Taludes, terraplenes y plataformas (D).

1. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.

2. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

3. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

Se incluyen estas determinaciones en el apartado 2.2.5.1.d) Movimiento de Tierras del capítulo de Normativa del presente Plan. En dicha Normativa se fija la obligatoriedad de observar dichas medidas por parte de los proyectos de urbanización que se redacten para la definición de las obras de infraestructura del sector y sistemas generales que conforman esta área.

Artículo 80. Riesgos hídricos. (D y R).

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestos sobre la red del drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos (D).

2. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, que podrán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en suelos urbanos y urbanizables (D).

3. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento (D).

4. El dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía de los cauces de los ríos y arroyos De la Ermita, Íberos, Vélez, Seco (I), Algarrobo, Lagos. Güi, Manzano, Torrox, Seco (II), Chillar y La Coladilla serán clasificados según sea el caso, de acuerdo con lo que se determina en el apartado 2 del artículo 238 (D).

5. Los cauces que drenen suelos urbanizables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de retorno.

6. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas (D).

7. Las administraciones públicas competentes deberán abordar un programa de inversiones para eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce. Siempre que sea posible estas modificaciones tenderán a reponer los cauces abiertos que hayan

sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubriciones (D).

8. Las administraciones públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesa suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos, y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias (D).

9. Se recomienda a los ayuntamientos de Vélez-Málaga, Torrox, Algarrobo y Nerja la realización de sendos programas de actuaciones que contengan, al menos, lo siguiente: (R)

a) Inventario, estabilización y sellado de escombreras y vertederos.

b) Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de aterrizados agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.

c) Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces y elaboración, junto con la administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.

d) Adecuación, en cada municipio, del Plan de Emergencias municipal a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas.

1. El órgano competente de la Administración Autonómica deberá desarrollar un Programa de Medidas de Restauración Hidrológica-Forestal en las cuencas del río Vélez y sus principales afluentes y de los ríos Algarrobo, Torrox y Chillar, así como de Mejora de la Evacuación del conjunto de los cauces urbanos del ámbito del Plan. (D)

Artículo 81. Zonas inundables (D).

1. Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación.

2. El planeamiento general clasificará estas Zonas cautelares como suelo no urbanizable. En ellas sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos. Así mismo, se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y, en su caso, quedar fuera de ordenación.

3. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

4. Las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación definidas por este Plan serán sustituidas por la delimitación de Zonas inundables que apruebe la administración competente. La nueva delimitación supondrá el ajuste del Plan sin necesidad de modificar el mismo.

5. A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de Zonas inundables que se efectúe por la Administración competente deberá diferenciar tres zonas:

a) La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.

b) La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre 50 y 100 años.

c) La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre 100 y 500 años.

6. El planeamiento general clasificará estas zonas como suelo no urbanizable y regulará los usos en cada una de ellas atendiendo a los siguientes criterios:

a) Zona a): Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.

b) Zona b): Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

c) Zona c): Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgos inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

7. En caso de que las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.

8. Las soluciones de remodelación o nueva construcción de infraestructuras de drenaje compatibilizarán medidas estructurales y no estructurales de lucha frente a las inundaciones.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, paralelamente al presente Plan de Sectorización ha sido presentado a trámite un Estudio Hidrológico e Hidráulico para el período de retorno de 100 y 500 años, correspondiente al arroyo Santillán, que nace en este ámbito.

En base a dicho Estudio, queda preservado dicho arroyo mediante el deslinde del Dominio Público Hidráulico (14.455 m²) y la delimitación de la Zona inundable para un período de retorno de 100-500 años (14.635 m²), lo que se incorpora en la documentación gráfica de la ordenación urbanística de este área, a la vez que extraemos ambas superficies de la Ficha de Características del Sector, quedando fuera de la ordenación a todos los efectos.

Capítulo IV.

Artículo 106. Infraestructuras y abastecimiento de instalaciones recreativas de interés territorial (N y D).

1. Los campos de golf y otras instalaciones recreativas de interés territorial cuyo consumo supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Así mismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro (N).

2. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Así mismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural (D).

3. Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas (D).

4. El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas (D).

Como ya se ha expuesto antes, para el riego de las áreas libres de este ámbito así como del campo de golf planteado en el mismo, ha sido prevista para este sector, una red exterior de abastecimiento de agua depurada procedente de la EDAR de Rincón de la Victoria, para lo cual existe caudal de depuración suficiente, y en consecuencia, se están articulando los correspondientes convenios de suministro con Axaragua, como entidad titular de las instalaciones, y de transporte hasta el punto de suministro que determine la entidad suministradora Aqualia.

Artículo 109. Pasillos de la red de energía eléctrica (D).

1. Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV. discurrirán por los pasillos que al efecto se determinan en el Plano de Ordenación.

2. El suelo afectado por los pasillos es una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servi-

cio, cuyo eje coincidirá con el eje de las bandas dibujadas en el Plano de Ordenación o con las Líneas eléctricas existentes cuando coincidan con dicha banda.

3. Para los pasillos enterrados deberá reservarse una banda de 10 metros de ancho que discurrirá, preferentemente, por la zona de servidumbre de la red viaria.

4. El ancho de los pasillos aéreos que se indica en la siguiente tabla podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro:

KV	Línea	Anchura Pasillos
66	1 Línea	60 m
	2 Líneas	78 m
132	1 Línea	70 m
	2 Líneas	91 m
220	1 Línea	90 m
	2 Líneas	116 m
400	1 Línea	100 m
	2 Líneas	129 m

5. La distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas serán, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.

6. Las líneas que den servicio a los suelos urbanizables podrán realizarse mediante tendidos de líneas aéreas de tensión igual o superior a 66 kV, hasta tanto esté concluida la urbanización o se disponga de las cotas previstas en el proyecto de urbanización.

7. Sobre las líneas existentes de tensión igual o superior a 66 kV, no coincidentes con los pasillos propuestos, hasta tanto se produzca su traslado o soterramiento, se permitirán actuaciones de aperturas para nuevos suministros, mejora y ampliación de la capacidad de transporte, siempre que no impliquen una modificación sustancial del trazado previo.

8. En el caso de nuevas necesidades de tendidos no previstos por este Plan, los mismos no podrán transcurrir por los espacios especialmente definidos en el artículo 60, salvo que no existiendo otra alternativa posible se garantice la preservación ambiental y paisajística de estos espacios y se tracen por las zonas que supongan menor impacto.

9. En el caso de tendidos cuyo recorrido requiera su paso por el noreste o noroeste del ámbito se deberá considerar entre las posibles alternativas las propuestas de paso que se indican en el Plano de Ordenación.

