

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 10 de enero de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 20 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Comares.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2017, por el que se acuerda suspender en los términos del artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 39.1.b) y 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se procede a la publicación, según el contenido del Anexo I:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 20/12/2017 "PGOU de Comares" (Expediente EM-CRS-2). (Anexo I).

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.05.2017 celebrada el 20 de diciembre de 2017, adopta el siguiente ACUERDO:

Expediente: EM-CRS-2.

Municipio: COMARES (Málaga)

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística

#### A N T E C E D E N T E S

#### PRIMERO. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

#### ANTECEDENTES

El municipio de Comares cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga con fecha de 25 de octubre de 2005, inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Comunidad Autónoma Andaluza con núm. 885.

#### MARCO JURÍDICO

1º.- El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la Aprobación Inicial del expediente se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, la tramitación del

expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en ésta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo exigido en el apartado 3 del mencionado artículo.

2º.- El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2ª del apartado primero del precitado artículo señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3º.- La regla 3ª del artículo 32.1 de la LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4º.- La regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5º.- De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 enero, de modificación de la LOUA, "los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012 de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial". Por lo tanto, y dado que el PGOU cuenta con Aprobación Inicial anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, éste seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.

#### TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

-En el BOP nº 119 de Málaga, de fecha 23/06/2011, se publica Edicto en el que se hace constar que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno Municipal el día 25 de abril de 2011 se aprobó inicialmente el PGOU del municipio de Comares, redactado por la empresa SOPDE.

-Con fecha 19/07/2011, el Ayuntamiento de Comares solicita a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda los informes en materia de carreteras, vivienda e incidencia territorial.

-Con fecha 12/09/2011, la Dirección General de Comercio emite informe favorable condicionado.

-Con fecha 14/10/2011 la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio acuerda emitir informe desfavorable en materia de viviendas (plazos de viviendas protegidas) del PGOU de Comares.

-Con fecha 21/11/2011, en su sesión nº 52 la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística acordó que el PGOU "tiene una incidencia territorial negativa".

-Con fecha 22/11/11, Aguas emite informe sobre el documento aprobado inicialmente el 25/04/2011.

-Con fecha 24/11/2011, la Oficina de Ordenación del Territorio de Málaga, emitió Informe de Incidencia Territorial.

-Con fecha 02/12/2011 la Delegación Provincial de Cultura emite informe en el que se exponen los aspectos que han de ser subsanados para poder emitir informe favorable.

-Con fecha 27/12/2011, se emite Informe Previo de Valoración Ambiental sobre el documento aprobado inicialmente el 25/04/2011.

-Con fecha 14/06/2013, el Ayuntamiento de Comares, al objeto de que se verifique o adapte el contenido del Informe de Valoración Ambiental, presenta el documento del PGOU aprobado provisionalmente el 17/05/2013. A la solicitud de verificación adjunta certificado del Secretario-Interventor sobre la aprobación provisional de 17/05/2013.

-Con fecha 20/06/2013 y mediante comunicaciones interiores el Servicio de Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.1.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante, LOUA, comunica al Servicio de Protección Ambiental y a la Gerencia Provincial de Aguas la petición de verificación de los correspondientes informes sectoriales.

-Con fecha 08/07/2013, el Servicio de Urbanismo de acuerdo con lo previsto en la Leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, remite al Ayuntamiento de Comares requerimiento para que complete la documentación que se le reseña.

-Con fecha 12/07/2013 la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Málaga emite informe desfavorable del PGOU aprobado provisionalmente el 17/05/2013, indicando los aspectos que han de ser subsanados para poder emitir informe favorable en materia de cultura.

-Con fecha 02/07/2013 la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Comercio y Turismo acuerda emitir informe favorable en materia de viviendas (plazos de viviendas protegidas, artículo 18.3.c) de la LOUA) del PGOU de Comares.

-Con fecha 12/08/2013, reg. de entrada núm. 16691, el Ayuntamiento de Comares, contesta al requerimiento efectuado por el Servicio de Urbanismo el 08/07/2013.

-Con fecha 18/09/2013, la Gerencia Provincial de Aguas adscrita a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite informe sobre el documento aprobado provisionalmente el 17/05/2013, presentada nueva documentación por el Ayuntamiento se emite nuevo informe con fecha 30/01/2014.

-Con fecha 10/02/2014 la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Málaga emite informe favorable del PGOU aprobado provisionalmente el 17/05/2013, no obstante se señalan errores que deberán subsanarse en el documento que se redacte para su aprobación definitiva.

-Con fecha 12/03/2014, la Dirección General de Comercio remite comunicación en la que significa que subsanado el artículo 202 del PGOU en el que ya se recoge expresamente la prohibición de la implantación de grandes superficies minoristas, se valora de forma positiva la condición establecida en su día.

-Con fecha 21/03/2014, la Excma. Diputación de Málaga remite al Ayuntamiento informe de subsanación del PGOU respecto de las carreteras de su titularidad.

-Con fecha 28/03/2014, el Departamento de Vías Pecuarias adscrito al Servicio de Espacios Naturales Protegidos emite informe técnico de la documentación aprobada provisionalmente.

-Con fecha 07/04/2014 mediante escrito, el Ayuntamiento de Comares reitera la petición de informes.

-Con fecha 23/04/2014, se emite Informe de Valoración Ambiental del PGOU que concluye considerando viable el documento de aprobación provisional siempre y cuando se de cumplimiento a los condicionados ambientales recogidos en el mismo.

-Con fecha 20/06/2014, el Ayuntamiento solicita la obtención del informe sanitario a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

-Con fecha 24/07/2014, la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de Málaga comunica a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística que no procede la emisión de Informe Sanitario.

-Con fecha 03/12/2014, el Ayuntamiento de Comares solicita a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística la verificación o adaptación de los informes sectoriales emitidos. A la solicitud se adjunta certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Comares el 10/11/2014, en el que se recoge literalmente "APROBACIÓN DEFINITIVA PGOU", añadiendo que en la sesión ordinaria celebrada el 29 de octubre de 2014 el Pleno de la Corporación aprobó provisionalmente el documento del PGOU (texto refundido) una vez incorporada las determinaciones señaladas en los distintos informes sectoriales.

-Con fecha 04/12/2014, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística requiere al Ayuntamiento de Comares para que subsane las deficiencias que presenta la documentación aportada, asimismo se requiere que, respecto a la Certificación del Acuerdo de Pleno de 29/10/2014 en la que por error se recoge como trámite del Pleno de la corporación la aprobación definitiva del PGOU cuando la competencia es autonómica, deberá proceder a su rectificación significando en el requerimiento que de no considerar la existencia de error material se entendería nulo de pleno derecho el acuerdo adoptado, y se procedería a su impugnación en vía jurisdiccional.

-Con fecha 29/01/2015, comparece en este Servicio el Primer Teniente Alcalde del Ayuntamiento de Comares y retira en el acto la documentación del PGOU presentada el 03/12/2014.

-Con fecha 29/04/2015, el Ayuntamiento de Comares solicita a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga la Aprobación Definitiva del PGOU. En la solicitud hacen constar los siguientes extremos:

- Que transcurrido el plazo concedido en el requerimiento efectuado por la CPCU el 03/12/2014, sin que el mismo haya sido atendido se entiende desistida la solicitud, ratificándose expresamente en dicho desistimiento.

- Que en sesión Plenaria celebrada el 28/01/2015 "tras corroborar con el equipo redactor y los técnicos del órgano autonómico que dicho acuerdo era erróneo en cuanto al procedimiento señalado" se procedió a anular el acuerdo del Pleno de fecha 29/10/2014.

- Con fecha 28/01/2015 mediante acuerdo plenario se toma en consideración el Texto del documento aprobado provisionalmente el 17/05/2013 con la inclusión de las modificaciones requeridas en los distintos informes sectoriales.

- Se adjunta Certificado expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento el 26/02/2015, por el que se certifica el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación el 28 de enero de 2015 en el que se acordó elevar el instrumento de planeamiento al órgano competente para su aprobación, y en segundo lugar, la toma en consideración del Texto del documento aprobado provisionalmente el 17/05/2013 que incluye las modificaciones requeridas por los sectoriales.

