

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 1 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 24 de mayo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales.

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 24 de mayo de 2019, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales (Málaga).

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, 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 11.1.2019 «PGOU de Jimera de Líbar» (Expediente EM-ARD-11). (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.03.2019 celebrada el 24 de mayo de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-ARD-11.

Municipio: Ardales.

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

ANTECEDENTES

Primero. Antecedentes y tramitación administrativa.

Antecedentes.

Actualmente, el municipio de Ardales cuenta con NN.SS. revisadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 1/02, de 30 de enero de 2002, publicada en BOP núm. 36, de 21 de enero de 2002.

Tramitación administrativa.

- Con fecha 14 de agosto de 2018, tiene entrada en la Delegación Territorial de Medio y Ordenación del Territorio (actual DT. de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, Decreto 32/2019, de 5 de febrero) el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales.

- Previos requerimientos para completar el expediente y subsanar las deficiencias que presenta, se completa el expediente el 5.3.2019, iniciándose con dicha fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tramitación municipal.

- Avance. Aprobado en sesión plenaria de 19 de septiembre 2006.
- Aprobación Inicial. Acordada por la Corporación el 5 de agosto de 2010, publicada en BOP núm. 160, de 23 de agosto de 2010.
- Alegaciones. Consta certificado municipal de fecha 23.1.2019, en el que se reseñan las cincuenta alegaciones presentadas –tres de ellas interpuestas fuera del plazo legal–, indicando el nombre de los interesados que las interponen y el resultado de las mismas (estimadas diecisiete).
- Aprobación Provisional. Acuerdo Plenario de 3 de julio de 2013.
- Toma en consideración por el Pleno-Aprobación Provisional. Con fecha 11 de julio de 2018 se acordó por el Pleno en sesión extraordinaria, la toma en consideración de la aprobación provisional del PGOU en el que se incorporaban las diferentes consideraciones contenidas en los informes de cumplimiento dictados por los distintos organismos sectoriales.
- Nuevo trámite de Información pública. Con fecha 11 de julio de 2018, aparte de la aprobación provisional del PGOU en el que se incorporaban las diferentes determinaciones sectoriales, se acordó someter el Documento a nuevo trámite de información pública, por lo que se publicó en:
 - Diario Sur de Málaga del día 10.8.2018.
 - BOP núm. 155, de 10.8.2018.
 - Tablón de anuncios físico del Ayuntamiento desde el día 10.8.2018 al 10.9.2018.
 - Página web de Ayuntamiento desde el 10.8.2018.
 - Tablón de Anuncios Virtual en la sede electrónica del Ayuntamiento desde el día 10.8.2018 al 10.9.2018

Y según se certifica el 4.3.2019, una vez concluido el plazo de exposición pública de un mes, no se presentaron alegaciones al mismo.

El PGOU aprobado provisionalmente con fecha 3.7./2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018, que se somete a aprobación definitiva de la Comisión, está diligenciado.

Audiencia a los municipios colindantes:

Con fecha 18 de enero de 2011, se emitieron comunicaciones a los municipios colindantes de la aprobación inicial del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el 05 de agosto de 2010, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos.

Segundo. Informes sectoriales.

- Informes evacuados tras la aprobación inicial de 5 de agosto de 2010:

INFORME	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
AVIACIÓN CIVIL (D. Adicional 2.ª R.D. 2591/1998, modificado por R.D. 1189/2011)	06/02/2012	FAVORABLE CON INDICACIONES
INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	03/03/2012	Viable a efectos ambientales con indicación de los aspectos INVIABLES
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/02/2011	DESFAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	17/05/2011	REQUERIMIENTO
INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) (artículo 18.3.c) LOUA)	31/01/2011	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)	14/03/2011	INDICA LOS ASPECTOS A REQUERIR
INCIDENCIA TERRITORIAL (D. Adicional 8.ª LOUA, conforme art. 29 Ley 13/2005, Medidas para Vivienda Protegida)	17/03/2011	CUESTIONES A SUBSANAR
SALUD (Decreto 95/2001, de 3 de abril, Reglamento de Policía Mortuoria)	21/06/2011	SIN OBJECIONES

- Informes evacuados tras la 1.ª Aprobación Provisional de 3 de julio de 2013:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	14/11/2013	SIN PRONUNCIAMIENTO, CON RECOMENDACIONES
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	31/07/2014	FAVORABLE
TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	24/06/2015	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	14/08/2013	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	17/02/2014	FAVORABLE con una indicación a subsanar (*)
(*) El informe señala que «se ha detectado que en la normativa del Catálogo de patrimonio histórico-artístico, edificado y arqueológico, en concreto en el artículo 34: Protección arqueológica de tipo 3, apartado d), por un error de nuestro anterior informe, se ha indicado que la actividad arqueológica a realizar es la excavación mediante sondeos, cuando lo que debe indicar es un control arqueológico de movimientos de tierra, siendo lo restante correcto».		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	21/03/2017	FAVORABLE
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía.	22/07/2013	SIN PRONUNCIAMIENTO, CON INDICACIONES A SUBSANAR
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía.	08/05/2014	DESFAVORABLE
AGUAS (Dirección General de Planificación y Dominio Público Hidráulico) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía.	27/03/2015	DESFAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	17/04/2018	FAVORABLE CON INDICACIONES
COMERCIO (Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía)	25/09/2013	FAVORABLE CONDICIONADO
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	08/08/2013	REQUERIMIENTO

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	22/01/2014	SIN PRONUNCIAMIENTO-SEÑALA SUBSANACIONES
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	30/07/2014	FAVORABLE CON SUBSANACIONES
INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) (artículo 18.3.c LOUA)	08/08/2013	DESFAVORABLE(*)
(*) El informe argumenta que el hecho de establecer el PGOU que los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas se determinarán en el planeamiento de desarrollo, fijándose en las Fichas correspondientes cuál será el instrumento que desarrolle el suelo, implicaría que los plazos puedan ser modificados en función de las necesidades municipales, dejando por ello de tener validez.		
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	15/10/2013	DESFAVORABLE
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/03/2014	FAVORABLE CONDICIONADO (*)
(*) La condición impuesta es que "la documentación aportada pase a formar parte del Texto Refundido del PGOU de Ardales que se apruebe definitivamente".		
EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental): 1.- Con fecha 24.04.2015 se emite Declaración Ambiental Estratégica, publicada en BOJA n.º 98 de 25.05.2015. Modificada el 07.06.2017. 2.- Con fecha 02.02.2018 se acuerda mediante Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la prórroga de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU hasta el 25.05.2019.		

- Informes evacuados tras la toma en consideración- 2.ª Aprobación provisional de 11 de julio de 2018:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
VÍAS PECUARIAS (Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la CAA)	27/09/2018	FAVORABLE
INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático)	15/05/2019	DETERMINACIONES A CORREGIR
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía) Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua	09/04/2019	FAVORABLE (*)
(*) Señala que: «La Resolución del Órgano competente en la aprobación Definitiva del PGOU de Ardales deberá incluir que: «Los Instrumentos de Planeamiento a que de lugar la ejecución del PGOU de Ardales, cuyos ámbitos queden afectados por estar en Zona de policía, o Zonas de Inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo existente deberán ser informados por esta Administración de Aguas».		
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	19/03/2019	FAVORABLE (*)
(*) Independientemente del carácter favorable, se establece que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en la zona afectada por servidumbres aeronáuticas requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Asimismo, la ejecución de cualquier construcción o estructura que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, también requerirá pronunciamiento previo de AESA en relación con su incidencia en la seguridad de operaciones aéreas.		
TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	11/02/2019	DESFAVORABLE (*)