10. La concreción del trazado de los pasillos propuestos no se considerará modificación del Plan sino ajuste del mismo.

En el caso que nos ocupa, atraviesa el sector una doble línea de 66 KV, contemplada en el POT de la Axarquía, lo cual ha sido tenido en cuenta en la ordenación, previendo a tal efecto una franja de zonas verdes y áreas libres de edificación con un ancho mínimo de 78 m, de acuerdo con las determinaciones del artículo 109.

1.3.5. Justificación de cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía.

El presente apartado tiene por objeto la justificación de la observancia de las determinaciones del POT de Andalucía (Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006) en el presente documento. En este caso, se justifica el cumplimiento de las determinaciones relativas a Tratamiento de los riesgos en la planificación territorial y urbanística (Norma 101) y aquellas relativas a Criterios territoriales ante el riesgo de inundaciones (directriz 105).

Norma 101. Tratamiento de los riesgos en la planificación territorial y urbanística.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio del ámbito subregional y el planeamiento urbanístico municipal, tendrán en cuenta los contenidos de los distintos planes de protección civil que les afecten, y establecerán las medidas específicas para aminorar riesgos o sus eventuales consecuencias.

2. La planificación territorial y el planeamiento urbanístico, deberán incorporar las delimitaciones de las zonas afectadas por los distintos tipos de riesgos, diferenciadas según grado de peligrosidad, de acuerdo con lo que se establece en las determinaciones siguientes. Si la carencia de información técnica adecuada impidiera realizar una delimitación cierta y precisa de tales zonas, se señalarán, mientras no se disponga de tal información, áreas de protección cautelar.

3. Estas zonas de riesgo, ya sean delimitadas de forma cautelar o no, deberán ser objeto de determinaciones y ordenanzas adecuadas a los objetivos de prevención y minoración de riesgo o eventuales consecuencias contra personas y bienes.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, paralelamente al presente Plan de Sectorización ha sido presentado a trámite un Estudio Hidrológico e Hidráulico para el período de de retorno de 100 y 500 años, correspondiente al arroyo Santillán, que nace en este ámbito, en el que se han delimitado las zonas de riesgo de inundación, lo que ha sido trasladado a la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización.

Directriz 105. Criterios territoriales ante el riesgo de inundaciones.

1. En el marco de desarrollo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, y de la legislación sectorial, el órgano competente en materias de aguas desarrollará un programa de deslinde de las zonas inundables de los cauces andaluces. Este deslinde deberá ser revisado o modificado, según se alteren las condiciones iniciales.

2. El deslinde de zonas inundables que se efectúe por la Administración competente deberá identificar:

a) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.

b) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

c) La Línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

Los planes de ordenación del territorio subregionales y los planes urbanísticos municipales, a partir de deslinde a que hace referencia el apartado anterior y a la escala que le es propia, delimitarán las zonas inundables y ordenarán los usos ateniéndose a los siguientes criterios:

a) En las zonas con riesgo de inundación para un período de retorno de 50 años o calado superior a 0,5 metros se garantizará la ausencia de cualquier instalación o edificación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán instalarse edificaciones temporales.

b) En las zonas con riesgo de inundación para un período de retorno de 50 a 100 años, se garantizará la ausencia de cualquier instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avería.

c) En las zonas sometidas a riesgo de inundación para periodos de retorno de 100 a 500 años, se garantizará la ausencia de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves, así como las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

4. Hasta tanto se efectúe la delimitación de las zonas inundables por la administración territorial y urbanística, las administraciones competentes para la autorización de instalaciones, obras y edificaciones aplicarán cautelarmente los criterios establecidos en el apartado anterior en cuanto a la compatibilidad de usos.

5. La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento urbanístico y territorial, siguiendo los siguientes criterios:

a) Consideración como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico y las zonas de riesgo de inundación para un período de retorno de 500 años, delimitadas por el órgano competente en la categoría temática de referencia en su momento.

b) Delimitaciones de zonas de restauración hidrológico-forestal de las cuencas y de conservación y restauración de cauces y riberas.

c) Establecimiento de condiciones generales para la adecuación de los procesos de transformación de los usos del suelo a las características del medio, edificaciones e infraestructuras en zonas de riesgo, así como la previsión de previsiones de uso del suelo junto a los cauces (zonas verdes y espacios libres para proteger las márgenes y mantener los ecosistemas fluviales).

d) Determinaciones sobre las características de las obras de infraestructuras de defensa para garantizar la reducción o eliminación de riesgos en áreas determinadas (encauzamientos, muros y diques, derivaciones de caudales o de mejora del drenaje...), y para evitar que aumenten un riesgo ya existente o generen uno nuevo.

e) Previsión de las actuaciones estructurales necesarias para minorarlos, sin perjuicio de acciones concretas de adecuación de la edificación.

f) Eliminación de elementos construidos susceptibles de ser afectados por riesgos o de contribuir al incremento de los mismos.

6. Con carácter general los planes, proyectos o actuaciones que puedan llevarse a cabo, tanto públicos como privados, que afecten a zonas de riesgo delimitadas, o donde existe constancia de que se hayan producido inundaciones, han de incorporar una evaluación del riesgo y sus consecuencias previsibles para la iniciativa que se emprende, y ello para su consideración en el procedimiento de autorización o aprobación, incluido el trámite de información pública.

En base a estas consideraciones, una vez delimitada la zona inundable para un período de retorno de 100-500 años, ha sido excluida del Sector a todos los efectos y pasará a ser considerada por el PGOU como suelo no urbanizable de especial protección.

1.3.6. Justificación del cumplimiento del Decreto 43/2008 Regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

El presente apartado tiene por objeto la justificación de la observancia de las determinaciones del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, Regulador de las Condiciones de Implantación y funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía.

El apartado 2 de la Disposición transitoria segunda del Decreto 43/2008, recoge lo siguiente:

«Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o proyectos de urbanización en trámite que tengan entre sus finalidades la ejecución de campos de golf deberán atender a lo dispuesto en los Capítulos II y IV del presente Decreto.»

En este caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización que se redacten como desarrollo del presente Plan de Sectorización, habrán de atender a lo dispuesto en los Capítulos II y IV del mencionado Decreto 43/2008, lo que se recoge en la Ficha de Características del Sector.

1.3.7. Fichas urbanísticas del sector único de Suelo Urbanizable Sectorizado y de los sistemas generales de áreas libres y equipamiento adscritos al mismo.