-Analizada la documentación presentada, con fecha 11/05/2015 y de acuerdo con lo señalado en el informe evacuado el 08/05/2015, se remite requerimiento al Ayuntamiento de Comares

-El 18/05/2015, el Ayuntamiento atiende el requerimiento efectuado por el Servicio de Urbanismo, y aporta la documentación requerida, a saber:

\*Certificado expedido por el Secretario Municipal el 14/05/2015, sobre el trámite de información pública, en concreto BOP nº 119 de 23/06/2011, en el periódico Diario Sur de fecha 01/07/2011, y en el Tablón de Anuncios municipal; asimismo, se certifican las alegaciones interpuestas durante dicho periodo de exposición al público, se indica expresamente que “dichas alegaciones fueron resueltas por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 24/04/2013 con el siguiente tenor:...” y se adjuntan las comunicaciones efectuadas a los municipios colindantes el 06/07/2011.

No se adjunta el informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, informe que se requiere al Ayuntamiento mediante oficio de 28/10/2015.

-Con fecha 04/11/2015, el Ayuntamiento presenta en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de aprobación definitiva del PGOU así como el informe de Telecomunicaciones requerido.

-Con fecha 02/12/2015, analizado el documento presentado se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo el 02/12/2015.

-Con fecha 11/01/2016, la Secretaría General de esta Delegación traslada al Servicio de Urbanismo informe en materia de Aguas sobre el Documento aprobado provisionalmente.

-Con fecha 20/03/2017, el Servicio de Protección Ambiental traslada a este Servicio “Modificación del Documento Ambiental Estratégico emitido sobre el PGOU de Comares”.

-Con fecha 16/08/2017, el Ayuntamiento de Comares solicita a la Comisión Territorial del Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva del PGOU, aportan un nuevo documento en el que consta que ha sido aprobado provisionalmente el 25/07/2017.

-Con fecha 05/10/2017, se requiere a la Corporación el cumplimiento de los preceptuado en el artículo 32.1.4ª de la LOUA, a saber, verificación de sectoriales vinculantes tras la nueva aprobación municipal.

-Con fecha 20/10/2017, tiene entrada en esta Delegación certificado municipal suscrito por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento en el que hace constar expresamente, respecto a la ratificación de los sectoriales vinculantes, que “las modificaciones introducidas, las cuales únicamente suponen cambios de clasificación de suelo y densidad de viviendas en el sentido de desclasificar suelo, por lo que no afecta a ninguno de dichos informes” certificando expresamente la “no afectación de las modificaciones introducidas en el PGOU respecto las materias objeto de los informes sectoriales emitidos”, completándose la documentación exigida por la normativa de aplicación.

Audiencia a los municipios colindantes:

Con fecha 6 de julio de 2015, se emitieron comunicaciones a los municipios que a continuación se detallan de la aprobación inicial del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el 25 de abril de 2011, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos.

- Ayuntamiento de Málaga.
- Ayuntamiento de Cútar.
- Ayuntamiento de El Borge.
- Ayuntamiento de Riogordo.
- Ayuntamiento de Colmenar.

**SEGUNDO.- INFORMES SECTORIALES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

1º.-INFORMES EVACUADOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DE FECHA 25/04/2011: (Informe-fecha emisión-conclusión)

-Informe de Incidencia Territorial (DA 8ª de la LOUA): 24/11/2011 y cuya conclusión es "Incidencia Territorial Negativa" –"Deberán incluir las modificaciones señaladas en el informe"

-Carreteras Diputación de Málaga: de 28/09/2011 –"Favorable Condicionado".

-Comercio (Ley 1/1996 de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía: de 12/09/2011-"Favorable Condicionado"-Condición: Excluir expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas en el PGOU de Comares".

-Informe Plazos Vivienda Protegida (artículo 18.3.C LOUA): 14/10/2011:-"Desfavorable".

-Cultura (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía): 02/12/2011 "Requerimiento".

-Aguas (Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía): 22/11/2011-"Requerimiento".

-Informe Previo de Valoración Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la C.A.A): 27/12/20 - "Viable Condicionado".

2º.-INFORMES EVACUADOS TRAS LA 1ª APROBACIÓN PROVISIONAL DE FECHA 17/05/2013: (informes-fecha de emisión-conclusión)

-Informe plazos vivienda protegida (artículo 18.3.C LOUA): 02/07/2013 –"Favorable".

-Cultura (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía): 12/07/2013 –"Desfavorable"

-Cultura (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía): 10/02/2014 –"Favorable con subsanaciones" (1) SUBSANACIONES: El informe de Cultura establece que deberán subsanarse en el Estudio de Impacto Ambiental las referencias a legislación en materia de patrimonio histórico desfasada. Asimismo indican que en la ficha de "Masmullar", el yacimiento aparece con protección arquitectónica.

-Carreteras Excm. Diputación de Málaga: 21/03/2014 "Con indicaciones".

-Informe de Valoración Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la C.A.A): 23/04/2014- "Viable con limitaciones y condiciones"

-Modificación del documento ambiental estratégico :13/03/2017

-Salud (Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía) 24/07/2014- No procede

-Aguas (Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía) Disponibilidad de abastecimiento (\*)18/09/2013 y 30/01/2014 "Favorable con indicaciones"

-Aguas (Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía) 04/01/2016 "Favorable condicionado".

-Telecomunicaciones (Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones): 09/10/2015- Favorable

-Vías Pecuarias (artículos 39 y 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de CAA) 28/03/2014"Correcciones a realizar"(1)

(1) CORRECCIONES: El informe de Vías Pecuarias reseña correcciones a recoger en los siguientes Documentos:

-Libro III "Normas Urbanísticas Generales y Particulares": Ha sido cambiado el artículo 104 del anterior PGOU por el artículo 113 Régimen de Usos de las Vías Pecuarias. En

este artículo 113 no se ha seguido la indicación del citado informe de Vías Pecuarias de 5/10/11 sobre omitir toda referencia a la Disposición Adicional 2ª de la Ley 17/1999 al no poder serle de aplicación al término municipal de Comares por carecer de normativa urbanística en vigor en fecha 1 de enero de 2000, como se expresó en informe de 2011.

En el Anexo III Estudios Previos de dotación de Infraestructuras de Ámbito Territorial - Análisis de Costes se observa:

“Apartado 1.2 Red de Caminos

Los caminos más importantes del t.m de Comares están constituidos principalmente por la red de vías pecuarias que se describen a continuación:

n.º 1 Vereda de la Costa o de Riogordo y Loja”

A continuación hace una descripción de las misma, que puede aceptarse como descripción de un camino rural pero no como descripción de una vía pecuaria al no ser la incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del t.m de Comares. La descripción que realiza es muy pormenorizada, circunstancia no aceptable en una vía pecuaria sin deslindar y cuyo deslinde es competencia de la Consejería de Medio Ambiente. Procede de igual forma con las seis restantes vía pecuarias.

Debe ser eliminada la confusión entre el trazado de un camino rural del término municipal y el trazado de una vía pecuaria, al ser figuras jurídicas diferentes y competencia de la Administración Local en el caso de los caminos y de la Administración Autonómica en el caso de las vía pecuarias. En todo caso en la descripción de una vía pecuaria deben atenerse a la descripción existente en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Comares.

(...) No se han corregido las indicaciones de ajustar el trazado de la vía pecuaria “Vereda de Antequera y Málaga” al límite con el término municipal de Cútar, tal y como se describe en el texto y en el croquis de la Clasificación (Orden Ministerial de 9/12/1972) “...y después se incorpora a la mojonera de Comares Cútar en el cruce con el camino de Periana y sitio del Puerto de Cancanica, bajando en dirección sur por dicha mojonera como un kilómetro, para seguir después dentro de terreno de Cútar por la Cuesta del Azúcar. A continuación se incorpora al río Cuevas pasando entre la Huerta Palacios y Los Gallegos, a seguir por la Zubia y deja el río siguiendo por la mojonera hasta unirse con la vereda n.º 3”.

Lo indicado se hace extensible a todos los planos en los que se grafíe el dominio público pecuario.

El entronque de las vía pecuarias “Vereda de la Loma de la Sierra y Colada de Conca” se produce en la zona de los Ventorros, calificada como Suelo urbano. Será preciso desafectar dicho tramo de la vía pecuaria, mediante el correspondiente expediente de deslinde y desafectación. Esto mismo sucede en la única vía pecuaria que penetra en el casco urbano de Comares, la “Colada de El Borge”.

En el plano n.º 19 I.I .1 Infraestructuras generales. Término municipal:

El grafiado de las vías pecuarias es incorrecto en el caso de la “Vereda de Antequera y Málaga”, donde al igual que en el plano anterior no se ajusta el trazado a la divisoria con el término municipal de Cútar.