<p>(*) El informe concluye que el artículo 370.q) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ardales no cumple con la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.</p> <p>En el apartado a) del punto 2 del informe establece que «El instrumento de planificación urbanística objeto del presente informe no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones en los siguientes aspectos:</p> <p>a) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación (artículo 370.q) de las Normas Urbanísticas del PGOU).</p> <p>La imposición de obligaciones genéricas en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación puede vulnerar el ordenamiento legal vigente. Tanto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Liberalización del Comercio y de determinados servicios, contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias. Lo cual no se contempla en el artículo 370.q) ni en ninguno de los apartados relativos a licencias de las Normas Urbanísticas.</p> <p>(...)</p>		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	26/02/2019	FAVORABLE
SALUD (Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la C.A.A)	15/02/2019	NO PROCEDE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (*)
<p>(*) No obstante, se establece «la necesidad de preservar un perímetro de protección de 50 metros alrededor del actual cementerio libre de toda construcción conforme a los indicado en el artículo 39.1.b) del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria».</p>		
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	09/05/2019	FAVORABLE
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/03/2014	FAVORABLE CONDICIONADO (*)
<p>(*) La condición impuesta es que «la documentación aportada pase a formar parte del Texto Refundido del PGOU de Ardales que se apruebe definitivamente».</p> <p>Asimismo significar que solicitada nueva ratificación tras la toma de conocimiento del nuevo Documento del PGOU el 18.07.2018 NO ha sido emitido.</p> <p>En el expediente administrativo consta certificación municipal de fecha 04.03.2019 en la que se asevera que depositado en la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda copia del expediente el día a 22.01.2019, transcurrido el plazo de un mes establecido por la LOUA, no se ha recibido en el Registro municipal informe o comunicación al respecto. Con fecha 04.03.2019, fuera del plazo establecido para ello, el Servicio de Carreteras comunica al Ayuntamiento de Ardales que la petición de informe se habrá de realizar a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. Consta en el expediente que el último informe es el emitido el 10.03.2014.</p> <p>De conformidad con lo preceptuado por el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones».</p>		
<p>EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental):</p> <p>1.º Con fecha 24.04.2015 se emite Declaración Ambiental Estratégica, publicada en BOJA núm. 98 de 25.05.2015. Modificada el 07.06.2017 (*)</p> <p>2.º Con fecha 02.02.2018 se acuerda mediante Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la prórroga de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU hasta el 25.05.2019.</p> <p>3.º Por último, el 08 de mayo de 2019, el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite informe del Documento aprobado por el Ayuntamiento de Ardales el 11 de julio de 2018, en el que se concluye que:</p> <p>«Tras el estudio de la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo, con fecha 22.01.2019, en lo que respecta al cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica emitida sobre el PGOU de Ardales y su posterior modificación, se informa favorablemente para su Aprobación definitiva, salvo en lo que respecta a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado en el "Poblado del Pantano" dentro de los límites del Paraje Natural "Desfiladero de los Gaitanes", que coinciden con el camino de servicio que va desde la presa del embalse del Conde del Guadalhorce hacia la base de la presa Guadalhorce-Guadalteba, por incumplir la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, que establece en su artículo 15.1 que los terrenos de los Parajes Naturales quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial. Dicha clasificación ya fue considerada inviable en anteriores pronunciamientos de este órgano ambiental.</p> <p>Del análisis de la documentación presentada, se concluye que no se han atendido correctamente a algunas de las cuestiones indicadas en los apartados primero "A", "B", "C", "D" y "F", y segundo de la Declaración Ambiental Estratégica de 24.04.2015, y en la Modificación de la Declaración Ambiental Estratégica de 07.06.2017. Dichos aspectos han sido señalados en los apartados 2.º y 3.º del presente informe. En los mismos se indica el sentido en el que debe ser corregido el documento del PGOU de Ardales Respecto a estas cuestiones a corregir en la documentación presentada para Aprobación definitiva del PGOU, deberá garantizarse la subsanación de las mismas, de la forma que más conveniente estime el órgano competente para dicha Aprobación definitiva.»</p>		

Tercero. Documentación Técnica:

Con fecha 10 de diciembre de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Ardales con su solicitud a la Comisión Territorial del Ordenación del Territorio y Urbanismo para la aprobación definitiva del PGOU, aportan un nuevo Documento Técnico al que denominan «Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales», compuesto por:

LIBROS:

LIBRO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y FICHAS URBANÍSTICAS

LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO IV: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIBRO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- VOLUMEN I. MEMORIA

- VOLUMEN II. ANEXOS INFORMATIVOS

- VOLUMEN III. ANEXOS METODOLÓGICOS

LIBRO VI: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

LIBRO VII:

- VOLUMEN I. CATÁLOGO-PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO EDIFICADO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

- VOLUMEN II. FICHAS Y PLANOS

LIBRO VIII: MARCO PARTICIPATIVO. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- VOLUMEN I

- VOLUMEN II

ANEXOS:

ANEXO I: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ANEXO II: ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES

ANEXO III: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO

ANEXO IV: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO V: COEFICIENTE VIVIENDA LIBRE-VPO

El Documento técnico aportado presenta diligencia en la que se hace constar que «el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 03/07/2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018».

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero. Competencia y procedimiento.**

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, en el presente expediente día 5 de marzo de 2019, 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 12.1.d) 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 23/05/2019 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 se señalan las siguientes cuestiones:

Adecuación a la planificación territorial.

1. Integración en el ámbito territorial.

El término municipal de Ardales se localiza en la zona central de la provincia y limita, al Norte con Teba y Campillos, al Sur con Casarabonela y Carratraca, al Este con Antequera y Álora, y al Oeste con Cañete La Real y El Burgo.

Según el POTA el municipio de Ardales presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCIA	ARDALES
1. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos
2. Unidad Territorial	Serranías de Cádiz y Ronda
3. Tipo de Unidad Territorial	Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores
4. Jerarquía Sistema Ciudades	Asentamiento cabecera municipal

Los indicadores básicos del municipio son los siguientes, según los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA):

NÚCLEOS DE POBLACIÓN ACTUALES	2 núcleos
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	106,5 km ²
Núm. DE HABITANTES EXISTENTES	(*) 2.493 habitantes

(*) Última cifra del Padrón Municipal, a 01/01/2018

2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General hace una cuantificación y justificación en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación, denominado Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía-POTA.

Si tenemos en cuenta los criterios de cómputo de la Instrucción 1/2014, se deduce que la población computable del nuevo PGOU es de 672 habitantes, que resulta de una previsión de 280 viviendas nuevas y de una estimación del tamaño medio del hogar de 2,4 hab/viv. Teniendo en cuenta estos datos, y teniendo en cuenta la población existente según el último Padrón Municipal (2.493 habitantes), el porcentaje del incremento de población propuesto respecto a la existente sería del 26,96%, inferior al 50% máximo permitido.

En cuanto a la previsión de crecimiento de Suelo Urbanizable respecto a la superficie de Suelo Urbano, el porcentaje alcanzado se sitúa por debajo del 40% previsto por la citada Norma 45 del POTA, estableciéndose en el 27,47%.

La propuesta del Plan se ha ajustado en los límites de crecimientos de suelo y población a las determinaciones establecidas por el POTA, teniendo en cuenta los criterios de cómputo establecidos por la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Consideraciones a este apartado:

- Deberá corregirse el apartado 6 de la Memoria de Ordenación conforme a los criterios expuestos en este apartado del informe, y subsanarse los errores de cálculo detectados, con objeto de que queden fijados los límites correctos a tener en cuenta de cara a futuras innovaciones del PGOU.

MODELO PROPUESTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones con carácter genérico:

- 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.

- Tanto en las fichas urbanísticas de los distintos ámbitos con uso residencial como en la Memoria 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 4.5 de la Memoria de Ordenación se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 5,30 m²/hab., encontrándose por encima del mínimo de 5 m²/hab. establecido en la LOUA. Según los cálculos realizados por este Servicio de Urbanismo (apartado C.6.1 del presente informe), el ratio real existente resulta ligeramente inferior al considerado por el PGOU; no obstante, se comprueba que continuaría estando por encima del mínimo legalmente exigido.

- En los planos núms. 27 y 28 se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

- Tanto en el apartado 8.7 de la Memoria de Ordenación como en el artículo 69 de las Normas Urbanísticas, se define la delimitación y el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación estructural los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

- Las Normas Urbanísticas establecen en su Título VI 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.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA, se observa:

- Los planos núms. 31.1 y 31.2 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión», establecen la ordenación completa del núcleo que, de acuerdo con el artículo 10.A)a) de la LOUA, contiene para el 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, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En los mismos planos referidos en el apartado anterior se delimitan las áreas de reforma interior propuestas, estableciéndose tanto en las fichas urbanísticas correspondientes como en los planos núms. 27 y 28 los usos y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, en el apartado 8.7 de la Memoria de Ordenación y en las

00159584

correspondientes fichas urbanísticas se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los diferentes sectores de suelo urbanizable sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El Título VI de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Asimismo, en el Título V (Capítulo II) de dichas Normas se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado (aplicable en caso de que se clasifiquen suelos con dicha categoría, ya que el PGOU no incluye suelos clasificados como tales).

- El PGOU establece en el tomo denominado Libro VII. Catálogo de Patrimonio Artístico, Edificado, Etnológico y Arqueológico los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y que no hayan de tener el carácter de estructural.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, incluyendo los plazos de ejecución.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Clasificación del suelo.

Consideraciones a este apartado:

- La leyenda del plano núm. 31.1 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión» no resulta legible, lo que habrá de subsanarse.

- En el plano núm. 30 «Clasificación del suelo municipal», el color de la trama asignada en el plano a los elementos BIC (naranja) no coincide con el que según la leyenda debería corresponderles (morado), lo que deberá corregirse.