Tras las determinaciones adoptadas en el presente Plan de Sectorización, la Ficha de Características del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado (antes S.U.P) «Juvigolf» resulta:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - SUS "JUVIGOLF"		
IDENTIFICACIÓN	Denominación	JUVIGOLF
	Ámbito	Paraje Santillán
	Clasificación	Urbanizable
	Categoría	Sectorizado
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Superficie	1.704.496 m ² s
	Índice de Edificabilidad	0,12 m ² t/m ² s
	Techo edificable máximo	204.540 m ² t
	Densidad	9 vdas/Ha
	Nº máximo de viviendas	1.534 vdas
	Porcentaje mínimo de Vivienda Protegida	30%
	Aprovechamiento Medio	0,1013
	Aprovechamiento Objetivo	100%
	Aprovechamiento Subjetivo	155.400 m ² t (75,98 %)
	Cesión Ayuntamiento	20.454 m ² t (10,00 %)
	Excesos de Aprovechamiento	28.686 m ² t (14,02 %)
	Defecto de Aprovechamiento	0
	Cesiones de suelo público	
	Áreas Libres y Zonas Verdes:	170.450 m ² s
	Equipamiento Comunitario:	(1)
	Viario:	(2)
	Sistemas Generales Adscritos	SG-AL: 239.642 m ² s; SG-EQ: 75.000 m ² s.
	Usos	
	Uso Característico:	Deportivo, Residencial, Asistencial, Hotelero, Comercial y usos compatibles
	Uso Incompatible:	Industrial molesto a la residencia
Ordenanzas Permitidas:	Pueblo Mediterráneo (PM) Unifamiliar Aislada (UAS) Unifamiliar Pareada (UAD) Ciudad Jardín (CJ) Hotelero (H2)	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	Objetivos y Criterios de la Ordenación	Se prevé la implantación en el ámbito delimitado de un complejo hotelero, residencial y deportivo, con una oferta complementaria de tipo asistencial y recreativa, con un apoyo de servicios de restauración y complementos y un campo de Golf de dieciocho hoyos dotado de Club Social, que constituya también un lugar de relación. Las condiciones de ordenación y tipologías a desarrollar se incluyen en el contenido de la Modificación del PGOU/96. La altura máxima será de PB+1 o PB+2, sin ático sobre esta altura en ninguno de los casos, aplicable según las tipologías definidas.
	Desarrollo y Gestión:	
	Instrumento de Desarrollo:	Plan Parcial / Proyecto de Urbanización
	Iniciativa:	Privada
	Sistema de Actuación:	Compensación
OBSERVACIONES	(1)	La superficie destinada a uso de equipamientos públicos deberá ser al menos la determinada en la LOUA
	(2)	El trazado viario del sector, que a nivel indicativo se recoge gráficamente en el presente Plan de Sectorización, se determinará en el Plan Parcial, que resolverá como cargas externas los enlaces con los accesos al ámbito delimitado previstos en el Plan de Sectorización, y que serán definidos en un Plan Especial de Infraestructuras Exteriores al sector Juvigolf, que se redactará a tal efecto, y que habrá de tramitarse conjuntamente con el plan parcial.
	(3)	Tendrán consideración de cargas externas al sector delimitado, todas aquellas actuaciones que sean necesarias ejecutar para dotar al mismo de los servicios urbanos básicos, en relación con los usos previstos, incluido el sistema de riego del campo de golf con agua depurada. Estas actuaciones se definirán en un Plan Especial de Infraestructuras Exteriores al sector Juvigolf, que se redactará a tal efecto, y que habrá de tramitarse conjuntamente con el plan parcial.
	(4)	El acuerdo urbanístico suscrito será complementario en aquellos aspectos no determinados en la Modificación Puntual del PGOU/96 o en el presente Plan de Sectorización.
	(5)	Sistemas Generales adscritos al sector para su obtención con cargo al Área de Reparto: SG-AL, SG-EQ, así como la obtención de los terrenos necesarios para el trazado del Viario Exterior de Acceso Sur, y que se determinarán en proyecto específico.
	(6)	El Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización que se redacten para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado definido en el presente Plan de Sectorización, incluirán entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de lo exigido en los Capítulos II y IV del Decreto 43/2008 de Campos de Golf de Andalucía.

Tras las determinaciones adoptadas en el presente Plan de Sectorización, la Ficha de Características del Sistema General de Áreas Libres (SG-AL) resulta:

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES - SG-AL	
Denominación	SG-AL
Ámbito	Paraje Santillán
Iniciativa:	Pública
Sistema de Actuación:	Compensación (adscrito al Sus «Juvigolf2»)
Planeamiento a desarrollar:	Plan Especial de Ordenación de Usos; Proyecto Ordinario de Obras de Acondicionamiento y Urbanización.
Calificación del Suelo:	Áreas Libres Públicas
Superficie total de la actuación:	239.642 m ² s
Objetivos y Criterios de la Ordenación	Dotar al municipio de Vélez-Málaga de un importante Parque Forestal en un área del término municipal, que presenta la necesidad de una regeneración paisajística y medioambiental, preferentemente con especies de arbolado autóctono, propias del litoral mediterráneo, con objeto de que constituya un espacio de remanso y de calidad ambiental, como complemento indispensable al nuevo espacio turístico que se proyecta para diversificar la oferta del municipio. Se deberá redactar un Plan Especial, de iniciativa municipal, que ordene los usos del Parque, solucione los problemas de borde y accesos, y contemple la posibilidad de incluir un espacio de aparcamientos, de tamaño suficiente que permita que el Parque Forestal pueda ser visitado por los ciudadanos.
Condiciones de Gestión:	Obtención del Suelo por cesión obligatoria como carga del Sector «Juvigolf».
Observaciones:	(1) Previamente a la redacción del Plan Especial, y con objeto de definir la concepción definitiva de este importante espacio verde, el Ayuntamiento podría convocar un Concurso de Ideas, de cuyo resultado se extraigan las mejores condiciones de ordenación y desarrollo del Parque Forestal. El Parque deberá ser repoblado con especies arbóreas autóctonas, propias del clima y del paisaje mediterráneo. (2) El Parque deberá ser repoblado con especies arbóreas autóctonas, propias del clima y del paisaje mediterráneo.

Tras las determinaciones adoptadas en el presente Plan de Sectorización, la Ficha de Características del Sistema General de Equipamiento (SG-EQ) resulta:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS - SG-EQ	
Denominación	SG-EQ
Ámbito	Paraje Santillán
Iniciativa:	Pública
Sistema de Actuación:	Compensación (adscrito al Sus "Juvigolf")
Planeamiento a desarrollar:	Plan Especial de Ordenación de Usos; Proyecto Ordinario de Obras de Acondicionamiento y Urbanización.
Calificación del Suelo:	Equipamiento público de carácter social-asistencial
Superficie total de la actuación:	75.000 m ² s
Objetivos y Criterios de la Ordenación	Dotar al municipio de Vélez-Málaga de un importante área destinada a equipamientos públicos, situada junto al Parque Forestal SG-AL, que deberá ser ordenada previamente para garantizar una adecuada implantación de los equipamientos cuyo uso principal será social-asistencial. Las dimensiones de la parcela, calificada como Sistema General dentro de la estructura orgánica del municipio de Vélez-Málaga, le confiere no obstante un papel en la escala supramunicipal, que deberá ser considerado por el Ayuntamiento en el momento de establecer sus usos concretos y su desarrollo. Se deberá redactar un Plan Especial, de iniciativa municipal, que ordene los usos del ámbito de este sistema general, con objeto de regular la disposición de las edificaciones, zonas de aparcamientos, solucionando asimismo la relación espacial y paisajística con el Parque Forestal. Dicho Plan determinará la intensidad de uso, el volumen, la altura y ocupación de los edificios, considerando no obstante como criterio general, que la implantación de estos usos debe ser coherente con el conjunto dotacional turístico del SUS-Juvigolf, manteniendo el uso de tipologías edificatorias similares, indicándose que la altura máxima de la edificación será de PB+2.
Condiciones de Gestión:	Obtención del Suelo por cesión obligatoria como carga del Sector «Juvigolf».
Observaciones:	(1) El Plan Especial, y con objeto de considerar, con una mayor precisión en el tiempo, los usos concretos a incluir en este sistema general, podrá incorporar otros usos complementarios de los principales definidos en la presente Ficha, que sean considerados de interés general para el municipio.