Lo mismo sucede con la vía pecuaria n.º 3 “Verad de Periana o Peña de Hierro” que es grafiada por completo dentro del término municipal de Cútar y no en el de Cómares según indica la descripción de esta vía en la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Comares “Por el sitio Loma de Lopera al Oeste del término municipal cruza un pico con un recorrido de trescientos metros y procedente de Periana para seguir a términos de Cútar y Borge con el nombre de Vereda de la Costa”. Hay que hacer constar que se ha producido un error al decir Oeste, siendo en realidad Este del término municipal de Comares, como se observa en el croquis del proyecto de Clasificación.

En el plano 30 O.E.1 Clasificación del Suelo Municipal, a escala 1:10,000, están grafiadas las vías pecuarias con exactamente la misma anchura que poseen, 20 metros en las veredas y 15 metros en las coladas. Al no estar deslindadas dichas vías, no se

pueden dibujar con esta precisión por no tener definido su trazado por la ausencia de deslinde. Una vía pecuaria no deslindada no puede ser grafiada con un trazado exacto de su anchura, debe ser dibujada con menor detalle, al no estar definido su trazado sino tan solo su dirección y sentido según el croquis y la descripción de la Clasificación de las vías Pecuarias del término municipal.

En el Plano n.º 31 O.P1 Clasificación-Calificación y Gestión, del casco urbano de Comares, está grafiada la vía pecuaria “ Colada de El Borge” exactamente con 15 metros de anchura, esto es, no indica un trazado aproximativo en una franja más ancha de los 15 metros de la vía, sino que define un trazado de 15 metros de anchura, la misma vía pecuaria.

Igual sucede en el plano 32 O.P.2 Clasificación-Calificación y Gestión, de Los Ventorros y zonas industriales en los cuales el grafiado de las vías pecuarias está definiendo su trazado al dibujarlas exactamente con la anchura que poseen, en vez de un trazado aproximativo con una mayor anchura.

En los restantes planos del 33 en adelante se produce el mismo error, al grafiar la vía pecuaria exactamente con su anchura, definiendo por tanto su trazado, que es una actuación errónea en vías pecuarias sin deslindar.

-Comercio (Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía) 12/03/2014“Se Valora de forma positiva a la condición establecida en el Informe de 12/09/2011”

-Informe de Valoración Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la C.A.A): 23/04/2014- “Viable con limitaciones y Condiciones”.

\*Certificado Mancomunidad de Municipios Costa del Sol-Axarquía, de 11/11/213 sobre abastecimiento de agua potable.

3º.-INFORMES EVACUADOS TRAS LA 2ª APROBACIÓN PROVISIONAL DE FECHA 25/07/2017: (Informe-fecha emisión-conclusión)

-Informe de Incidencia Territorial (Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial): 13/11/2017 “Informe de carácter interno-“Incidencia territorial negativa”.

-Informe de Incidencia Territorial: 12/12/2017 -“Informe de carácter interno”- “Describe y valora la incidencia territorial del Plan General”. Del citado informe se extraen las siguientes conclusiones:

-En cuanto al Sistema de Asentamientos: “...En relación con el PGOU-AI la propuesta de clasificar dos sectores industriales, SURS-I1 y SURS-I2, permanece prácticamente inalterada, proponiéndose ahora con una superficie total de 5,01ha. En las fichas de estos 2 sectores se les asignan 3 usos globales: el industrial, el terciario y el comercial. La distribución de estos usos no está fijada, por lo que se podría dedicar el 100% de los sectores al uso terciario o al uso comercial, que computarían a los efectos de los parámetros de crecimiento del POTA. Ante esta posibilidad, estos 2 sectores se deberán contabilizar al 100% de cara al cumplimiento de los parámetros del POTA.”

-En cuanto al “Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal: “Se ha recogido en la memoria de Ordenación (pág. 17) la existencia de espacios libres de interés territorial de itinerarios paisajísticos y el mirador a emplazar en el hito paisajístico del Cerro de Mazmúllar. Sin embargo no se incorpora ningún estudio de estos espacios ni se delimitan en los planos, indicándose únicamente que se estará a lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del POTAX. El artículo 35, con carácter de directriz, en el punto 1 indica que los itinerarios paisajísticos contarán con los correspondientes miradores y en el punto 2 señala que el planeamiento urbanístico definirá los espacios vinculados en los que se restringirá la edificación para la protección de las vistas desde los miradores, por lo que deberá completarse el documento del PGOU con un análisis suficiente que permita identificar los correspondientes miradores y señalar estos espacios.”

-Respecto a la Protección del Territorio: ...“El Plano 30, incluye erróneamente la categoría de “Ribera de Interés Ambiental”, entre los espacios protegidos por legislación territorial. La denominación en este Plano de la zona de “Espacios Protegidos por Legislación urbanística”, “Zonas con Alto Riesgo de Erosión”, deberá corregirse por “Zona de Alta Pendiente y Alto Riesgo de Erosión”, para guardar coherencia con la Memoria de Ordenación y las Normas.

La zona de “Hábitats de Interés comunitario”, se incluye como subcategoría A.2 de SNU de “Especial Protección por Legislación Territorial”, debiendo incluirse en la subcategoría A.1 de espacios protegidos por legislación específica.

No ha subsanado la siguiente observación puestas de manifiesto en el IIT:

En relación con los suelos especialmente protegidos por formar parte del Patrimonio Histórico-Artístico, por una parte deberían quedar incluidos en la categoría de especialmente protegidos por legislación específica aquellos que cuya protección devenga de la legislación (por ejemplo los BIC) y el resto deberá incluirse en la categoría de suelos especialmente protegidos por el planeamiento urbanístico.

El artículo 85.1 D del POTAX, señala que se consideran recursos territoriales de interés cultural, entre otros, el centro urbano de Comares y las construcciones y edificaciones de interés etnológico relacionadas en la Memoria Informativa. En Comares, se ha señalado una edificación “El Molino”, tipología Almazara, con actividades de Oleicultura y Hostelería. Revisada la Memoria de Ordenación y el Libro VII “Catálogo de Patrimonio Histórico-Artístico, edificado y arqueológico”, no se tiene constancia de la inclusión de esta edificación en el Catálogo; por lo que el PGOU deberá justificarlo. Tampoco se tiene constancia de la identificación de los valores expresivos de la identidad territorial de la Axarquía, en base al artículo 86 D.”

-Por lo que respecta a la Prevención de riesgos y mas concretamente al Riesgo de Erosión, el informe manifiesta que “...se fusiona en una sola subcategoría de protección los suelos con altas pendientes y con erosión. El PGOU-AI señalaba que el uso característico en esta zona sería el de repoblación forestal, siendo compatibles las instalaciones de aperos que justificasen su ubicación en estas zonas, e infraestructuras como depósitos y tuberías; ahora el PGOU-AP también permite la vivienda ligada a la explotación de la finca, previa justificación de su ubicación dentro de estas zonas. Debiendo advertirse que no se considera justificado permitir la vivienda vinculada a la explotación de la finca en este tipo de suelo con riesgos, por no ser coherente con los objetivos señalados en los artículos 3 (N) y 67 (N) del POTAX.

Por último, el informe señala que “ No se ha adaptado el PGOU-AP a la normativa del POTA relativa a los riesgos en los siguientes preceptos:

a)Art. 101(N) Tratamiento de los riesgos en la planificación territorial y urbanística: Se tendrá en cuenta los contenidos de los distintos planes de protección civil que les afecten, y establecerán las medidas específicas para aminorar los riesgos o eventuales consecuencias.

b)Art. 106 (D) Criterios territoriales ante los riesgos geológicos: en lo relativo a la necesidad de incluir toda la normativa y medidas de protección ante el riesgo sísmico existente; en su caso, a la elaboración de inventarios de grandes edificios e instalaciones singulares de especial vulnerabilidad y a lo indicado en el apartado 3 sobre riesgos geológicos.

Y en cuanto a la normativa del POTAX sobre prevención de riesgos, se deberá añadir lo contenido en los siguientes artículos:

a) Art. 78 y 79 (D) Prevención de riesgos naturales y Taludes, terraplenes y plataformas.

b) Art. 80 y 81 (D) Riesgos hídricos Zonas inundables.”

-Informe de Valoración Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la C.A.A) 23/11/2017-“Señala modificaciones que deben realizar antes de la aprobación definitiva”:

1. Corregir las fichas urbanísticas de los sectores SURS-2, SURS-3 y SURS-4, que deben incluir entre sus "Condiciones de ordenación", las siguientes:

"Para dar cumplimiento a la Declaración Ambiental Estratégica, las áreas de vegetación natural (formaciones arbóreas con quercíneas y estrato arbustivo) deberán conservarse, integrándolas en las áreas libres del sector".

"Habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector".

2. Corregir la redacción de los artículos 121.1 y 127 de la Normativa Urbanística, atendiendo a lo indicado en el apartado "G" del informe.

3. En el plano n.º 30 "Clasificación del Suelo Municipal":

- Corregir las discordancias en el grafiado de las "zonas con alto riesgo de erosión" respecto a las indicadas en el plano n.º 15 "Riesgos de erosión"

- Modificar la leyenda en relación con las Zonas con "Protección del Suelo" y las "Zonas con Alto Riesgo de Erosión" (utilizar símbolos diferentes si son conceptos diferentes y, si se trata del mismo concepto, reflejarlo una única vez en la leyenda).

- Eliminar el trazado de la Zona de Influencia Forestal, dado que prácticamente la totalidad del municipio puede considerarse como tal y para evitar confusión a la hora de aplicar la normativa de prevención de incendios forestales.

4. Incorporar a la Normativa Urbanística las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático expuestas en el apartado 7.1 de la "Adenda al estudio ambiental estratégico del P.G.O.U.", en particular las de la fase de construcción, funcionamiento y abandono y las de la fase de funcionamiento del P.G.O.U. (páginas 52-53).

Asimismo, se debe dar cumplimiento al apartado Tercero, punto B, del Informe de Valoración Ambiental, procediendo a la publicación del Informe de Valoración Ambiental, conforme al artículo 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre. A tal efecto, el ayuntamiento de Comares debe contactar con el Servicio de Publicaciones del Boletín Oficial de la Provincia para proceder a la publicación del anuncio cuyo texto fue insertado con referencia 3004\_12314429044\_CSJ, la cual fue comunicada al Ayuntamiento con fecha 30.04.2014.

Con fecha 20/10/2017, registrado con nº18028, tiene entrada en esta Delegación Territorial certificado municipal suscrito por el Secretario-Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Comares en el que hace constar expresamente, respecto a la ratificación de los sectoriales vinculantes, que "las modificaciones introducidas, las cuales únicamente suponen cambios de clasificación de suelo y densidad de viviendas en el sentido de desclasificar suelo, por lo que no afecta a ninguno de dichos informes" certificando expresamente la "no afectación de las modificaciones introducidas en el PGOU respecto las materias objeto de los informes sectoriales emitidos".

### TERCERO. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación presentada cumple con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en cuanto al contenido documental mínimo que debe formar parte de todo instrumento de planeamiento.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### PRIMERO.- COMPETENCIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, determinando en el artículo 32.4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de

Ordenación Intermunicipal así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 a) de este mismo Decreto.

#### SEGUNDO.- VALORACIÓN

El 15/12/2017 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe Técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

#### ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Según los artículo 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el artículo 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

La población empadronada en el municipio de Comares el 1-enero-2016 eran 1348 habitantes, según los últimos datos oficiales disponibles en la página web del INE - Instituto Nacional de Estadística, y del IECA-Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

El municipio de Comares se encuentra afectado por el POT de la Axarquía, de ámbito subregional.

#### 1. ADECUACIÓN AL MODELO DE CIUDAD PREVISTO EN EL POTA

El POTA establece en el apartado 4 de su artículo 45, con carácter de Norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido, determinando para ello que “con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”.

Por su parte la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece lo siguiente:

“1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.”

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y  
c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.”

Por otro lado, en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la Incidencia Territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, se establecen una serie de reglas para el cómputo de los crecimientos urbanísticos propuestos.

En la siguiente tabla o cuadro se resumen los datos relativos a las nuevas viviendas propuestas por el PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017, así como la ocupación superficial del crecimiento de suelo urbanizable previsto. Se indican los datos del PGOU recibido sin entrar en su valoración.

Término municipal de COMARES	Actual Delimitación de Suelo Urbano. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA.	PGOU propuesto, pág.15 del libro 2.
Superficie del término municipal	25,5 km <sup>2</sup>	=
Población	1348 habitantes el 1-enero-2016, según datos del INE y del IECA.	El aumento en 8 años debe ser menor del 60 %. 174 viviendas en suelo urbanizable * 2,4 hab/viv. = 418 hab. → 31 % < al 60 % permitido por el POTA.
Suelo Urbano Consolidado	139.549 m <sup>2</sup> s en el plano 24.	145.452 m <sup>2</sup> s en la pág.15 del libro 2.
Suelo Urbano No Consolidado	31.692 m <sup>2</sup> s en el plano 24.	15.383 m <sup>2</sup> s
Suelo Urbano, suma	171.241 m <sup>2</sup> s en el plano 24.	160.835 m <sup>2</sup> s
Suelos Urbanizables con uso global Residencial, Comercial o Terciario.	-----	58.716 m <sup>2</sup> s + 50.071 m <sup>2</sup> s = 108.787 m <sup>2</sup> s → 67,6 % > 40 % permitido por el POTA.
Viviendas protegidas, art.10.1.A.b. de la LOUA.	30% de la edificabilidad residencial.	=

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU en elaboración, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008 de 22 de enero en su Disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático página 16 y anexo 1, así como en el correspondiente informe del Departamento de Ordenación del Territorio.

## MODELO PROPUESTO

### 1. OBJETIVOS DEL PGOU PROPUESTO

Según se indica en la página 6 del libro II - Memoria de Ordenación, el objetivo fundamental del Plan General de Ordenación Urbana de Comares es dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con los siguientes objetivos:

1. Elevar el estatus de calidad urbana del casco urbano, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.
2. Análisis y propuestas pormenorizadas sobre los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.

3. Análisis y propuestas sobre la localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.

4. Especial atención a las previsibles situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

Además de estos objetivos de carácter no legislativo, el Plan General propone una serie de criterios para la mejora y la salvaguarda del paisaje y del medioambiente. Dichos objetivos son los siguientes:

- Recuperación del Patrimonio histórico y Cultural.
- Mejora del Paisaje Urbano.
- Mejora integral del Medio Físico.
- Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
- Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
- Fomento de actividades de turismo rural.

## 2. GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Comares tiene actualmente una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2005, que delimita el suelo urbano consolidado y no consolidado de los núcleos urbanos.

La Delimitación de Suelo Urbano vigente desde 2005, establece un total de 171.241 m<sup>2</sup> de suelo urbano, de los que 139.549 m<sup>2</sup> corresponden a suelo urbano consolidado y 31.692 m<sup>2</sup> a suelo urbano no consolidado, según consta en el plano 24 y en la página 7 del libro II del PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017.

Del suelo urbano consolidado corresponden 130.320 m<sup>2</sup> al núcleo de Comares y 9.229 m<sup>2</sup> de suelo se encuentran en el núcleo de Los Ventorros.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, la DSU establecía tres zonas de suelo urbano no consolidado, de las cuales sólo una de ellas, de 11.590 m<sup>2</sup> al oeste del casco urbano, se encuentra desarrollada con gran parte de su viario ejecutado.

Los otros suelos urbanos no consolidados situados en el ensanche de "Las Encinillas", de 2.203 m<sup>2</sup> y 17.899 m<sup>2</sup> respectivamente, no han iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

Podemos decir que del total del suelo clasificado como Urbano No Consolidado se encuentra desarrollado y ejecutado en un 36%.

Parece que una estructura de la propiedad muy fragmentada y un viario de difícil ejecución debido a las condiciones topográficas del territorio podrían ser las causas de que el 64% del suelo urbano no consolidado clasificado en el planeamiento vigente, no haya iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

## 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (artículo 31 de la LOUA).

En relación con estas determinaciones, se comprueba que el PGOU diferencia entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

-El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

-En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

-El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 8.1 de la Memoria de Ordenación se indican los 2 sistemas generales de áreas libres incluidos en el PGOU propuesto, justificándose el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, encontrándose por encima del mínimo de 5 m<sup>2</sup>s/habitante establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

-En los planos 27 y 28 del PGOU recibido el 16-ago-2017 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

-La delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable se incluye en las páginas 20 a 23 del libro II – Memoria de ordenación, y en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable definidos, ya que se propone un área de reparto para cada uno de los sectores urbanizables.

-Los ámbitos objeto de especial protección se definen en el libro VII – Catálogo de patrimonio histórico – artístico, dividido en 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En los artículos 122 y 130 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares propuesto, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico – artístico.