2. Suelo Urbano.

2.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Este suelo está integrado por los terrenos que estén urbanizados o que tengan la condición de solar, y no queden comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos incluidos en unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable de las NN.SS. que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El suelo urbano consolidado clasificado por el PGOU está constituido por el núcleo tradicional y por las áreas de ensanche que se encuentran ya construidas y urbanizadas en desarrollo de las NN.SS. anteriores.

El suelo urbano consolidado aparece delimitado en el plano núm. 30 de ordenación estructural «Clasificación del Suelo Municipal». Asimismo, en el plano núm. 31.1 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión» se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el tomo de Normas Urbanísticas.

En cuanto a las parcelas calificadas como espacios libres públicos, se establecen sus condiciones particulares de aplicación en el artículo 227 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimitan seis actuaciones municipales cuyos objetivos son la obtención, así como la urbanización y/o ejecución tanto de viarios públicos como de reservas dotacionales. La gestión de dichas actuaciones

es de carácter municipal, correspondiendo los costes que se generen en las distintas actuaciones bien a los propietarios de suelos a urbanizar (cargas urbanísticas), bien a entidades públicas (Junta de Andalucía, Diputación Provincial o Ayuntamiento).

Consideraciones a este apartado:

- No procede la categorización como suelo urbano consolidado de los dos ámbitos calificados con la ordenanza N2 en el Poblado del Pantano. Cabe indicar al respecto que dichos suelos se encuentran clasificados como no urbanizable en el planeamiento vigente, y que sobre los mismos se ubican una serie de edificaciones construidas en épocas diferentes, que datan desde la década de 1950 hasta la década de 2010, y que presentan características similares a las viviendas existentes al otro lado de la carretera, en el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-6 ARI. Aunque a priori pueda intuirse que dichas edificaciones disponen de todos los servicios urbanísticos, su situación no difiere de las incluidas en el ámbito UE-6 ARI en cuanto a que su implantación no ha llevado aparejada la de las dotaciones públicas precisas, por lo que habrían de ser incluidas en éste u otro ámbito de suelo urbano no consolidado a efectos de su obtención, con objeto de garantizar tanto la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones como el tratamiento igualitario entre los propietarios afectados.

- No procede la categorización como suelo urbano consolidado de la porción de terrenos ubicada entre el ámbito SUNC.UE-3 y la Actuación Municipal AM.4, ya que al no contar con acceso rodado por vía urbana (entre otras infraestructuras) no reúne las condiciones establecidas en el art. 45 de la LOUA para dicha categoría de suelo. En coherencia con la ordenación propuesta por el PGOU, dichos terrenos podrían integrarse en el ámbito de suelo urbano no consolidado colindante SUNC.UE-3, ya que el acceso a los mismos se produce a través de dicho ámbito.

- Se ha clasificado como suelo urbano consolidado un tramo viario ubicado entre el ámbito SUNC.UE-4 y la Actuación Municipal AM-3, de titularidad privada (según Oficina Virtual del Catastro), que se encuentra sin urbanizar, y a través del cual se produce el acceso a las parcelas del SUNC.UE-4. La clasificación que correspondería a dichos terrenos en coherencia con la ordenación propuesta por el PGOU es la de suelo urbano no consolidado, debiendo quedar integrado en el ámbito SUNC.UE-4 colindante, al que da acceso.

- Existe un tramo viario sin urbanizar que da acceso a algunas de las parcelas del ámbito SUNC.UE-5, proponiéndose su categorización por el PGOU como suelo urbano consolidado. El suelo correspondiente a dicho tramo viario se encuentra clasificado como suelo urbano por las NN.SS. vigentes, siendo de titularidad pública (según consta en Oficina Virtual del Catastro). Con objeto de garantizar la urbanización de dicho suelo, habrá de ser incluido en una actuación urbanizadora no integrada, estableciendo las cargas económicas de urbanización que correspondan, en su caso, en la ficha urbanística del ámbito SUNC-UE-5.

- El sistema local de equipamiento en el que se incluye la piscina y el campo de fútbol municipal, que se encuentra obtenido y ejecutado, incluye en su parte norte y este una amplia porción de terrenos que no se encuentran urbanizados. Por tanto, salvo que se prevea por el Ayuntamiento la urbanización de dichos suelos para su inclusión en el sistema local de equipamiento (cuya circunstancia habría de quedar justificada tanto en el Estudio Económico Financiero como en el Informe de Sostenibilidad Económica), habría de otorgarse a dichos suelos la clasificación de no urbanizable.

Del mismo modo, la delimitación del SLE E a desarrollar mediante la Actuación Municipal AM.4 habrá de ajustarse a la de los terrenos ocupados por el equipamiento previsto, excluyendo de la delimitación del suelo urbano consolidado los terrenos que, en su caso, no vayan a quedar integrados en la actuación.

- Para los suelos urbanos consolidados que proceden de planeamiento de desarrollo aprobado, dicha circunstancia deberá reflejarse en el plano núm. 31 «Calificación y Gestión del Suelo», delimitando los ámbitos que correspondan, de forma que quede

claro que las ordenanzas de aplicación serán las que establecieran en su momento los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. En caso de que el PGOU prevea para dichos ámbitos unas ordenanzas diferentes a las que en su día establecieron los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, dicha circunstancia habrá de quedar convenientemente justificada, adoptando las medidas compensatorias que procedan, en su caso.

- Respecto a la Actuación Municipal AM-1, de la Memoria se deduce que se ubica sobre suelo urbano consolidado. No obstante, dicha circunstancia no queda clara en la planimetría aportada, por las siguientes circunstancias:

- En el plano núm. 31.1 de «Calificación y Gestión» no queda claro que dichos suelos se encuentren dentro de la delimitación del suelo urbano consolidado. Del grafismo del plano, se deduce más bien que dichos suelos se encontrarían clasificados como suelo no urbanizable, siendo esta una clasificación que resultaría incoherente con la calificación de dichos terrenos como sistemas locales.
- En el plano núm. 30 de «Clasificación del Suelo Municipal» se incluyen dichos suelos dentro del sistema general de equipamiento SGE-1, lo que resultaría contradictorio con la consideración de dichos terrenos como sistema local que se recoge en el plano núm. 31.1 al que se ha hecho referencia.

2.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

El PGOU propone siete ámbitos de suelo urbano no consolidado sujetos a un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo (seis en el núcleo principal y uno en el Poblado del Embalse), que suman una superficie total de 35.703 m², y en los que se prevén un total de 186 viviendas (16 de las cuales ya se encuentran construidas).

Los seis ámbitos propuestos en el núcleo principal se han planteado como áreas de ámbito reducido en las que se establece el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para las mismas. En cuanto al ámbito propuesto en el Poblado del Embalse (SUNC.UE-6), éste se plantea como un Área de Reforma Interior de las previstas en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, condicionando su desarrollo a la tramitación del correspondiente Plan Especial.

Por otra parte, el PGOU propone adicionalmente tres ámbitos de suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, los cuales se encuentran parcialmente edificados, y cuyo objeto es la urbanización de los mismos mediante contribuciones especiales a los propietarios, no estableciéndose ninguna otra carga ni cesión para los mismos. La clasificación de dichos suelos en el planeamiento vigente es la de suelo urbano consolidado de uso industrial/suelo no urbanizable en el caso del SUNC-AMC1, suelo no urbanizable/suelo urbano no consolidado en el caso del SUNC-AMC2, y suelo no urbanizable en el caso del SUNC-AMC3.

Dichos ámbitos se incluyen en unidades de ejecución a efectos de su reurbanización (como se pone de manifiesto en la Memoria de Ordenación); sin embargo, resulta contradictorio que en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas se considera a dichos ámbitos como actuaciones urbanizadoras no integradas, lo que resulta incompatible con su inclusión en unidades de ejecución.

Asimismo, el PGOU considera erróneamente que dichos ámbitos se encuentran prácticamente consolidados por viviendas, en base a lo que únicamente plantea para los mismos cargas de urbanización. Sin embargo, se comprueba que el número de viviendas realmente existente en los ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2 está muy por debajo del considerado por el PGOU, ya que gran parte de las edificaciones existentes en los mismos se trata de naves y no de viviendas.

Consideraciones a este apartado:

- Ha de definirse para cada ámbito en cual de las circunstancias establecidas en el art. 45.2.B) de la LOUA se encuentran (sector, área de reforma interior o parcela integrada en área homogénea en la que se incrementa el aprovechamiento).