1.3.8. Cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto.

En el siguiente cuadro se efectúa el cálculo de los parámetros básicos de aprovechamiento, partiendo de un índice de edificabilidad de 0,12 m²t/m²s.

El presente Plan de Sectorización, delimita un área de reparto única sobre la totalidad del ámbito, que comprende un sector de planeamiento y los sistemas generales adscritos al mismo, cuya obtención se plantea con cargo a los aprovechamientos urbanísticos del sector.

ZONA	Superficie (m ² s)	le (m ² t/m ² s)	Techo Edificable (m ² t)	Aprovech. Medio (m ² t/m ² s)	Aprovechamiento		%
					ASA (m ² t)	Cesión (m ² t)	
SECTOR UNICO	1.704.496	0,12	204.540	0,10130	155.400		75,98%
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	314.642				28.686		14,02%
APROVECH. DE CESION						20.454	10,00%
TOTAL ÁREA DE REPARTO	2.019.138		204.540		184.086	20.454	100,00%

Por tanto, y de acuerdo con el contenido de la tabla anterior, el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto «Juvigolf» se obtiene de dividir el aprovechamiento bruto total del sector (204.540 m²t), entre la superficie total de Área de Reparto (2.019.138 m²s), dando como resultado el valor 0,10130 m²t/m²s, para todos aquellos suelos que integran dicho Área, tanto los que integran el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado como los que integran los Sistemas Generales adscritos.

1.3.9. Desarrollo de los servicios urbanísticos.

El presente documento contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que habrán de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y plantean la mejor integración de las redes planteadas para el futuro desarrollo del proyecto con las redes generales.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con la carretera MA-106, colindante con el Sector, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., considerando como carga adicional asumir los costes de la mejora del trazado de la MA-106 desde el p.k. 2+600 hasta el p.k. 5+600; de la mejora y ampliación del trazado de la MA-106 desde el p.k. 5+600 hasta el p.k. 7+200, de la mejora de la vía de acceso al sector desde el p.k. 4+500 de la MA-106 hasta su llegada al sector; y de la conexión propuesta por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches al objeto de tener un acceso alternativo desde el término municipal de Vélez-Málaga; la canalización de infraestructuras necesarias para el suministro del sector, la cual se realiza por el vial de acceso sur de nueva creación, antes mencionado; el soterramiento de líneas telefónicas; y la reforestación de Áreas Libres exteriores, con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente para que sea efectiva la Sectorización de la unidad de actuación Juvigolf.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser ajustadas en los documentos de desarrollo a redactar, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios.

1. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua a sector se realizará, en su totalidad o en su mayor parte, desde la conducción en alta que

viene desde el embalse de la Viñuela, aprovechando la presión existente hasta un depósito de rotura de carga, desde la cual se impulsará hasta el depósito o depósitos que se proyecten en el sector. El trazado de la conducción de abastecimiento hasta el sector se realizará, al igual que el saneamiento, aprovechando el trazado del vial de acceso sur de nueva creación, al oeste del núcleo de Chilches.

El agua para el riego se obtendrá de la reutilización de las aguas depuradas procedentes de la EDAR del Rincón de la Victoria. Para el sistema de riego del sector se construirá un depósito para almacenamiento del agua de riego, y su abastecimiento se realizará tomando el agua del depósito de almacenamiento de agua depurada que dispondrá la EDAR, y desde el cual, mediante el correspondiente bombeo, se impulsará el agua hasta el depósito. El trazado de la conducción se realizará aprovechando el trazado del vial de acceso sur de nueva creación, al oeste del núcleo de Chilches.

En el caso de que el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria construya un depósito para agua de riego, en una parcela que al parecer dispone para tal fin, situada junto a la carretera MA-106, a la altura del p.k. 7+000, cota +420 m, y colindante con el sector, el agua se conducirá por gravedad hasta el depósito para riego del Sector, desechando la alternativa anterior expuesta.

2. Saneamiento.

La red interior de saneamiento o aguas residuales será de tipo separativo, se recogerá en un punto de la parte baja del sector y se conducirá por gravedad a través de un emisario terrestre por el vial de acceso sur de nueva creación, hasta conectar con la red de saneamiento integral, conectándose al colector.

3. Energía eléctrica.

El suministro de Energía Eléctrica se realizará desde la subestación de Rincón de la Victoria, disponiéndose el suministro a los distintos centros de transformación a través de líneas subterráneas entubadas que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector, a partir de estos centros de transformación, se efectuará el suministro de Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las normas de la Cia. Sevillana y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de una potencia media mínima que se determinará en función de la demanda que se prevea.

4. Alumbrado Público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos Municipales. Los tipos de báculo y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento. Se recomienda unos niveles de iluminación no inferiores a 15 lux en los viales principales, con edificación y 10 lux en los viales secundarios y de servicio a zonas verdes y deportivas.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.

5. Telefonía.

El punto de enganche para la red de teléfonos del sector se realizará en uno de los apoyos de la línea que, desde Benagalbón, da servicio a los núcleos de Macharaviaya y Benaque, bien de la red actual o de otra de nueva implantación aprovechando el tendido aéreo existente. Próximo al punto de toma, se reservará una parcela de al menos 16 m², para instalar un centro de conmutación.

6. Otros Servicios.

Por tratarse de una zona donde no existe red de gas canalizado, para disponer del mismo, es necesario disponer de tanques de almacenamiento GLP (gas licuado de propano), desde el que se suministrará a la red de distribución de las parcelas.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto.

De esta forma, entendemos que en el orden infraestructural, queda definido realmente el funcionamiento de la futura ordenación, de tal suerte que haga posible el perfecto funcionamiento de la misma.