-Las Normas Urbanísticas del PGOU propuesto para Comares, establecen en el Título 6 la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

La ordenación pormenorizada propuesta por este PGOU se grafía en los planos de ordenación 31, 32 y 33, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA.

#### 4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

##### 4.1. SUELO URBANO

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbano en el Título 4 del Libro 3 - Normas Urbanísticas, así como en el Anexo 1 – Disposiciones complementarias de la edificación y urbanización.

A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos de los 2 ámbitos de SUNC propuestos por el PGOU.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbano No Consolidado**

Ámbito o sector	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Techo máximo edificable m <sup>2</sup> t	Densidad máxima de viv./hect	Nº máximo de viviendas	% de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas	Espacios libres m <sup>2</sup> s, ≥ 10 %	Equipamiento Público SPS, m <sup>2</sup> s	Dotaciones Locales, m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t
SUNC-1	10.742	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	3.759,62	30	32	30 %	1074 m <sup>2</sup> s → 10 %	386,70 m <sup>2</sup> s	38,86
SUNC-2	4.642	Residencial	EN-1, EN-2	0,35	1.624,59	30	14	30 %	464 m <sup>2</sup> s → 10 %	167,10 m <sup>2</sup> s	38,86
Suma	15.384						46				

Las cesiones y dotaciones para espacios libres y equipamientos deben cumplir lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.  
Aparcamientos → 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de cualquier uso, según el artículo 17.3 de la LOUA.

Los terrenos que el PGOU propone como SUNC-2, antes SUNC-5, en la zona de los Ventorros de Comares, se considera que no cumplen los requisitos para ser considerados como suelo urbano no consolidado, según lo establecido en el artículo 45 de la LOUA, a pesar de que una pequeña parte de los mismos ya estaban incluidos como suelo urbano consolidado en la delimitación de suelo urbano vigente, incluida en el plano 24 recibido el 16-ago-2017.

El Ayuntamiento justifica y certifica que dichos terrenos cumplen los requisitos para ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, que son continuación del núcleo urbano existente y que incluso una parte del SUNC-2 propuesto, ya era suelo urbano consolidado en la vigente delimitación de suelo urbano de Comares, aprobada en el año 2005.

El acceso rodado se realiza por el camino pavimentado, vial o carretera MA-3104 colindante al SUNC-2 propuesto, como puede verse en la imagen adjunta. Se considera que dicho vial con apenas 4,5 metros de ancho y sin ningún tipo de acerado no es una vía urbana.

Con relación a la denominada zona 2, grafiada a en la siguiente imagen, cuestionada como suelo urbano consolidado por el informe de Ordenación del Territorio fechado el 12-dic-2017, se informa que dichos terrenos se sitúan justo al lado del vial de entrada al núcleo urbano de Comares, vial con acerado en su mayor parte, alumbrado público y 3 viviendas existentes que son las que se califican como uso residencial en el plano 31 de Calificación del PGOU recibido el 16-ago-2017. El resto de la denominada zona 2 se califica como SLAL – Sistema Local de Áreas Libres y como Alp – Áreas Libres privadas, según lo grafiado en el plano 31 de Calificación urbanística del PGOU.

Deberá indicarse cómo se obtiene el citado SLAL – Sistema Local de Áreas Libres públicas y cómo se completará el acerado que falta.

Los artículos 163 y 164 del libro 3 – Normas Urbanísticas, regulan de forma general las formas de obtención del suelo dotacional, así como, la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

#### 4.2. SUELO URBANIZABLE

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbanizable en el Título 5 del Libro 3 - Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores definidos, incluidas al final del libro 2 – Memoria de Ordenación. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos que el PGOU asigna en las fichas urbanísticas a cada uno de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Residencial

Sector	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Techo máximo edificable, m <sup>2</sup> t	Densidad máxima de viv./hect.	Nº máximo de viviendas	% de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas.	Espacios libres m <sup>2</sup> s, ≥ 10 %	Equipamientos m <sup>2</sup> s, ≥ 12 m <sup>2</sup> s/viv.	Dotaciones Locales, m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t
SURS-1	10.653	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	6.876,69	30	68	30 %	1266 → 10 %	696 m <sup>2</sup> s	28,68
SURS-2	9.495	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	3.323,24	30	28	30 %	949 → 10 %	336 m <sup>2</sup> s	38,67
SURS-3	16.818	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	5.886,23	30	50	30 %	1682 → 10 %	600 m <sup>2</sup> s	38,76
SURS-4	12.750	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	4.462,66	30	38	30 %	1275 → 10 %	456 m <sup>2</sup> s	38,79
Suma	58.716				20.550,82		174				

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Productivo

Sector	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Techo máximo edificable, m <sup>2</sup> t	Nº de naves	Densidad máxima de naves/hect.	Espacios libres m <sup>2</sup> s, ≥ 10 %	Equipamientos m <sup>2</sup> s, ≥ 4 %	Dotaciones Locales, ≥ 14 %
SURS-I1	31.123	Industrial, Terciario, Comercial	IND-3	0,34	10.981,82	50	16,07	4.668 → 15 %	1556 → 5 %	20 %
SURS-I2	18.948	Industrial, Terciario, Comercial	IND-3	0,34	6.442,32	30	15,83	2.842 → 15 %	947 → 5 %	20 %
Suma	50.071				17.024,14					

El artículo 17 de la LOUA fija para los sectores con uso industrial o terciario una reserva para Dotaciones comprendida entre el 14 % y el 20 % de la superficie del sector.

Con relación a los 2 sectores industriales propuestos separados del núcleo urbano, el artículo 9.A.d. de la LOUA establece que el nuevo PGOU debe integrar los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión, mejorando y completando su ordenación estructural.

La delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar, salvo excepción debidamente justificada, el desarrollo urbano de forma continua y con la adecuada conexión de las infraestructuras, viales, etc.

En el caso concreto del municipio de Comares, se considera justificada la ubicación de los sectores de suelo urbanizable industrial, separados del núcleo urbano y junto a la red viaria, dada la topografía y el entorno del núcleo urbano de Comares.

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU en elaboración, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POT, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008 de 22 de enero en su Disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático página 16 y anexo 1, así como en el correspondiente informe del Departamento de Ordenación del Territorio.

Según consta en el informe interno de Ordenación del Territorio, emitido el 12-dic-2017, los 2 sectores con uso global industrial, terciario o comercial, deben computarse para determinar el crecimiento territorial de suelo urbanizable con relación al suelo urbano existente, ya que puede destinarse el 100% de dichos sectores a usos terciarios o comerciales, usos no industriales. En la página 16 de la citada instrucción 1/2014 se regula este caso concreto.

Teniendo en cuenta estos 2 sectores con uso global industrial, terciario o comercial, resulta que el PGOU propone 108.787 m<sup>2</sup>s de suelo urbanizable no industrial, lo que supone un crecimiento del 67,6 % con respecto al suelo urbano total propuesto por el PGOU, porcentaje superior al 40% de crecimiento territorial permitido por la norma 45.4.a. del POT, y la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

Suelo Urbanizable no industrial = 58.716 m<sup>2</sup>s + 50.071 m<sup>2</sup>s = 108.787 m<sup>2</sup>s

Suelo Urbano total propuesto por el PGOU = 160.835 m<sup>2</sup>s

#### 4.3. SUELO NO URBANIZABLE

El PGOU propuesto regula el Suelo No Urbanizable en el Título 6 del Libro 3 - Normas Urbanísticas, así como en el apartado 13 y siguientes del libro 2 - Memoria de ordenación.

En el apartado 15 del libro 2 - Memoria de ordenación, se incluye la ordenación de los 7 ámbitos de Habitat Rural Diseminado definidos en el Suelo No Urbanizable por el PGOU propuesto.

En los planos 38 a 44 recibidos el 16-ago-2017 se delimitan los 7 Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Comares, (El Romo, Masmúllar, Las Cuevas, Llano Almendra, Los Hijanos, Los Gallegos y La Alquería), con una superficie total de 172.820 m<sup>2</sup>s según consta en las páginas 70 y siguientes del libro 2 del PGOU.

El Habitat Rural Diseminado denominado Las Cuevas – Cerro del Fraile, grafiado en los planos 40 del PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017, está integrado por 22 viviendas en 2 zonas con una superficie total de 17.486 m<sup>2</sup>s. El PGOU propone instalar una depuradora y los colectores necesarios, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 71 del libro 2 – Memoria de Ordenación.