Cabe indicar al respecto que, según se recoge en la Exposición de Motivos de la Ley 2/2012, el objeto de las actuaciones previstas en el apartado c) de dicho artículo (parcela integrada en área homogénea en la que se incrementa el aprovechamiento) es el de integrar la regulación estatal en materia de actuaciones de dotación, entendiendo estas como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento a una o más parcelas del ámbito. Es decir, que el art. 45.2.B.c) resulta de aplicación a parcelas concretas integradas en ámbitos ya urbanizados que adquieren la condición de SUNC como consecuencia de un incremento de la edificabilidad o de la densidad, o bien de un cambio de uso. Este no es el caso de los ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado en el PGOU, en primer lugar porque en todos los casos se refieren a ámbitos y no a parcelas concretas, y en segundo lugar porque dichos ámbitos se incluyen en esta categoría por carecer de urbanización, o bien por no disponer esta de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas necesarias, debiendo ser considerados como sectores o como áreas de reforma interior, según proceda.

- En el caso concreto del ámbito SUNC.UE-3 se trata de un vacío relevante, al no existir edificación ni urbanización alguna sobre el mismo, constituyendo dicho ámbito un sector cuya superficie excede de lo que podría considerarse un «ámbito reducido» a efectos de su ordenación mediante Estudio de Detalle, en coherencia con lo establecido por el propio PGOU donde ámbitos de superficie similar (SUNC.UE-6) no han sido considerados como tales. Cabe indicar que las NN.SS. vigentes considera la necesidad de ordenar dicho ámbito mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo de mayor entidad que el Estudio de Detalle, como es el caso del Plan Especial.

Asimismo, y como ya se ha indicado anteriormente, podrán incorporarse a dicho sector los terrenos ubicados al este del mismo y cuya categorización propuesta como suelo urbano consolidado no procede por no reunir las condiciones exigibles a dicha categoría de suelo.

Por tanto, habrá de considerarse la unión de dichos terrenos en un único sector de mayor superficie, con objeto de alcanzar una ordenación coherente para el conjunto de los terrenos, y estableciendo la ordenación de los mismos mediante Plan Parcial de Ordenación conforme a lo establecido en el art. 13.1.a) de la LOUA.

- En el caso de los ámbitos SUNC-AMC1, SUNC-AMC2 y SUNC-AMC3, se trataría de ámbitos de suelo urbano no consolidado de los incluidos en el art. 45.2.B.b) de la LOUA (Áreas de Reforma Interior), y como tal han de ser contemplados por el PGOU; es decir, actuaciones de reforma interior, por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

Asimismo, no queda justificada la exención de reservas dotacionales en dichos ámbitos, teniendo en cuenta que en los mismos existen terrenos vacantes no ocupados por la edificación sobre los que podrían ubicarse dichas reservas. Para el caso concreto de los ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2, tampoco queda justificada la exención de la reserva de vivienda protegida, teniendo en cuenta que existen tanto terrenos vacantes como ocupados por usos no residenciales (para los que se prevé su transformación en residencial) sobre los que podrían ubicarse dichas reservas.

Por otra parte, y aunque el PGOU no establece un número máximo de viviendas ni una edificabilidad máxima de aplicación a dichos ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2, de las condiciones urbanísticas otorgadas a la ordenanza de aplicación N2 resultarían una edificabilidad y un número de viviendas que multiplicarían las ya materializadas en dichos

ámbitos, lo que conllevaría un innegable incremento del aprovechamiento que reforzaría más, si cabe, la necesidad de adoptar las medidas compensatorias correspondientes.

- En general, en las fichas urbanísticas de todos los ámbitos previstos, deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA. Dichos parámetros deberán incluirse en el apartado de la ficha que corresponda.

- Dado que el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-AMC2 no dispone de acceso rodado por vía urbana que conecte con el sistema general viario del municipio, el PGOU deberá recoger de forma vinculante la conexión viaria que lo garantice a través de los sectores colindantes, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de los suelos correspondientes a dicha conexión en caso de que el desarrollo de dicho ámbito se produzca con anterioridad al de los sectores colindantes.

Para el establecimiento del tramo viario necesario, que conectará directamente con la carretera MA-5402, habrá de obtenerse el pronunciamiento favorable del organismo competente en materia de Carreteras.

- En la ficha del área SUNC.UE-6 se ha considerado un techo edificable residencial existente que se encuentra por debajo del techo realmente construido para dicho uso en el ámbito, según puede comprobarse consultando las superficies construidas sobre rasante que se recogen en la Oficina Virtual del Catastro. Asimismo, hay que tener en cuenta que en dicho ámbito no sólo existen edificaciones con uso residencial, sino que también existen varias edificaciones con otros usos (terciarios, almacén,...) y cuya edificabilidad habrá de ser computada. Consecuencia de todo lo anterior es que el incremento de techo residencial permitido para el ámbito será bastante inferior a los 2.987,50 m² que se indican en la ficha.

Por tanto, se estima que el PGOU no debe ser el instrumento que establezca el techo que resta por consumir en el ámbito, sino que debería ser el Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada, una vez se realice el análisis detallado de las edificaciones existentes que proceda en el momento en que se lleve a cabo su redacción, y que puede diferir de la situación existente en la actualidad.

3. Suelo Urbanizable.

3.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).

El PGOU delimita un único sector como suelo urbanizable ordenado (SURO.A-4), situado en el ensanche del casco, entre la Carretera de Campillos y el acceso al casco urbano. Dicho sector corresponde a la antigua unidad de ejecución UE.5 de las NN.SS. no desarrollada, que se convirtió en el sector de suelo urbanizable UR-5 mediante Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPOTU el 13.11.2003.

El Plan Parcial de Ordenación del sector UR-5 de las NN.SS. fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 5.4.2004, si bien éste asignaba un uso residencial a la totalidad de las parcelas ordenadas, proponiéndose ahora por el PGOU el cambio del uso global del sector de residencial a turístico.

Consideraciones a este apartado:

- La ordenación aprobada para el sector UR-5 de las NN.SS. (actual SURO.A-4) no cumple con la reserva de aparcamiento público establecida por la LOUA para sectores de uso turístico (entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable). Por tanto, para que sea viable el cambio de uso de dicho sector a turístico, el PGOU deberá implementar la reserva prevista de aparcamiento público, de manera que se cumpla con el estándar mínimo establecido en la LOUA.

Asimismo, y dado que se modifica la ordenación pormenorizada aprobada para el ámbito por el Plan Parcial que lo desarrolló, el PGOU deberá recoger de forma precisa la ordenación detallada resultante.

- Se observan las siguientes deficiencias en la ficha urbanística del sector SURO.A-4, las cuales habrán de ser subsanadas:

- Ha de sustituirse la denominación ubicada en el encabezamiento de la ficha, donde se indica «Suelo urbanizable sectorizado de uso residencial» por la correspondiente, es decir, la de «Suelo urbanizable ordenado de uso turístico».
 - Han de corregirse las referencias que se hacen en el apartado «Desarrollo, gestión y plazos» relativas a que el planeamiento de desarrollo de aplicación al sector es el Plan Parcial de Ordenación que se aprobó con fecha de 5.4.2004, ya que la ordenación establecida por dicho instrumento de planeamiento ha sido modificada por el PGOU.
 - Dado que se trata de un sector de suelo urbanizable ordenado, habrán de eliminarse del apartado «Condiciones de ordenación y uso» todas las determinaciones que condicionarían la futura ordenación del sector, ya que no tiene sentido su establecimiento al encontrarse ya establecida la ordenación pormenorizada.
 - Deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA.
- ### 3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

En total se han definido seis sectores de suelo urbanizable sectorizado, teniendo tres de ellos uso residencial con un total de 275 nuevas viviendas propuestas.

Consideraciones a este apartado:

- Ha de aclararse cuál es la delimitación del sector SURS.A-3, ya que en los planos de ordenación se establece una delimitación del mismo diferente a la que se incluye en la ficha del sector.

- Los sectores SURS A2 y SURS-I3 no disponen de conexión con el sistema general viario del municipio, realizándose ésta únicamente a través de los sectores de suelo urbanizable colindantes. Por tanto, el PGOU deberá recoger de forma vinculante las conexiones viarias que garanticen el acceso a dichos sectores a través de los sectores colindantes, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de los suelos correspondientes a dichas conexiones en caso de que el desarrollo de los sectores SURS-A2 y/o SURS-I3 se produzca con anterioridad al de los colindantes.

Para el establecimiento de dichos viarios, que conectan directamente con las carreteras MA-5402 y A-357, respectivamente, habrá de obtenerse el pronunciamiento favorable de los organismos competentes en materia de Carreteras.

- En la ficha urbanística del sector SURS.A-1, ha de aclararse cuál es la reserva de áreas libres públicas prevista, ya que aunque se indica que dicha reserva es del 20%, la cuantía establecida es inferior a dicho porcentaje.