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

2. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE

Capítulo núm. 2.1. Condiciones Generales

- 2.1.1. Definición
- 2.1.2. Sectorización y Etapas
- 2.1.3. Derechos de los propietarios
- 2.1.4. Deberes de los propietarios
- 2.1.5. Garantías

Capítulo núm. 2.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 2.2.1. Ámbito del Planeamiento Parcial
- 2.2.2. Contenido y determinaciones
- 2.2.3. Regulación de la ordenación y de la edificación
- 2.2.4. Condiciones de edificación particulares del P.S.
- 2.2.5. Ordenación.
- 2.2.6. Coeficientes de Ponderación.
- 2.2.7. Condiciones Medioambientales.

Capítulo núm. 2.3. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 2.3.1. División en sectores.
- 2.3.2. Proyecto de Reparcelación.
- 2.3.3. Proyecto de Urbanización.

Capítulo núm. 2.4. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 2.4.1. Condiciones Generales de la edificación

CAPITULO 2.1

Condiciones generales

2.1.1. Definición.

De conformidad con el artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable sectorizado estará integrado por aquellos terrenos suficientes y mas idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo por los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.

2.1.2. Sectorización y etapas.

En el apartado 3 Plan de etapas se detallan los plazos para la tramitación de los instrumentos de planeamiento así como para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector

Las previsiones del P.S. sobre el suelo urbanizable sectorizado, se establecen, en principio, en el marco temporal de una única etapa de seis años.

El Plan de Sectorización señala para dicha etapa un único sector de suelo urbanizable sectorizado cuyo Plan Parcial habrá de aprobarse en dicho plazo.

Por otra parte, el transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitara al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

2.1.3. Derechos de los propietarios.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme,

o en todo caso, no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

b) Derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización de los terrenos.

2.1.4. Deberes de los propietarios.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos, que les correspondan a los propietarios.

b) Contribuir, en los términos previstos en la Ley del Suelo Andaluza, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

De conformidad con el artículo 113 de la LOUA, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2.1.5. Garantías.

Para asegurar la adecuada ejecución de las obras de urbanización, se prestarán garantías cuya cuantía no será inferior al 10%, mediante los correspondientes avales, los cuales se aportarán una vez aprobado provisionalmente el plan parcial del sector, y con carácter previo a la remisión del expediente para su aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CAPITULO 2.2

Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

2.2.1. Ámbito del planeamiento parcial (art. 6.1.6 s/ PGOU).

El desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita este Plan de Sectorización, a través del correspondiente Plan Parcial, que ajustará sus determinaciones a lo establecido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimita un Sector Único.

2.2.2. Contenido y determinaciones

a) El Plan de Sectorización regula su desarrollo en el único Plan Parcial mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico del planeamiento general vigente.

b) Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

- Delimitación de un único sector para su desarrollo mediante Plan Parcial.

- Iniciativa del planeamiento: privada.

- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

- Fijación del parámetro de densidad de viviendas.

- Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.

- Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

2.2.3. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

El Plan Parcial regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en el Plan de Sectorización.

Los viarios principales del sector que se definan en el Plan Parcial, deberán adecuarse e integrarse en la topografía alomada que caracteriza la zona.

Cuando el Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa del PGOU.

La ficha reguladora indica el aprovechamiento del Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el PGOU.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para el sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en el presente Plan de Sectorización.

A los efectos del dimensionamiento de las reservas de suelo para equipamiento público que hayan de realizarse en el Plan Parcial, se contemplarán los estándares mínimos dispuestos en la LOUA y el vigente Reglamento de Planeamiento.

En caso de plantear equipamientos complementarios necesarios para el correcto desarrollo del sector, por encima de los mínimos reglamentarios, estos podrán ser de naturaleza privativa, y el Plan Parcial de Ordenación señalará el carácter público o privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones reglamentarias.

Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria que a modo esquemático se recoge en el presente Plan de Sectorización, así como de la dotación de aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Normas del PGOU.

A tenor de lo supuesto en el artículo 12.4.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del contenido sustantivo del presente Plan de Sectorización se contempla la previsión para viviendas protegidas conforme a los supuestos contemplados en el art. 10.1 de esta Ley.

Habida cuenta que en este sector concurren circunstancias singulares tales como una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea, la implantación de forma aislada en el territorio, una alta oferta de tipo turístico y una tipología de viviendas y conjunto de carácter asistencial orientado a personas mayores, con el objetivo de desarrollar una «ciudad senior», y que las expresadas circunstancias constituyen motivos que conforme el apartado b) del artículo 10.1.A) LOUA permiten eximir total o parcialmente de la obligación de reserva de vivienda protegida. Esta posibilidad sólo se podrá desarrollar conforme a lo que se recoge en el ordenamiento urbanístico de esta comunidad autónoma, lo que podrá llevarse a cabo, en caso de interés por la autoridades municipales y por la promotora de este planeamiento, a través de la correspondiente innovación del planeamiento general vigente, cuya tramitación se tendrá que realizar, de acuerdo con los artículos 10.1.A.b) y 36.2.2.^a de la LOUA, en la forma que legalmente mejor proceda.

El Plan Parcial deberá incluir entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de lo exigido en los Capítulos II y IV del Decreto 43/2008 de Campos de Golf de Andalucía.

2.2.4. Condiciones de edificación Particulares del Plan de Sectorización.

Del acuerdo con la Normativa del PGOU de Vélez-Málaga vigente, los parámetros urbanísticos más significativos aplicables a este ámbito serán los siguientes:

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

2.2.5. Ordenanzas.

La propuesta de ordenación de este Sector de Actuación, que se grafía en los planos que acompañan al presente Proyecto, posee carácter indicativo en lo que se refiere a la parcelación y al viario interior y exterior del mismo.

La definición pormenorizada de estos aspectos urbanísticos, corresponderá al Proyecto de Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el presente Plan de Sectorización.

2.2.6. Coeficientes de Ponderación.

El presente instrumento de planeamiento general, no establece coeficientes de ponderación de uso o tipología, dejando su concreción al instrumento de planeamiento parcial o bien al de reparcelación, ya que, de conformidad con el artículo 61.5 de la LOUA, modificado por el art. 23.6 de la Ley 13/2005, se recoge lo siguiente:

«El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbánica o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y topologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.»

De la lectura de este artículo extraemos, que la LOUA permite pero no obliga a que el Plan Parcial de Ordenación establezca los valores de los coeficientes de ponderación, y por lo tanto dichos coeficientes podrán ser fijados en el instrumento de reparcelación.

2.2.7. Condiciones medioambientales.

Serán de aplicación para el desarrollo de las Obras de Urbanización, y deberán recogerse en los Pliegos de los documentos que se redacten para la definición de dichas obras, tanto de Proyecto de Urbanización, como de Proyectos sectoriales complementarios, las Medidas Protectoras y Correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las de Control y Seguimiento para comprobar el cumplimiento de las anteriores, las cuales se relacionan a continuación:

1. Medidas protectoras y correctoras.

a) Medidas generales.