El Habitat Rural Diseminado denominado La Alquería, grafiado en los planos 44 del PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017, está integrado por 41 viviendas en 3 zonas con una superficie total de 45.779 m<sup>2</sup>s. El PGOU propone instalar los colectores necesarios para conectar con la depuradora de Comares, SGI-S1 Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento grafiada en el plano 36 del PGOU, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 72 del libro 2 – Memoria de Ordenación.

Con relación a los Hábitat Rurales Diseminados, no se observan desajustes urbanísticos con relación a lo establecido en el Decreto 2/2012 de 10 de enero y la Orden de 1 de marzo de 2013, normativa que regula los Asentamientos en Suelo No Urbanizable y los Hábitat Rurales Diseminados.

#### 5. VIVIENDA PROTEGIDA

Según consta en el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, los PGOUs establecerán en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos

equivalentes, al menos, al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados y los Sectores Urbanizables con uso residencial definidos por este PGOU establecen dicha reserva, del 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, como puede verse en el cuadro resumen incluido al final de este informe.

## 6. SISTEMAS GENERALES

El PGOU propuesto regula los Sistemas en el Título III del libro III - Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8 del libro II - Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes sistemas generales:

1. Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL)
2. Sistemas Generales de Equipamientos (SGE)
3. Sistemas Generales Viarios (SGV)
4. Sistemas Generales de Infraestructuras de Abastecimiento (SGI-A)
5. Sistemas Generales de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración de Aguas (SGI-S)

A continuación se incluyen los cuadros resumen de los Sistemas Generales propuestos, según consta en el libro II – Memoria de Ordenación, página 36 y siguientes.

### 6.1. SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES

El PGOU de Comares, página 29 del libro 2, propone 2 Sistemas Generales de Áreas Libres, el SGAL-1 con 14.186 m<sup>2</sup>s de propiedad municipal e integrado en el núcleo urbano principal de Comares.

Para la población actual de Comares 1348 habitantes, mas el crecimiento poblacional propuesto por el PGOU, 220 viviendas \* 2,4 hab/viv = 528 habitantes, resulta una proporción o ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres de 7,56 m<sup>2</sup>s/habitante, ( 14.186 m<sup>2</sup>s /1876 hab = 7,56 m<sup>2</sup>s/hab ), valor superior al mínimo establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA: “deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante”.

El SGAL-2 grafiado por el PGOU mide 73.129 m<sup>2</sup>s, se encuentra separado del núcleo urbano de Comares unos 300 metros de distancia por lo que se adscribe para su obtención al Suelo No Urbanizable, y se considera que actualmente no debe computarse para obtener el ratio de Sistemas Generales de Areas Libres por cada habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES								
SG	OBJETO	MEDIDA m <sup>2</sup>	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGAL-1	Ordenar un área libre en la ladera sur del núcleo urbano. Ejecutadas obras para paseos y miradores.	14.186	SUELO URBANO CONSOLIDADO	MUNICIPAL	0,00	0,00	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO
SGAL-2	Obtención de suelo para área libre en el Hito Paisajístico de "La Sierra"	73.129	SUELO NO URBANIZABLE	PRIVADO	48.762,42	0,00	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO
TOTAL					48.762,42	0,00		
COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A LA ADMINISTRACIÓN					48.762,42	0,00		
COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A PRIVADOS					0	0		

## 6.2. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

El PGOU delimita un único Sistema General de Equipamientos con 11.505 m<sup>2</sup>s de propiedad municipal, ubicado junto al núcleo diseminado de Las Cuevas, adscrito al Suelo No Urbanizable y destinado a recinto ferial.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS								
SG	OBJETO	MEDIDA m <sup>2</sup>	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGE-1	Ordenar un suelo destinado a recinto ferial en el SNU anexo a Las Cuevas. No hay propuesta desde PGOU.	11.505	SUELO NO URBANIZABLE	MUNICIPAL	0,00	0,00	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO
<b>TOTAL</b>		11.505				0,00		
<b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A LA ADMINISTRACIÓN</b>						0,00		
<b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A PRIVADOS</b>						0		

## 6.3. SISTEMAS GENERALES VIARIOS

El PGOU establece los Sistemas Generales Viarios enumerados en la siguiente tabla, proponiéndose para algunos de ellos las actuaciones indicadas.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA								
SG	OBJETO	MEDIDA m	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGV-1	Mejora de trazado y sección para ronda de circunvalación	1.890	SNU	público	0,00	2.505.140	Ayuntamiento	parte privado (SURS, SUNC), parte Diputación
SGV-2.1	Tramo de MA-3111 Comares - Los Ventorros. Mejora de trazado y firme.	235	SNU	público	0,00	122.200	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.2	Carretera MA-3104. Mejora de trazado y firme.	190	SNU	público	0,00	96.600	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.3	Carretera municipal desde MA-3104 hasta Mazmúlar. Prolongación de MA-3104.	1.100	SNU	público	0,00	514.800	Ayuntamiento	Ayuntamiento
SGV-2.4	Carretera municipal desde SGV-2.3 hasta arroyo Solano. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.5	Carretera municipal desde arroyo Solano hasta El Romo. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.6	Carretera municipal desde El Romo hasta MA-3107. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.7	Carretera MA-3107 desde SGV-2.6 hasta límite de T.M. con Cútar. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.8	Carretera municipal desde los Gallegos hasta MA-3105. Mejora de sección y trazado a su paso por los Gallegos.	182	SNU	público	0,00	56.784	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.9	Carretera MA-3105 desde SGV-2.8 hasta MA-3111. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-3	Carretera municipal desde ronda de circunvalación hasta Llano de Almendra. Mejora de la sección y un puente elevado sobre el río de Las Cuevas.	4.000	SNU	público		2.400.000	Ayuntamiento	Ayuntamiento
SGV-4	Carretera municipal desde SGV-2.1 hasta SGV-2.3 en Mazmúlar. Mejora de la sección.	3.000	SNU	público		1.620.000	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-5	3 km. De carretera municipal que comunica el núcleo de Comares con el diseminado La Alquería. No hay propuesta desde PGOU.		SNU	público				
SGV-6	Carretera MA-3111 desde el límite del T.M. por el sur hasta los Ventorros. Mejora de trazado y firme.	392	SNU	público		211.680	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
<b>TOTAL</b>		<b>10.989</b>			<b>0,00</b>	<b>7.530.404,00</b>		
<b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A LA ADMINISTRACIÓN</b>						<b>5.273.278,67</b>		
<b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A PRIVADOS</b>						<b>2.257.125</b>		

## 6.4. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

El PGOU propone como Sistemas Generales de Infraestructuras una serie de elementos pertenecientes a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de las aguas residuales, los cuales quedan enumerados en las tablas siguientes.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA								
SG	OBJETO	MEDIDA ml	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGI-A1	Tubería de conducción y depósito "Ventorros Antiguo". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.	300	SNU	público		45.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A2	Tubería de conducción y cámaras de impulsión "Alquería Alta" y "Alquería Baja". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.	1.500	SNU	público		420.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A3	Depósito Molina, tubería de conducción por gravedad, tubería de impulsión, pozo "Antiguo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.		SNU	público		2.780	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A4	Conducción por impulsión, cámaras de bombeo "Fuente Delgadita" y "Loma Espinar" y pozo "Junta Dos Ríos". Propuesta de instalación de sistema de medida en el pozo.		SNU	público		280	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A5	Depósitos "Ezrate Alto" y "Ezrate Bajo", conducción por impulsión y conducción por gravedad. No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGI-A6	Depósito "Ventorro Nuevo", conducción por impulsión, cámara de impulsión "Paco Martín" y pozo "Nuevo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.		SNU	público		2.780	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A7	Depósitos "El Romo" y "Las Cuevas", conducción por impulsión y pozo "Las Cuevas". Propuesta de sustitución de tubería de fibrocemento, instalación de totalizadores en depósitos y sistema de medida de pérdidas en pozo.	2.222	SNU	público		624.940	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGI-A8	Conducción de Comares a la Alquería, y depósito "Alquería". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGI-A9	Conducción desde depósito "El Romo" hasta el diseminado "Mazmullar". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGI-A10	Conducción desde depósito "Las Cuevas" hasta el diseminado "Llano de Almendra". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGI-A11	Conducción desde depósito "El Puerto" hasta el diseminado "Los Gallegos", abasteciendo también a "Los Hijanos". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
<b>TOTAL</b>		<b>4.022</b>				<b>1.095.780,00</b>		