- Se observan las siguientes deficiencias en la ficha urbanística del sector SURS.A-2, las cuales habrán de ser subsanadas:

- Ha de aclararse cuál es la reserva de áreas libres públicas prevista, ya que aunque en la ficha se indica que dicha reserva es del 20%, la cuantía establecida es inferior a dicho porcentaje.
- Los parámetros de superficie, edificabilidad, número de viviendas y reservas dotacionales que se establecen para el sector en la correspondiente ficha urbanística, no coinciden con los que se recogen en el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación, lo que habrá de subsanarse.
- Los usos dotacionales se restringen a las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, según se define en el art. 3.2.b) de la LOUA. Por tanto, habrá de eliminarse la reserva de techo comercial previsto del apartado «dotaciones mínimas» que se incluye en la ficha, a no ser que se pretenda que dicho techo comercial tenga carácter demanial, en cuyo caso debería quedar clara dicha circunstancia, usando la denominación «comercial público». Del mismo modo, deberá quedar clara dicha circunstancia en el apartado

8.3 de la Memoria de Ordenación, donde se hace referencia a una reserva mínima dotacional para uso comercial.

En caso de que se trate de un uso lucrativo, dicho techo comercial habrá de ser descontado de los 13.037,09 m²t permitidos para el sector, con lo que los techos residenciales resultantes diferirían de los indicados en la ficha. Asimismo, en el cálculo de los aprovechamientos habrá de ser considerado el correspondiente a dicho uso, teniendo en cuenta los coeficientes de uso y tipología que correspondan. Por último, si se permiten usos lucrativos comerciales, la ordenanza Comercial (CO) habría de estar contemplada entre las permitidas en la ficha del sector.

- Se establecen en dos casillas diferentes las cargas urbanísticas suplementarias destinadas a la ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones, resultando las cuantías indicadas en cada una de las casillas diferentes, lo que deberá subsanarse.
- En la ficha del sector SURS-I1 deberá establecerse la necesidad de preservar un perímetro de protección de 50 metros alrededor del actual cementerio libre de toda construcción, conforme a lo indicado en el artículo 39.1b del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Y ello sin perjuicio de que dicha zona de protección pueda reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente que se emita en la tramitación del planeamiento de desarrollo.

Asimismo, deberá grafarse en el plano núm. 31 de Calificación y Gestión la línea que delimita dicha zona de protección.

- Al igual que ya se ha indicado para el resto de categorías del suelo, en las fichas urbanísticas de todos los ámbitos previstos deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA.

- En el apartado 8.3 de la Memoria se hace referencia a que, para los sectores SURS.A-1, SURS.A-2 y SURS.A-3, en caso de no consumir toda la edificabilidad en uso residencial, el excedente de edificabilidad se ocupará con uso terciario. Habrá de aclararse en dicho apartado que, dicha posibilidad de cambio de uso residencial a terciario, habrá de realizarse teniendo en cuenta las limitaciones que respecto a la compatibilidad de usos se establece en la Normativa del PGOU, y de acuerdo con la regulación de usos establecida en las ordenanzas de aplicación a los sectores.

- En el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación se hace referencia a un sector de suelo urbanizable residencial en la barriada del Poblado del Embalse, no localizándose dicho sector en la documentación gráfica aportada, lo que deberá aclararse.

- En el apartado 8.4 de la Memoria de Ordenación han de revisarse las superficies y techos edificables especificados para los sectores SURS.I-1 y SURS.I-3, ya que existen variaciones decimales con las que se indican en las fichas correspondientes.

3.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS).

El Plan no clasifica ningún ámbito como suelo urbanizable no sectorizado (SURNS). No obstante, en el Título V de las Normas Urbanísticas se establece el régimen urbanístico de aplicación a los suelos que en un futuro puedan alcanzar tal clasificación mediante las correspondientes innovaciones del planeamiento general.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, para los suelos que, mediante la correspondiente innovación del planeamiento puedan clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado, el PGOU establece en el artículo 77 de la Normativa Urbanística:

- Usos Incompatibles.
- Condiciones para proceder a su sectorización.
- Criterios de disposición de los sistemas generales.

4. Suelo No Urbanizable.
- 4.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP).
- Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH).
 - Vías Pecuarias (SNUEP-VP).
 - Montes Públicos (SNUEP-MP).
 - Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (SNUEP-ENP).
 - Patrimonio Arqueológico (SNUEP-A núm.).
 - Patrimonio Edificado (SNUEP-E núm.).
 - Patrimonio Etnológico (SNUEP-ET núm.).
 - Dominio Público de Carreteras (SNUEP-CAR).
 - Montes Públicos (SNUEP-MP).
 - Red Natura 2000:
 - Zonas de Especial Conservación (SNUEP-ZEC).
 - Hábitats de Interés Comunitario (SNUEP-HIC).
 - Inventario Andaluz de Georrecursos (SNUEP-GEO).
 - Sedimentos Miocenos de El Chorro.
 - Cueva de Doña Trinidad.
 - Desfiladero de los Gaitanes.
- 4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planif. Territorial o Urbanística (SNUEP).
- Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:
 - Las protecciones del PEPMF presentes en el PGOU son las siguientes:
 - Parajes Sobresalientes (SNUEP-PS).
 - Complejos Serranos de Interés Ambiental (SNUEP-CS).
 - Espacios de Interés Forestal-Recreativo (SNUEP-FR).
 - Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental o paisajístico:
 - Riberas de Interés Ambiental (SNUEP-RA).
 - Zona de Protección del Embalse (SNUEP-ZPE).
 - Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG).
 - Espacios de Potencialidad Forestal (SNUEP-FR).
- 4.3. Riesgos Naturales:
- Las protecciones recogidas en el PGOU dentro de esta subcategoría son las siguientes:
- Zonas de Alto Riesgo de Inundación (SNUEP-RI).
 - Zonas de Alto Riesgo de Erosión (SNUEP-RE).
- 4.4. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU).
- Constituye el resto de terrenos clasificados como no urbanizable y que no se encuentran comprendidos en ningún régimen de especial protección. Se divide en las siguientes subcategorías:
- Suelo Rústico Grado 1 (SNUR-G1).
 - Suelo Rústico Grado 2 (SNUR-G2).
- Consideraciones a estos apartados:
- Existen numerosas incoherencias entre las protecciones que se incluyen en las distintas categorías del suelo no urbanizable en la documentación que conforma el PGOU (Memoria, Normas Urbanísticas y Planos). Ha de revisarse la documentación aportada, verificando expresamente que todas las protecciones que aparecen en planos se incluyen tanto en Normativa como en la Memoria con la misma denominación, e incluidas dentro de la misma categoría de suelo no urbanizable.
 - En el apartado 9 de la Memoria de Ordenación no queda claro en qué subapartado se incluyen las zonas de alto riesgo de erosión y las zonas inundables, ya que aunque aparecen a continuación del subapartado 9.5, su numeración (D y E) es la continuación del subapartado 9.4. Asimismo, la categorización otorgada a dichos suelos en la Memoria (cualquier categoría de suelo no urbanizable para las zonas de alto riesgo de

erosión y suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica para las zonas inundables) no resulta coherente con la representada en planos, lo que deberá corregirse.

- Resulta contradictoria la categorización del suelo asignada en los planos núm. 30 y núm. 32 a los elementos que forman parte del patrimonio arqueológico entorno BIC, así como del patrimonio arqueológico, edificado y etnológico no BIC, ya que mientras que en el plano núm. 32 dichos elementos aparecen categorizados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial, en el plano núm. 30 no aparecen categorizados como suelos protegidos, sino como simples afecciones. Habrá de subsanarse dicha incoherencia, de forma que quede claro si dichos elementos se incluyen o no dentro de algunas de las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido.

- En el plano núm. 32 «Estructura del suelo no urbanizable» aparecen unas franjas de suelo no urbanizable en blanco al oeste del Poblado del Embalse y al sureste del núcleo de Ardales, por lo que no es posible deducir la categoría del suelo en que se ubican dichos terrenos, lo que deberá corregirse.

4.5. Afecciones jurídico-administrativas.

Bajo esta denominación se han incluido todas aquellas zonificaciones que no implican por sí mismas un régimen de especial protección, sino que limitan el uso de dichas zonas. Según el tipo de afección de que se trate, el PGOU establece en el artículo 139 de sus Normas Urbanísticas la clasificación para dichas afecciones.

Consideraciones a este apartado:

- La afección de Servidumbres Aeronáuticas a la que se hace referencia en las Normas Urbanísticas no se recoge en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, lo que deberá corregirse.