Todas las medidas protectoras y correctoras indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas

medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Los mayores impactos detectados se dan en la fase de construcción y afectarán a la atmósfera, suelo y a las comunidades vegetales presentes en los terrenos objeto de actuación. Las propias características del proyecto implican la desaparición de algunos recursos en el ámbito de implantación del proyecto.

b) Integración paisajística.

Se deberán evitar las intrusiones visuales de gran incidencia, para la integración de la actividad en el medio propuesto. Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno, se definirán condiciones para favorecer la integración de las infraestructuras y edificaciones con dicho medio.

Se cuidará especialmente la protección de la divisoria visual existente en la zona Oeste de este sector, potenciando la vegetación de la parcela de áreas libres prevista en la zona alta de esta ordenación, la cual será reforestada con criterios de recomposición paisajística.

c) Infraestructura.

Se recomienda un control minucioso de las instalaciones de saneamiento, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento, para evitar fugas y roturas que podrían afectar a las aguas superficiales y subterráneas.

También en este sentido se realizará la adecuada recogida y almacenaje de los lubricantes de desecho del mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fase de construcción.

d) Movimientos de tierra.

Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.

Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y /o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

Durante las obras se procederá al riego de la zona y los caminos para evitar la emisión de polvo.

Las tierras sobrantes de la ejecución de las obras, si las hubiere, se destinarán a nivelar la superficie del campo de golf. No se prevé ningún traslado de excedente de tierras a vertedero.

Las basuras, escombros y materiales residuales generados durante las obras se llevarán igualmente a vertedero controlado.

Se marcará el perímetro de la zona y los accesos con cinta para evitar que las máquinas o las labores constructivas alteren o incidan sobre las zonas colindantes.

Con respecto al resto de los factores, se considera que tendrían una afección pequeña y poco significativa, y que, debido en su mayor parte al carácter temporal de la mayoría de las acciones, no sería necesario establecer medidas correctoras específicas.

e) Vegetación y fauna.

1. Se conservará e integrará la vegetación que no sea afectada por las obras y que se halle dentro de la zona de las actuaciones proyectadas, y se evitará la transformación de áreas que no sean ocupadas de una manera definitiva por las edificaciones.

2. A fin de evitar afecciones a la fauna, se deberá, previo al comienzo de las obras, realizar una batida, siguiendo la metodología especificada en el documento Anexo de Respuesta a la Declaración Previa del Estudio de Impacto ambiental apro-

bado provisionalmente a fecha 3.2.03, para detectar y trasladar en su caso todos aquellos nidos y ejemplares existentes en la zona, a fin de evitar la destrucción de los mismos una vez comiencen las obras.

f) Especies protegidas.

En cuanto a la fauna, al tratarse de una zona de distribución de algunas especies protegidas, se propone la búsqueda y captura de estos ejemplares con anterioridad a las labores de desbroce y movimiento de tierras.

Con anterioridad a las obras se realizará una búsqueda intensiva de todos los ejemplares de camaleón común (*Chamaeleo chamaeleon*). Esta especie está incluida en el Catálogo General de Especies Amenazadas como «de interés especial» (Real Decreto 439/90 de 30 de marzo), por tanto deben tomarse ciertas medidas preventivas cuando dentro de su área de distribución se realicen obras en las que se efectúen desbroces y movimientos de tierra que impliquen la destrucción del hábitat. Según la bibliografía consultada los sustratos vegetales usualmente empleados por el camaleón común en la provincia de Málaga son almendros, olivos, viñas, jardines y huertas. Parece ser que existe una fuerte dependencia trófica de este reptil por las polillas del almendro (*Aglaope infausta*) por lo que éste es el sustrato más frecuentemente utilizado.

El t. m. de Vélez-Málaga es uno de los que presentan mayores densidades de ejemplares en toda la provincia, si bien en las proximidades al t. m. del Rincón de la Victoria, donde se prevé la ejecución de la obra, la densidad es menor. Los ejemplares de camaleón encontrados serán retirados de la zona afectada, así como los de cualquier otra especie protegida que pudieran hallarse, en caso de ser posible.

- Fecha de ejecución.

Las labores de recogida de los ejemplares se realizarán dependiendo de la época del año en la que comiencen las operaciones de desbroce y nivelación.

Si el desbroce se realizara entre los meses de Septiembre y Marzo la recogida tendría que desarrollarse durante el mes de Septiembre, antes del período de inactividad invernal de esta especie.

Si el desbroce se efectúa entre los meses de abril y agosto es conveniente que se acometa la recogida de los individuos inmediatamente antes, evitando de esta forma incursiones de nuevos individuos a las zonas ya examinadas.

- Metodología.

Antes de iniciar las batidas de búsqueda se procederá a señalar mediante estaquillado la zona de la traza a examinar, que incluirá el área donde se vayan a ejecutar las obras y un margen de seguridad de 25 m.

La búsqueda se realizará mediante batida por una cuadrilla de peones que avanzará en línea a lo largo del tramo a velocidad lenta, revisando la vegetación existente y deteniéndose principalmente en los árboles y matorrales. Se realizará una batida de regreso del tramo muestreado. Se evitarán los días fríos, con niebla y lluviosos, así como las horas centrales de los días muy calurosos, con el fin de no efectuar la recogida en momentos de inactividad en los que los animales estén ocultos.

Los individuos que se vayan encontrando se depositarán en una jaula especial facilitada por el Centro de Recuperación de Especies Amenazadas (CREA), perteneciente a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Al finalizar la jornada se entregará dicha jaula al personal de la Guardería Forestal del citado organismo que trasladará los ejemplares a otros lugares donde se den las condiciones idóneas para el desarrollo de esta especie.

Sobre cartografía a escala 1:2.000 se irán señalando los lugares donde se localicen ejemplares de camaleón así como su número. También se tomarán datos acerca del hábitat donde se presenta, sustrato empleado, hora, condiciones climáticas, etc. Las labores de desbroce y nivelación de la zona serán ejecutadas inmediatamente después de la búsqueda y

recogida de camaleones con el fin de evitar la colonización de la zona revisada por nuevos individuos en el período intermedio.

A través de experiencias anteriores en este tipo de trabajos se ha podido constatar que además de las batidas es importante aleccionar al personal de la empresa adjudicataria, dándole una serie de instrucciones para que, en caso de que encuentren algún ejemplar de camaleón en las zonas afectadas durante la realización de su trabajo cotidiano, lo recojan y lo lleven a la zona de albergue temporal que se habilitará en las instalaciones de la obra.

g) Revegetación.