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS								
SG	OBJETO	MEDIDA ml	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGI-S1	Depuradora del núcleo de Comares y colectores de Comares. Mejorar colectores.	400	SNU	público	0	99.600	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S2	Propuesta red de saneamiento y depuración de Mazmullar.	1.300	SNU	público	0	391.300	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S3	Propuesta red de saneamiento y depuración de El Romo.	700	SNU	público	0	208.300	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S4	Propuesta red de saneamiento y depuración de Las Cuevas.	200	SNU	público	0	133.400	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S5	Propuesta red de saneamiento y depuración de Llano de Almendra.	300	SNU	público	0	115.100	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S6	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Hijanos.	150	SNU	público	0	82.550	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S7	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Gallegos.	500	SNU	público	0	158.500	Ayuntamiento	Propietarios HRD/Empresa Suministradora
SGI-S8	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Ventorros.	1.000	SNU	público	0	249.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
<b>TOTAL</b>		<b>4.550</b>				<b>1.437.750,00</b>		
<b>COSTE ASIGNADO AL AYUNTAMIENTO EN COLABORACIÓN CON OTROS ORGANISMOS 60%</b>								<b>862.650,00</b>
<b>COSTE ASIGNADO A LA EMPRESA SUMINISTRADORA 30%</b>								<b>456.225,00</b>
<b>COSTE ASIGNADO A PROPIETARIOS HRD 10%</b>								<b>118.875</b>

### 7. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

En los planos de ordenación nº 27 y 28 del PGOU propuesto, así como en las fichas urbanísticas propuestas para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable, así como el nivel de densidad y la densidad máxima de viviendas asignada a cada zona, de acuerdo con lo establecido para la ordenación estructural en el artículo 10.1.A.d. de la LOUA.

### 8. ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El PGOU asigna un área de reparto para cada ámbito del suelo urbano no consolidado y para cada sector de suelo urbanizable propuesto, según consta en las páginas 18 a 23 del libro II – Memoria de Ordenación.

En total resultan 8 áreas de reparto cuyos datos resumidos se incluyen a continuación, según constan en las páginas 47 y 49 del libro II – Memoria de Ordenación.

En el artículo 38 del libro III – Normas urbanísticas, así como en el anexo 5 del PGOU, se determinan y establecen los coeficientes de ponderación para la vivienda libre y la vivienda protegida, coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio, fijándose el coeficiente 1,00 para la vivienda libre, y  $0,625 = 1/1,6$  como coeficiente de aprovechamiento para la vivienda protegida.

En las fichas urbanísticas de los 2 sectores urbanizables con uso industrial o productivo se fija un coeficiente de ponderación de uso y tipología de 2, sin ningún tipo de motivación o justificación, como establece el artículo 61.1. y 61.6. de la LOUA, por lo que deberá completarse esta cuestión.

Además, en las páginas 22 y 23 del libro II – Memoria de ordenación, donde se habla de las 2 áreas de reparto correspondientes a los 2 sectores urbanizables con uso productivo o industrial, se indica un techo máximo edificable que es el doble del indicado en las fichas urbanísticas de estos 2 sectores, y otros valores diferentes a los indicados en las fichas urbanísticas, por lo que deberán revisarse y corregirse todos los valores asociados a estas áreas de reparto de los sectores industriales o productivos, para que se correspondan con los valores indicados en sus fichas urbanísticas.

En todas las fichas urbanísticas, donde dice aprovechamiento objetivo (m2t), entendemos que debe decir techo máximo edificable (m2t), y donde dice aprovechamiento objetivo ponderado, entendemos que debe decir aprovechamiento objetivo, ya que es esa ponderación la forma de pasar el techo edificable a aprovechamiento objetivo, según lo establecido en el artículo 59.2. de la LOUA.

Deberán corregirse los cuadros resumen de las áreas de reparto incluidos en las páginas 47 y 49 del libro II – Memoria de ordenación recibido el 16-ago-2017, para tener en cuenta los coeficientes de ponderación de uso y tipología. El aprovechamiento objetivo no puede ser igual al techo máximo edificable, ya que hay coeficientes de ponderación diferentes a 1,00.

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN USO RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m2t)			VIVIENDAS Nº MAX DE VIV.	CESIONES	
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m2t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO		DOTACIONES ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> suelo)
AR.SUNC-1	SUNC-1	10.741,78	0,35	3.759,62	2.631,74	1.127,89	3.759,62	3.383,66	375,96	32	1.074,18	386,70
AR.SUNC-2	SUNC-2	4.641,68	0,35	1.624,59	1.137,21	487,38	1.624,59	1.462,13	162,46	14	464,17	167,10
<b>TOTALES:</b>		<b>15.383,46</b>		<b>5.384,21</b>	<b>3.768,95</b>	<b>1.615,26</b>	<b>5.384,21</b>	<b>4.845,79</b>	<b>538,42</b>	<b>46</b>	<b>1.538,35</b>	<b>553,80</b>

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL												
AREA DE REPARTO	ID	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> t)			VIVIENDAS	CESIONES	
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m <sup>2</sup> t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYTO.		Nº MAX DE VIV.	AREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo)
AR.SURS-1	SURS-1	19.653,39	0,35	6.878,69	4.815,08	2.063,61	6.878,69	6.190,82	687,87	58	1.965,34	696,00
AR.SURS-2	SURS-2	9.494,97	0,35	3.323,24	2.326,27	996,97	3.323,24	2.990,92	332,32	28	949,50	336,00
AR.SURS-3	SURS-3	16.817,80	0,35	5.886,23	4.120,36	1.765,87	5.886,23	5.297,61	588,62	50	1.681,78	600,00
AR.SURS-4	SURS-4	12.750,46	0,35	4.462,66	3.123,86	1.338,80	4.462,66	4.016,39	446,27	38	1.275,05	456,00
TOTALES:		58.716,62		20.550,82	14.385,57	6.165,25	20.550,82	18.495,74	2.055,08	174	5.871,66	2.088,00

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO										
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> t)			Nº MAX DE NAVES	AREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> suelo)
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO			
AR.SURS-I1	SURS-I1	31.123,00	0,34	10.581,82	10.581,82	9.523,64	1.058,18	50	4.668	1.556,15
AR.SURS-I2	SURS-I2	18.948,00	0,34	6.442,32	6.442,32	5.798,09	644,23	30	2.842	947,40
TOTALES:		50.071,00		17.024,14	10.581,82	15.321,73	1.702,41	80	7.511	2.503,55

## 9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La documentación recibida el 16-ago-2017 del PGOU de Comares incluye el libro VII – Catálogo de patrimonio histórico – artístico, dividido en 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico, así como 5 planos de todo el término municipal.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En los artículos 122 y 130 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares propuesto, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico – artístico.

## NORMATIVA Y ORDENANZAS MUNICIPALES

La documentación recibida el 16-ago-2017 del PGOU de Comares incluye el libro III – Normas Urbanísticas Generales y Particulares, con 362 artículos agrupados en 14 títulos.

El anexo 1 del PGOU recibido el 16-ago-2017, denominado Disposiciones complementarias de la edificación y la urbanización, tiene 121 artículos con las ordenanzas municipales o disposiciones complementarias que habrán de cumplir las edificaciones y las normas para el diseño de las vías públicas.

Las fichas urbanísticas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado propuestos, se incluyen al final del libro II – Memoria de Ordenación del PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017.

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

El artículo 10.3 de la LOUA indica que los PGOU han de contener las “previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural”, además de otras determinaciones.

El artículo 19.1.a).3ª de la LOUA establece que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El libro 4 del PGOU de Comares recibido el 16-Ago-2017 incluye la memoria de sostenibilidad económica y estudio económico – financiero y programación correspondiente a dicho PGOU.

En el Anexo 3 a dicho PGOU se incluyen los estudios previos de dotación de infraestructuras de ámbito territorial y un análisis de costes.

### CONCLUSIONES

Tras el análisis realizado por este Servicio de Urbanismo del Plan General de Ordenación Urbanística propuesto, se concluye que deben subsanarse los siguientes aspectos:

1. Con relación a las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio, determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 10.1.A.f. de la LOUA, en las páginas 22 y 23 del libro II – Memoria de ordenación, donde se habla de las 2 áreas de reparto correspondientes a los 2 sectores urbanizables con uso productivo o industrial, se indica un techo máximo edificable que es el doble del indicado en las fichas urbanísticas de estos 2 sectores, y otros valores diferentes a los indicados en las fichas urbanísticas, por lo que deberán revisarse y corregirse todos los valores asociados a estas áreas de reparto de los sectores industriales o productivos, para que se correspondan con los valores indicados en sus fichas urbanísticas.