- No queda justificada la inclusión en el grupo de afecciones jurídico-administrativas por legislación territorial de las Áreas de Sensibilidad y Servidumbre Acústica, de los Hábitats de Interés Comunitario y de las Zonas Sensibles para la Fauna, al no tratarse de afecciones que se deriven de la legislación territorial sino sectorial. En el caso concreto de las Zonas Sensibles para la Fauna, no se establece normativa alguna al respecto, así como tampoco se establece zonificación alguna en los planos de ordenación aportados, lo que deberá subsanarse.

- En cuanto a la afección denominada protección del arbolado de interés natural o paisajístico, ésta afecta a los elementos incluidos en el Catálogo de Árboles Protegidos. Sin embargo, el PGOU ni incluye dicho catálogo ni establece una programación para su elaboración, lo que deberá subsanarse.

Vivienda protegida.

En las fichas de los ámbitos tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable sectorizado, el PGOU establece una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida de un 30% de la edificabilidad residencial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de un 50% en los de suelo urbanizable sectorizado, con excepción del SUNC.UE-6 (ARI), para el que no se establece reserva de vivienda protegida alguna por el incremento de edificabilidad planteado.

Respecto al único ámbito de suelo urbanizable ordenado que propone el PGOU, no se establece reserva de vivienda protegida alguna ya que éste cuenta con su Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, y las modificaciones que plantea el PGOU (cambio de uso de gran parte de la edificabilidad de residencial a turístico) no se tratan de modificaciones que conlleven la necesidad de establecer dicha reserva.

Consideraciones a este apartado:

- En el ámbito SUNC.UE-6 ARI ha de establecerse la reserva de vivienda protegida correspondiente, al menos, al treinta por ciento del incremento de la edificabilidad

residencial que se plantee, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA. Dado que la densidad del ámbito supera el límite de quince viviendas por hectárea establecido en dicho artículo, no puede eximirse de dicha reserva.

Sistemas generales.

El Plan regula los Sistemas en el Título III (Capítulo II) del tomo de Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8.6 de la Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).
- Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).
- Sistema General Viario (SGV).
- Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI).

Consideraciones a este apartado:

- No queda claro en el documento la clasificación que corresponde a cada uno de los sistemas generales previstos. En algunos casos, como por ejemplo el de los sistemas generales SGAL-1 y SGAL-2, se indica en la Memoria de Ordenación la clasificación del suelo que corresponde; sin embargo, en otros casos, como por ejemplo el SGE-1 no se hace referencia alguna al respecto. La representación que se hace al respecto en el plano núm. 30 de Clasificación del Suelo Municipal resulta confusa, ya que, al estar todos los sistemas generales representados con una trama distinta a las establecidas para los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, habría que entender que dichos sistemas generales se encuentran excluidos de la clasificación del suelo, lo que por otra parte resulta contradictorio con lo indicado anteriormente y relativo a que en algunos casos concretos en la Memoria de Ordenación sí se establece la clasificación de dichos sistemas generales.

Asimismo, existen incoherencias entre las distintas partes del PGOU en cuanto a lo que a la clasificación de los sistemas generales se refiere. Por ejemplo, para el caso concreto del SGAL-2 en el cuadro del apartado 8.6.1 de la Memoria de Ordenación se indica que la clasificación que corresponde a dichos suelos es la de suelo urbano, mientras que en el apartado 148 de las Normas Urbanísticas se hace referencia a la inclusión de dicho sistema general en el suelo no urbanizable, lo que deberá aclararse.

- No tiene sentido la inclusión de sistemas locales en suelo no urbanizable, así como tampoco en suelos que ya tienen la consideración de sistemas generales, lo que deberá corregirse en los planos de Calificación y Gestión. Es el caso, por ejemplo, del sistema local de áreas libres de forma triangular situado al norte del SURO-A4 (plano núm. 31.1), así como de los sistemas locales de áreas libres y equipamientos (tanatorio) ubicados a oeste de dicho sector, y que aparecen grafiados sobre suelos que en el plano núm. 30 tienen la consideración de sistemas generales.

1. Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).

El ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante establecido en el nuevo PGOU cumple con el mínimo establecido en el art. 10.1.A).c.1) de la LOUA, y que se sitúa entre 5 y 10 m² SGAL/hab.

Dicho valor obtenido es el estándar de SGEL/habitante que se debe utilizar en las futuras innovaciones del PGOU para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5.^a del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación del sistema general de áreas libres SGAL-1 como suelo no urbanizable, cabe hacer las siguientes consideraciones:
 - Para la parte del SGAL-1 que se ubica al este de la carretera MA-5402, se entiende correcta su categorización como suelo no urbanizable de especial protección

por planificación urbanística (Riberas de Interés Ambiental), ya que dadas las características de los terrenos en los que se ubica, conformando los márgenes de la ribera del Arroyo de los Ángeles, puede quedar justificada la concurrencia en los mismos de una serie de valores de carácter natural o paisajístico que los haga merecedores de dicho régimen de especial protección. No obstante, y dado que se trata de suelos destinados a la creación de parques, jardines y espacios libres públicos con objeto de cumplir con las necesidades mínimas establecidas en el art. 10.1.A.c.1) de la LOUA, dichos suelos habrán de ser valorados como suelo urbanizable a efectos de su expropiación, con objeto de garantizar una justa compensación a los propietarios de los mismos que de cumplimiento a la equidistribución de beneficios y cargas preceptuada en el artículo 3.1.f) de la LOUA. Cabe indicar que la Jurisprudencia se ha pronunciado al respecto en casos similares y a efectos de la valoración de los suelos, considerando que los sistemas generales al servicio de la ciudad que deben ser urbanizados en beneficio de sus ciudadanos no han de ser considerados como suelo no urbanizable o rústico, ya que éste tipo de suelo es el que por su naturaleza ha de quedar preservado de cualquier clase de urbanización (véase Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 29.4.2015). Asimismo, y en base a la valoración requerida en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 15.5.2019 sobre si el uso a implantar en dicho sistema general, destinado a la creación de parques, jardines y espacios públicos necesarios para satisfacer las necesidades del desarrollo urbanístico, sería encuadrable entre los usos establecidos como compatibles en el art. 132 de la Normativa para los suelos categorizados como Riberas de Interés Ambiental, se comprueba que dicho uso resultaría encuadrable en el establecido en el apartado 1 del referido artículo y denominado «adecuaciones naturalísticas, recreativas y Parques Rurales».

- Para la parte del SGAL-1 que se ubica al oeste de la carretera MA-5402, destinada igualmente a la creación de parques, jardines y espacios libres públicos que cumplan con las necesidades mínimas establecidas en el art. 10.1.A.c.1) de la LOUA, se considera que no procede su clasificación como suelo no urbanizable, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Por tanto, los terrenos correspondientes a dicha parte del sistema general SGAL.1 han de quedar clasificados como suelo urbanizable, de forma que quede garantizada tanto una clasificación acorde con el destino de dichos suelos y su integración en la trama urbana, como una justa compensación a los propietarios de los mismos. Habrán de realizarse, además, las modificaciones que procedan en los aprovechamientos de las áreas de reparto correspondientes con motivo de la adscripción a las mismas de dicho sistema general.

Asimismo, ha de quedar garantizado el acceso a dicha parte del sistema general, con el fin de que pueda ser destinado al uso de esparcimiento ciudadano para el que ha sido previsto. Para ello, habrá de establecerse desde el PGOU como vinculante la ordenación de la parte de los sectores colindantes que permita la accesibilidad al sistema general propuesto, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de dichos suelos en caso de que el desarrollo del SGAL-1 se produzca con anterioridad al de los dos sectores colindantes.

- Para la totalidad de espacios libres públicos previstos en el PGOU (tanto sistemas generales como locales), se considera necesaria la ejecución del grado de urbanización que proceda para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.E de la LOUA, relativo a la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos. Por tanto, ha de quedar garantizado en la Normativa que se prevea al respecto que los

espacios libres públicos propuestos por el PGOU cuenten con el grado necesario de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

- Se han detectado errores en el cálculo realizado en el apartado 4.5 de la Memoria del ratio de SGEL/hab del PGOU vigente, que deberán subsanarse según los cálculos indicados en este apartado.

En la corrección de dichos cálculos, habrán de tenerse en cuenta las nuevas viviendas que resulten en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC.AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 una vez que se establezcan las densidades a materializar en dichos ámbitos.

- Las superficies que se indican para los sistemas generales SGAL-1 y SGAL-2 en las distintas partes del PGOU son contradictorias, lo que habrá de subsanarse. Por ejemplo, en el apartado 8.6.1 de la Memoria de Ordenación se indica, por una parte, una superficie de 16.238,08 m² para el SGAL-1 y de 2.634,54 m² para el SGAL-2, mientras que en el cuadro del mismo apartado se indican unas superficies diferentes para dichos sistemas generales. Asimismo, en los apartados 8.2 y 9.2 de la Memoria de Sostenibilidad Económica se indica para el SGAL-1 una superficie de 17.039 m², que tampoco coincide con la indicada en el resto de la documentación.

2. Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).

El PGOU considera como sistema general de equipamiento al Cementerio existente, no previendo la obtención de nuevos sistemas generales de este tipo.

Consideraciones a este apartado:

- Resulta contradictoria la delimitación del SGE-1 que se hace en los distintos planos. En concreto, la delimitación de dicho sistema general que se incluye en el plano núm. 30 de Clasificación no es coincidente con la que se hace en el plano núm. 31 de Clasificación y Gestión.

3. Sistemas Generales Viarios (SGV).

Consideraciones a este apartado:

- No se han reflejado en los planos de ordenación los sistemas generales viarios SGV-PE.1A y SGV-PE.2, sobre los que se proponen obras de acondicionamiento, y que se recogen en el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación.

- Existen incoherencias entre la documentación que conforma el PGOU sobre si los sistemas generales viarios SGV-PE.1A y SGV-PE.2 se encuentran obtenidos o no. En concreto, en el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación se indica que éstos se plantean sobre el camino público existente, lo que implicaría el que dichos terrenos ya se encontraran obtenidos; sin embargo, en el apartado 8.2 de la Memoria de Sostenibilidad Económica se valoran los costes de obtención de dichos suelos, lo que resulta contradictorio.

- En el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación se hace referencia a un apartado 9.6 en el que supuestamente se describe la ordenación de las infraestructuras viarias. Sin embargo, dicho apartado 9.6 se refiere únicamente a las vías pecuarias, no recogiendo dicho contenido, lo que deberá aclararse.

4. Sistemas Generales de Infraestructuras (SGT).

Consideraciones a este apartado:

- En los planos núm. 30 de Clasificación y núm. 31 de Clasificación y Gestión del Suelo han de representarse todos los sistemas generales técnicos que se encuentren en su ámbito de afección. Se observa que en dichos planos se han representado de forma aleatoria algunos sistemas generales de infraestructuras y otros no (como es el caso, por ejemplo, del SGT.AB.D6 que no aparece grafiado en los planos núm. 30 y núm. 31.2), lo que deberá corregirse.

- Se han adscrito a los sectores SURS.A-1 y SURS.I-2 los sistemas generales técnicos de infraestructuras SGT.AT-D2 y SGT.AT-D3, respectivamente; sin embargo, dichos sistemas generales no aparecen grafiados en planos, así como tampoco se hace referencia alguna a los mismos en la Memoria de Infraestructuras, lo que deberá aclararse.

- Ha de indicarse en la Memoria de Infraestructuras si se propone o no alguna actuación sobre la red eléctrica actual, lo que a priori, se estima que resultaría necesario para abastecer a los nuevos desarrollos propuestos. Asimismo, en caso de plantearse actuaciones al respecto, estas deberán definirse y valorarse del mismo modo que se ha hecho con las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Usos, densidades y edificabilidades globales.

En las fichas de planeamiento del PGOU se establecen los usos y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado como para los sectores de suelo urbanizable.

Consideraciones a este apartado:

- Tanto los niveles de densidad como las edificabilidades globales que se establecen en el plano núm. 28 del PGOU para las distintas zonas del suelo urbano han de quedar convenientemente justificados en la Memoria de Ordenación.

Asimismo, deberán revisarse todos y cada uno de los valores consignados, ya que se observa la existencia de numerosos errores en el establecimiento de las densidades y edificabilidades en dichos planos. A modo de ejemplo, para los ámbitos SUNC-ACM1 y SUNC-ACM2 se ha establecido un nivel de densidad «alta», que oscila entre las 50 y las 75 viv/ha; sin embargo, y teniendo en cuenta los datos que se incluyen en el cuadro de la página 47 de la Memoria de Ordenación, dichos ámbitos podrían albergar un total de 15 y 13 viviendas, respectivamente, lo que daría lugar a densidades de 12-13 viv/ha, que se encontrarían muy por debajo de la horquilla de densidades establecida.

De la misma envergadura resultan los errores existentes en las edificabilidades asignadas. A modo de ejemplo, en el ámbito SUNC-ACM1, al tener asignada una edificabilidad global de 1,4 m²t/m²s, se podrían alcanzar hasta 16.996 m² de techo construido. Según los datos del cuadro de la página 47 de la Memoria de Ordenación, en dicho ámbito existe ya materializada una edificabilidad de 3.600 m²t, y se podrían construir un total de 3 nuevas viviendas. Pues bien, teniendo en cuenta la edificabilidad global asignada, la edificabilidad que resultaría para materializar en dichas 3 nuevas viviendas sería de 13.396 m²t, lo que daría lugar a viviendas de 4.465 m²t cada una, resultando dicha superficie totalmente desproporcionada teniendo en cuenta el tipo de vivienda a desarrollar y los parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación.

Los ejemplos contenidos en este apartado son una simple representación de los errores detectados, debiendo revisarse, como se ha indicado anteriormente, todos y cada uno de los valores consignados.

- Existen errores conceptuales en el plano núm. 27, ya que el mismo recoge usos tanto globales como pormenorizados, debiendo restringirse al establecimiento de los usos globales tanto para las distintas zonas del suelo urbano, así como para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

- No queda definida de forma clara la delimitación de las distintas zonas de suelo urbano a efectos del establecimiento de los usos, edificabilidades globales y niveles de densidad, y ello como consecuencia del desdoblamiento de dicha información en dos planos (núm. 27 y núm. 28), en los que la delimitación de dichas zonas no son coincidentes. Por tanto, deberá unificarse la información contenida en los planos núm. 27 y núm. 28 en un único plano de Usos, Edificabilidades Globales y Niveles de Densidad, de forma que quede clara la delimitación de las distintas zonas de suelo urbano existentes y los parámetros que resultan de aplicación a cada una de ellas. Cabe indicar al respecto que la delimitación de dichas zonas de suelo urbano ha de quedar clara ya que será el ámbito para el que, en las futuras

innovaciones de planeamiento en las que proceda, se establezca el parámetro de media dotacional definido en el artículo 10.2.A.g) de la LOUA.

- No resulta legible la representación de la trama urbana en los planos de usos, edificabilidades globales y niveles de densidad (planos núm. 27 y núm. 28), lo que deberá subsanarse.

Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Según se indica en el artículo 38 de las Normas Urbanísticas, para la determinación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología se han empleado los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos que prevé el Plan General. Sin embargo, una vez analizada la documentación aportada se comprueba que, salvo en el caso del coeficiente correspondiente a vivienda protegida, que sí se justifica, no queda justificado para los restantes usos la elección de los coeficientes adoptados.

En suelo urbano no consolidado, el PGOU establece un área de reparto por cada ámbito delimitado, y determina su Aprovechamiento Medio.

Aunque no existen diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto del mismo uso, dicho límite se ve superado entre las áreas de reparto de diferentes usos, no quedando justificada dicha circunstancia.

Consideraciones a este apartado:

- En cuanto a la equidistribución de cargas y beneficios planteada por el PGOU cabe hacer las siguientes consideraciones:

- Ha de justificarse en el PGOU el sistema de áreas de reparto escogido, en el que cada ámbito delimitado por el PGOU constituye, por sí mismo, un área de reparto independiente.
- Ha de justificarse la adscripción de los sistemas generales SGT.AB-D6 y SGT.AT-D3, en exclusiva, al sector SURS.I-2, cuando se trata de sistemas generales que abastecerán a todos los sectores industriales propuestos. Del mismo modo deberá justificarse la adscripción de los sistemas generales SGT.AB-D3 y SGT.AT-D2, en exclusiva, al sector SURS.A-1.

- Ha de quedar justificada en la Memoria de Ordenación el establecimiento de áreas de reparto en el suelo urbanizable en las que las diferencias entre aprovechamientos medios superan el diez por ciento, en base a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.1 de la LOUA, ha de justificarse expresamente la adopción de los coeficientes de uso y tipología empleados, y que expresen su valor en relación con los demás. Cabe indicar al respecto que únicamente queda justificada la adopción del coeficiente de uso residencial y de vivienda protegida.

Asimismo, en lo que se refiere al uso residencial, queda justificado el coeficiente de dicho uso, sin embargo, no se hace distinción alguna entre los coeficientes asignados a las distintas tipologías posibles (UAS, UAD, N...), sin quedar justificada dicha circunstancia.

Por otra parte, el establecimiento del mismo coeficiente de uso y tipología para los usos tanto residenciales como turísticos e industriales propuestos contraviene a lo establecido en el apartado 9.1 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, y relativo a que en los usos industrial y hotelero, se estima que el valor del metro cuadrado de techo de estos usos es del 25% del de la vivienda libre.