Como medida de control de los procesos erosivos, en los taludes resultantes se implantará vegetación autóctona en los taludes resultantes en la fase de obras. Del mismo modo, en el ajardinamiento de las áreas libres se utilizarán especies acordes con las familias de vegetación propias del entorno, de modo que se minimice el impacto visual y se facilite el poblamiento de la zona por especies de la fauna silvestre.

Algunas de las especies que pueden utilizarse son las que componen la serie de vegetación potencial: *Olea europaea sylvestris*, *Chamaerops humilis*, *Quercus coccifera*, *Asparagus albus*.

h) Protección del Sistema Hidrológico.

1. En las zonas de obras próximas a los cauces se dispondrán barreras de retención de sedimentos o balsas de decantación para la recogida de aguas de escorrentía.

2. Se evitará cualquier tipo de vertido al cauce.

3. Los campamentos de obras se dotarán de un sistema de saneamiento adecuado que evite la contaminación por aguas residuales.

i) Vías Pecuarias.

Por el límite Este de la finca discurre la Vía Pecuaria núm. 1, clasificada y denominada «Vereda del Camino de Macharaviaya a Chilches», con una anchura legal de 20,89 metros. Cualquier actuación que pueda afectar a la vía pecuaria requerirá informe preceptivo de esta Delegación Provincial.

j) Prevención de Riesgos Naturales.

El planeamiento de desarrollo que se redacte para la definición de la ordenación pormenorizada del sector y sistemas generales que conforman esta Área de Actuación, deberán incorporar en su documentación:

a. Estudios del medio físico.

b. Estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.

c. Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.

d. Los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.

e. Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el período transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.

f. Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.

Los proyectos de urbanización que se redacten para la definición de las obras de infraestructura interiores y exteriores del sector y sistemas generales que conforman esta Área de Actuación, deberán incorporar en su documentación:

a) Estudio geotécnico de todas las zonas sobre las que recaen las diferentes infraestructuras.

b) Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.

c) Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el período transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.

d) Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

e) El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe del cauce a que corresponda.

2. Medidas de control y seguimiento.

El promotor nombrará a una persona que se encargue de que los trabajos se realicen conforme a las recomendaciones desde el punto de vista de la protección ambiental, evitando también que el entorno pueda verse afectado tanto por la maquinaria como por las labores constructivas que se realicen en la zona.

Durante la fase de funcionamiento se podrán realizar las mediciones oportunas en relación a calidad del aire (emisión de partículas sólidas y ruidos) con objeto de asegurar que se está dentro de los límites establecidos en la normativa ambiental vigente.

El Plan de Vigilancia Ambiental asegurará que las medidas correctoras anteriormente expuestas se llevan a cabo durante y después de la ejecución de las obras. Asimismo se comprobará que estas son realmente efectivas; en caso de no serlo se propondrían otras alternativas.

Las actuaciones que se realicen, una vez aprobado el documento urbanístico, estarán sujetas a la normativa ambiental de aplicación.

CAPITULO 2.3

Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado

2.3.1. División en sectores.

El propietario mayoritario de los terrenos comprendidos en el presente Plan de Sectorización, y promotor del desarrollo del Plan de Sectorización es la entidad Juvigolf S.A., cuyo fin es edificar un conjunto Residencial-Turístico-Asistencial, servido de los correspondientes paquetes asistenciales complementarios.

En este sentido, se plantea en el presente expediente delimitar en el ámbito del Plan de Sectorización, un Sector Único de planeamiento, que denominamos SUS «Juvigolf», para su desarrollo mediante Plan Parcial.

2.3.2. Proyecto de Reparcelación.

En el sistema de actuación por compensación, los responsables de su ejecución, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización del Sector de Actuación, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable (Plan Parcial de Ordenación), de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la LOUA.

El sistema de compensación, comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación y ratificado por el Órgano administrativo actuante, Ayuntamiento de Vélez-Málaga, este procederá a otorgar escritura pública o certificación, con los requisitos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 102.2 de la LOUA, la ratificación expresa o presunta del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gra-

tuita para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación.

2.3.3. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, en este caso, del Plan Parcial de Ordenación.

Los Proyectos de Urbanización deben definir los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado, amueblamiento de parques y jardines y otras análogas.

CAPITULO 2.4

Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado

2.4.1. Condiciones Generales de edificación.

1. El suelo urbanizable sectorizado estará sometido a los requisitos relacionados, con carácter general, en el PGOU de Vélez-Málaga.

Podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en las Normas del PGOU.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Debe estar aprobado el correspondiente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos que para este caso se recoja en las Normas del PGOU.

3. PLAN DE ETAPAS Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS.

ÍNDICE

3.1. ETAPAS QUE SE PROPONEN.

3.2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS ZONALES.

3. PLAN DE ETAPAS.

3.1. Etapas que se proponen.

Se propone una única etapa de desarrollo para el ámbito total del Plan de Sectorización con una duración de 4 años.

El Sector Único del presente Plan de Sectorización, inicia su desarrollo con la tramitación paralela del correspondiente Plan Parcial.

Se fija un plazo de 9 meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización, para la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las determinaciones contenidas en el mismo.

Se fija un plazo de 30 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, tanto externas como internas del sector.

La revisión del plan se podrá realizar de acuerdo con las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan General.

El presente Plan de Etapas será objeto de definición pormenorizada, y ajuste en el caso que proceda, y de forma justificada, en el correspondiente Plan Parcial que se redacte como desarrollo de las determinaciones del presente Plan de Sectorización.

3.2. Desarrollo de los sistemas zonales.

En el presente documento se le adjudican al Plan de Sectorización todas las obras necesarias para la adecuada conexión del mismo con su entorno, que discurren por los terrenos del mismo o que son necesarias para su funcionamiento, según se desarrolla en los cuadros que más adelante se exponen:

Cuadro núm. 1. Obtención de suelo.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA	SUPERFICIE	PROCEDIMIENTO
	A OBTENER	
SG - AL	240 m ²	Inclusión en Área de Reparto
SG - EQ	75.000 m ²	Inclusión en Área de Reparto
Mejora trazado MA-106 (p.k. 2+600/5+600)	Ninguna	Diputación Provincial
Mejora y ampliación MA-106 (p.k. 5+600/7+200)	Ninguna	Diputación Provincial
Conexión por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches	A determinar	Ayuntamiento
Mejora y ampliación camino existente al Sur del Sector	A determinar	Ayuntamiento
Canalización infraestructuras	Ninguna	---
Soterramiento líneas telefónicas	Ninguna	---

Cuadro núm. 2. Ejecución

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA	SUPERFICIE	PROCEDIMIENTO
	A EJECUTAR	
SG - AL	239.642	Reforestación
SG - EQ	75.000	---
Mejora trazado MA-106 (p.k. 2+600/5+600)	---	Asumir coste previsto Diputación Provincial
Mejora y ampliación MA-106 (p.k. 5+600/7+200)	---	Asumir coste previsto Diputación Provincial
Conexión por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches	---	Asumir coste ejecución
Mejora del camino existente al Sur del Sector	---	Asumir coste ejecución
Canalización infraestructuras	---	Asumir coste ejecución
Soterramiento líneas telefónicas	---	Asumir coste ejecución