En las fichas urbanísticas de los 2 sectores urbanizables con uso industrial o productivo se fija un coeficiente de ponderación de uso y tipología de 2, sin ningún tipo de motivación o justificación, como establece el artículo 61.1. y 61.6. de la LOUA, por lo que deberá completarse esta cuestión.

En todas las fichas urbanísticas, donde dice aprovechamiento objetivo (m2t), entendemos que debe decir techo máximo edificable (m2t), y donde dice aprovechamiento objetivo ponderado, entendemos que debe decir aprovechamiento objetivo, ya que es esa ponderación la forma de pasar el techo edificable a aprovechamiento objetivo, según lo establecido en el artículo 59.2. de la LOUA.

Deberán corregirse los cuadros resumen de las áreas de reparto incluidos en las páginas 47 y 49 del libro II – Memoria de ordenación recibido el 16-ago-2017, para tener en cuenta los coeficientes de ponderación en función del uso urbanístico y la tipología edificatoria. El aprovechamiento objetivo no puede ser igual al techo máximo edificable, ya que hay coeficientes de ponderación diferentes a 1,00.

Deberá corregirse el error detectado en la página 49 del libro 2 recibido el 16-ago-2017, en la suma total del denominado aprovechamiento objetivo de los SURS para uso global industrial o productivo.

El índice de aprovechamiento medio resultante para las áreas de reparto definidas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado con uso residencial, SUNC-1, SUNC-2, SURS-1, SURS 2, SURS-3 y SURS-4, es 0,3106 m<sup>2</sup>t del uso y tipología característico/m<sup>2</sup>s, como se indica en las fichas urbanísticas de dichos sectores y NO los valores indicados en los artículos 39 y 40 de la Normativa Urbanística del PGOU recibido el 16-ago-2017, por lo que deberán corregirse dichos artículos de la Normativa Urbanística propuesta.

2.Los terrenos que el PGOU propone como SUNC-2, antes SUNC-5, en la zona de los Ventorros de Comares, se considera que no cumplen los requisitos para ser considerados como suelo urbano no consolidado, según lo establecido en el artículo 45 de la LOUA, a pesar de que una pequeña parte de los mismos ya estaban incluidos como suelo urbano consolidado en la delimitación de suelo urbano vigente, incluida en el plano 24 recibido el 16-ago-2017.

El Ayuntamiento justifica y certifica que dichos terrenos cumplen los requisitos para ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, que son continuación del núcleo urbano existente y que incluso una parte del SUNC-2 propuesto, ya era suelo urbano consolidado en la vigente delimitación de suelo urbano de Comares, aprobada en el año 2005.

El acceso rodado se realiza por el camino pavimentado, vial o carretera MA-3104 colindante al SUNC-2 propuesto, como puede verse en la imagen adjunta. Se considera que dicho vial con apenas 4,5 metros de ancho y sin ningún tipo de acerado no es una vía urbana.

3.Según consta en el informe interno de Ordenación del Territorio, emitido el 12-dic-2017, los 2 sectores con uso global industrial, terciario o comercial, deben computarse para determinar el crecimiento territorial de suelo urbanizable con relación al suelo urbano existente, ya que puede destinarse el 100 % de dichos sectores a usos terciarios o comerciales, usos no industriales.

Teniendo en cuenta estos 2 sectores con uso global industrial, terciario o comercial, resulta que el PGOU propone 108.787 m<sup>2</sup>s de suelo urbanizable no industrial, lo que supone un crecimiento del 67,6 % con respecto al suelo urbano total propuesto por el PGOU, porcentaje superior al 40 % de crecimiento territorial permitido por la norma 45.4.a. del POT, y la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

Suelo Urbanizable no industrial = 58.716 m<sup>2</sup>s + 50.071 m<sup>2</sup>s = 108.787 m<sup>2</sup>s

Suelo Urbano total propuesto por el PGOU = 160.835 m<sup>2</sup>s

4.Deberá corregirse y aclararse, en la página 29 del libro 2, la proporción o ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres propuesta por el PGOU para cumplir lo establecido en el artículo 10.1.A.c. de la LOUA, de acuerdo con lo indicado en el apartado C.6.1. de este informe.

5.Deberán corregirse y completarse todas las cuestiones indicadas en el informe adjunto del Servicio de Protección Ambiental, firmado y fechado el 23-nov-2017, informe sobre el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica por el PGOU de Comares recibido el 16-ago-2017.

6.Con relación a la denominada zona 2, cuestionada como suelo urbano consolidado por el informe de Ordenación del Territorio fechado el 12-dic-2017, se informa que dichos terrenos se sitúan justo al lado del vial de entrada al núcleo urbano de Comares, vial con acerado en su mayor parte, alumbrado público y 3 viviendas existentes que son las que se califican como uso residencial en el plano 31 de Calificación del PGOU recibido el 16-ago-2017. El resto de la denominada zona 2 se califica como SLAL – Sistema Local de Áreas Libres públicas y como Alp – Áreas Libres privadas, según lo grafiado en el plano 31 de Calificación urbanística del PGOU.

Deberá indicarse cómo se obtiene el citado SLAL – Sistema Local de Áreas Libres públicas y cómo se completará el acerado que falta, delimitar el correspondiente ámbito

de SUNC o justificar y acreditar que la denominada zona 2 del informe de Ordenación del Territorio, cumple los requisitos del suelo urbano consolidado.

7. En el libro 4 recibido el 16-ago-2017, memoria de sostenibilidad económica, páginas 39 a 42, se indica que el Ayuntamiento asume los costes y la financiación de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, por lo que se considera subsanada la condición puesta en los informes anteriores de la Administración Andaluza de Aguas de fecha 30-enero-2014 y el 11-ene-2016.

8. Con relación a los aparcamientos y garajes, regulados en los artículos 194 a 200 de la Normativa Urbanística del PGOU recibido el 16-ago-2017, deberá corregirse y actualizarse el artículo 195.8, para adaptarlo a la vigente normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

El artículo 29 del Decreto 293/2009 de 7 de julio, de Andalucía, establece que como mínimo debe reservarse 1 plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas o fracción, de plazas de aparcamiento de uso colectivo o concurrencia pública.

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida deben tener como mínimo las dimensiones establecidas en la Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010 de 1 de febrero, artículo 35, BOE del 11 marzo-2010, página 24579 a 24581, (3,70 metros de ancho ó 6,50 metros de largo).

Deberá completarse la reserva de suelo para aparcamientos públicos y privados, existentes o previstos por el PGOU, hasta disponer al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de cualquier uso, según lo establecido en el art.17.3 de la LOUA.

9. Con relación al artículo 43 del anexo 1 del PGOU, se informa que las glorietas a realizar en los viales rodados, para el cambio del sentido de circulación de los vehículos o en la intersección entre viales, deben tener una calzada con un radio exterior de giro superior a 12,50 metros, y el radio interior de la glorieta o rotonda no debe ser inferior a 5,30 metros, para permitir la normal circulación de los vehículos de mayor longitud por la calzada de dichos viales, según lo establecido en el Reglamento General de Vehículos R.D.2822/1998 art.14 y anexo IX punto 3.2.2, así como en la instrucción del Ministerio de Fomento "Recomendaciones sobre glorietas", apartado 4.3.2.

10. Deberán corregirse o completarse los siguientes errores o erratas detectados:

A) Deberá corregirse el plano 28.2 recibido el 16-ago-2017, ya que en la zona de los ventorros, para el SUNC-2 la densidad y edificabilidad indicadas sobre el plano NO se corresponden con las propuestas en la ficha urbanística y en el resto del PGOU para el SUNC-2.

B) Deberán completarse los planos 28 para indicar que los valores indicados de edificabilidad y de densidad de viviendas/hectárea son valores máximos asignados a cada zona, según consta en las páginas 20 a 23 del libro II – Memoria de ordenación recibido el 16-ago-2017.

C) En las fichas urbanísticas de los sectores industriales SURS-I1 y SURS-I2 se establecen unas dotaciones mínimas para áreas libres públicas del 15 % y no del 25 % como se indica en el texto de ese apartado de las fichas urbanísticas.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

**A C U E R D A**

Primero.- SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga), (Expediente EM-CRS-2), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo.- El Ayuntamiento de Comares deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen las subsanaciones descritas en:

-Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

-El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio de 15/12/2017.

Tercero.- El Ayuntamiento, tras la aprobación provisional por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, elevará el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva.

Cuarto.- Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Comares y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra el contenido del presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.; ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3º de la CTOTU

Málaga, 10 de enero de 2018.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.