Cuadro núm. 4. Instrumentos de planeamiento y plazos.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA	INSTRUMENTOS	PLAZOS DE EJECUCIÓN
	DE PLANEAMIENTO	
SG - AL	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS LIBRES Y PROYECTO DE OBRAS	30 MESES desde Aprob. Def. POU
SG - EQ	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y PROYECTO DE OBRAS	30 MESES desde Aprob. Def. POU
Mejora trazado MA-106 (p.k. 2+600/5+600)	PROYECTO DE MEJORA	30 MESES desde Aprob. Def. POU
Mejora y ampliación MA-106 (p.k. 5+600/7+200)	PROYECTO DE MEJORA	30 MESES desde Aprob. Def. POU
Conexión por el Sur del Sector con el núcleo de Chilches	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y PROYECTO DE ACCESOS	30 MESES desde Aprob. Def. Proyecto de Accesos
Mejora del camino existente al Sur del Sector	PROYECTO DE MEJORA	30 MESES desde Aprob. Def. POU
Canalización infraestructuras	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	30 MESES desde Aprob. Def. PU
Soterramiento líneas telefónicas	PROYECTO TÉCNICO	30 MESES desde Aprob. Proy. Técnico

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ÍNDICE

- 4.1. OBJETO.
- 4.2. COSTES UNITARIOS.
- 4.3. REPERCUSIONES.
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

4.1. Objeto.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación de

forma global y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello, evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes, para posteriormente determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que posteriormente, se realice una evaluación más detallada en los correspondientes Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización y finalmente analizamos las reper-

cusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.

4.2. Costes unitarios.

Los parámetros de coste unitarios resultantes, son los siguientes:

m ² urbanización viales:	75,00 €/m ²
m ² ordenación áreas libres:	15,00 €/m ²
Cargas zonales	36,39 €/m ² t

Y según esto, el valor total de los costes de urbanización deberá ser de:

300.000 m ² viales x	75,00 €/m ²	22.500.000,00€
400.000 m ² a.libres x	15,00 €/m ²	6.000.000,00 €
204.540 cargas zonales (1)	36,39 €/m ² t	7.443.432,50 €
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN		35.943.432,50 €

⁽¹⁾ Se considera un valor estimativo de 36,39 €/m² de techo edificable.

Dado que este sector deberá asumir ciertas obras externas, se llevarán a cabo con cargo a las indicadas cargas zonales la ejecución total o parcial de los sistemas que se describen en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

4.3. Repercusiones.

Evaluamos continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

Repercusión sobre m² edificable:

$$35.943.432,50 \text{ €/}204.540 \text{ m}^2 = 175,73 \text{ €/m}^2$$

Estimando que el precio de venta medio por m². útil en el Sector, alcanzaría cifras aproximadas alrededor de las 1.400 €/m²., la repercusión sobre valor de venta podemos calcularla de la siguiente forma:

Precio venta m². útil: 1.400,00 €/m².

Relación construida /útil: 1,20.

Precio venta m². construido: 1.166,67 €/m².

Repercusión urbanización: 175,73 €/m².

lo que supone un 15,06% aproximadamente sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación.

Es decir, que los costos de urbanización suponen aproximadamente, un 13,87% de los ingresos por venta de edificación, quedando por tanto justificada la viabilidad de la ejecución del presente Plan dadas las especiales condiciones de urbanización de este Sector de actuación.

Málaga, 17 de noviembre de 2010.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

CONSEJERÍA DE EMPLEO

RESOLUCIÓN de 9 de noviembre de 2010, de la Dirección Provincial de Huelva del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se publica resolución de reintegro.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habida cuenta que ha sido intentada la notificación del acto a la entidad que se relaciona, no habiendo sido posible practicarla, se notifica por medio del presente anuncio, haciéndose saber a la entidad interesada que dispondrá de 10 días para aducir alegaciones y presentar los documen-

tos y justificaciones que estime pertinentes, de acuerdo con los artículos 76 y 79 de la mencionada Ley 30/92, de 26 de noviembre RJA-PAC.

Representante entidad: Don Gerardo Ferreiros Martín.

CIF: B21455886.

Entidad: Adiger Solar, S.L.L

Núm. expediente admto.: HU/STC/027/2008.

Núm. expediente reintegro: RE/21046/IE10.

Contenido del acto: Resolución de reintegro.

Representante entidad: Don Juan Vázquez Santiesteban.

CIF: B21415849.

Entidad: Alambradas Huelva, S.L.U.

Núm. expediente admto.: HU/CI/0058/2007.

Núm. Expediente reintegro: RE/21024/IE10.

Contenido del acto: Resolución de reintegro.

Representante entidad: Don José Manuel Pérez Pérez.

CIF: B21459672.

Entidad: Agua y Café Distribución a Domicilio, S.L.

Núm. expediente admto.: HU/CI/0053/2008.

Núm. expediente reintegro: RE/21039/IE10.

Contenido del acto: Resolución de reintegro.

Para conocer el contenido íntegro del acto, podrá comparecer el/la interesado/a en la Dirección Provincial de Huelva, Servicio Andaluz de Empleo, sito en Camino del Saladillo, s/n, Huelva (Servicio Intermediación-Aula 10).

Huelva, 9 de noviembre de 2010.- El Director, Eduardo Manuel Muñoz García.

RESOLUCIÓN de 9 de noviembre de 2010, de la Dirección Provincial de Huelva, Servicio Andaluz de Empleo, Por la que se publica acuerdo de inicio de reintegro.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habida cuenta que ha sido intentada la notificación del acto a la entidad que se relaciona, no habiendo sido posible practicarla, se notifica por medio del presente anuncio, haciéndose saber a la entidad interesada que dispondrá de 10 días para aducir alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes, de acuerdo con los artículos 76 y 79 de la mencionada Ley 30/92, de 26 de noviembre, RJA-PAC.

Representante entidad: Don Alberto Roa Tudanca.

CIF: B21384789.

Entidad: Lavandería Macroindustrial Playas Huelva, S.L.

Núm. expediente admto.: HU/SUB/255/2006.

Núm. expediente reintegro: RE/21048/IE10.

Contenido del acto: Acuerdo de inicio de reintegro.

Para conocer el contenido íntegro del acto, podrá comparecer el/la interesado/a en la Dirección Provincial de Huelva, Servicio Andaluz de Empleo, sito en Camino del Saladillo, s/n, Huelva (Servicio Intermediación-Aula 10).

Huelva, 9 de noviembre de 2010.- El Director, Eduardo Manuel Muñoz García.