- Al área de reparto del sector SURS.A-1 se le ha adscrito el sistema general SGT.AB-D3, correspondiente al Depósito existente del Mirador, que según se indica en el Estudio de Infraestructuras se encuentra obtenido y ejecutado, lo que resulta incoherente.

- Han de subsanarse las variaciones decimales que existen en las superficies de los cuadros de Áreas de Reparto que se incluyen en la Memoria de Ordenación para el sector SURS.A-2 y las de las correspondientes fichas.

- Existen errores en los cálculos de aprovechamientos que se contienen en el cuadro resumen de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados de uso residencial (págs. 45 y 51 de la Memoria de Ordenación), lo que deberá subsanarse.

Cabe indicar al respecto que los aprovechamientos objetivo y subjetivo han de referirse a la superficie edificable permitida medida en metros cuadrados de techo ponderado, y que la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. Se comprueba, además, que dichos aprovechamientos han sido correctamente calculados en las fichas de los correspondientes ámbitos, por lo que los errores detectados habrán de subsanarse en coherencia con lo contenido en dichas fichas.

Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU incluye un tomo denominado Libro VII «Catálogo de Patrimonio Histórico, Artístico, Edificado, Etnológico y Arqueológico», donde se recogen los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y se establecen medidas de protección al efecto.

Dicho documento ha sido evaluado por la Consejería de Cultura, habiendo emitido informe al PGOU con carácter favorable con fecha de 21.3.2017, y siendo éste ratificado con fecha de 26.2.2019.

Normativa Urbanística.

Una vez analizada la Normativa Urbanística se concluye que, en general, se deberán realizar las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos y del análisis territorial y urbanístico del Plan que se desarrolla en el presente informe, así como de las siguientes consideraciones:

Consideraciones a este apartado:

- Ha de eliminarse el apartado 6.d) del artículo 6, por contravenir lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA y relativo a que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

- Teniendo en cuenta que el PGOU denomina «unidades de ejecución» a los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado, deberá aclararse en el apartado 6.f) del artículo 6 que las modificaciones permitidas en dicho apartado se refieren únicamente a las unidades de ejecución a efectos de gestión (tal y como las define la LOUA), y no a los ámbitos de planeamiento.

- En los distintos apartados del artículo 12, se hace referencia a una serie de planos cuya denominación no coincide con la de los planos que incluye el PGOU, lo que deberá subsanarse.

Asimismo, en el apartado C) de dicho artículo se hace referencia a una red de viarios estructurantes y aparcamientos reflejada en un plano denominado «Plano de Ordenación Pormenorizada. Infraestructuras», que no se incluye.

- Ha de corregirse la última parte del párrafo tercero del artículo 18, eliminando la posibilidad de alterar el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU hasta en un 10%, por no tratarse ésta de una determinación que pueda modificar el planeamiento de desarrollo.

- El ancho mínimo de aceras y áreas estanciales en viales que se establece para los distintos tipos de viario en el artículo 25 (1,50 metros), incumple la dimensión mínima establecida para los itinerarios peatonales accesibles en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En cumplimiento de lo dispuesto en dicha normativa, la anchura libre de paso en dichos itinerarios peatonales ha de ser de 1,80 metros, tratándose éste de un ancho libre mínimo que no puede ser invadido por mobiliario público ni por arbolado, lo que habrá de tenerse en cuenta en la redacción del artículo.

- Ha de eliminarse el párrafo del artículo 28 en el que se permite, en los sectores del suelo urbanizable ordenado así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado la elaboración de Estudios de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable. Cabe indicar al respecto que los Estudios de Detalle únicamente se permiten en ámbitos de suelo urbano, por lo que quedarían excluidos los sectores de suelo urbanizable ordenado, y que además tienen que tener el carácter de reducido, por lo que tampoco puede entenderse que sean extensibles a la totalidad de los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado.

- Ha de eliminarse el último párrafo del apartado 6 de los artículos 32 y 33, puesto que dado el carácter demanial de los sistemas generales y locales, éstos no podrán mantenerse sobre suelos de titularidad privada.

- La denominación de los planos a los que se hace referencia en el último párrafo del artículo 46 no se corresponde con la establecida por el PGOU.

- Resulta contradictorio que en el artículo 52 se haga referencia a la consideración de los ámbitos SUNC.AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 como actuaciones urbanizadoras no integradas, cuando en el resto del PGOU se ha considerado que dichos ámbitos constituyen unidades de ejecución.

- En el artículo 63 se clasifican las actuaciones urbanizadoras no integradas en Actuaciones Puntuales y Actuaciones de Mejora Urbana, no correspondiendo con la ordenación establecida por el PGOU.

- Las denominación de las protecciones del suelo no urbanizable que se establecen en el artículo 79 no se corresponden en algunos casos con la recogida en la leyenda de los planos.

- En el apartado 2 del artículo 80 no quedan claramente definidos los casos en los que pueden realizarse «ajustes» en la delimitación del suelo no urbanizable, al no basarse en el establecimiento de criterios objetivos que permitan el reconocimiento inequívoco de los casos en que dichos «ajustes» puedan llevarse a cabo.

- Tal y como se ha redactado el apartado 4 del artículo 80, ha de entenderse que cualquier alteración de la ordenación estructural que afecte al suelo no urbanizable implicaría una revisión del PGOU. Dicha determinación no se ajusta a lo establecido en el art. 37 de la LOUA, donde la figura de revisión se restringe a las innovaciones que supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y no a cualquier alteración de dicha ordenación.

- En el apartado 2 del artículo 81 se establece la posibilidad de redactar Planes Especiales en determinados casos, cuando sean necesarios a juicio del Excmo. Ayuntamiento. Sin embargo, en dicho apartado se indica también que en particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle que exige la redacción de un Plan Especial.

Con objeto de clarificar la aplicación de dicho artículo, habrá de quedar claro en dicho apartado si en los referidos casos (campamentos turísticos, industrias de gran tamaño y grandes dotaciones), la exigencia de Plan Especial ha de entenderse para todos los casos o tan sólo para aquellos en los que sean necesarios a juicio del Ayuntamiento.

Asimismo, ha de eliminarse de dicho apartado la referencia al uso de hipermercado, al no tratarse de un uso compatibles en el suelo no urbanizable, según lo regulado en el artículo 91 del propio PGOU.

- En el artículo 85 recoge que «se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente...». No queda claro en dicha afirmación si los dos grupos de condiciones objetivas se refiere a una condición de las incluidas en el art. 86 y otra condición de las incluidas en el art. 87, o por el contrario se refiere a dos condiciones objetivas independientemente del artículo en que

se regulen. Asimismo, ha de aclararse a qué se refiere el que dichas condiciones puedan darse alternativamente.

- En el artículo 91, han de realizarse las siguientes correcciones:
 - La regulación del apartado denominado «uso de equipamiento público» habrá de restringirse a dicho uso, debiendo eliminarse del mismo las referencias a infraestructuras, servicios, usos industriales, terciarios, turísticos o análogos. Estos usos, en caso que procedan, habrán de regularse en apartados independientes.
 - En el apartado denominado «usos de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles)» ha de evitarse la regulación de aspectos que ya vienen regulados en las respectivas condiciones particulares de dichos usos, ya que ello da lugar a incoherencias, como por ejemplo el establecimiento de alturas máximas diferentes para las edificaciones de los campamentos de turismo (se establece en 7 metros en este apartado y en 4,5 metros en las condiciones particulares de aplicación).
 - Habrá de eliminarse el último párrafo del apartado 3 del artículo 93, por no resultar coherente su inclusión en dicho apartado.
 - La no inclusión en los artículos 101, 103, 104, 105, 106, 107, 111 de la aplicación del procedimiento establecido en los arts. 42 y 43 de la LOUA (que sí se incluye en el resto de usos regulados en las condiciones particulares de edificación), podría inducir a interpretar que para la implantación de dichos usos no resulta necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, lo que habrá de subsanarse.
 - En el Capítulo II del Título VI habrá de eliminarse la regulación de las condiciones particulares de usos que, según lo establecido por el propio PGOU, están prohibidos en el suelo no urbanizable, como es el caso de las almazaras e instalaciones industriales ligadas a recursos primarios (han de restringirse a las que se encuadren en el caso de grandes industrias o industria nociva y peligrosa), almacenes de productos no primarios, instalaciones deportivas (han de restringirse al único caso permitido, que es el de equipamiento público), parques de atracciones, instalaciones o construcciones al servicio de la carretera, instalaciones no permanentes y permanentes de restauración, y usos turísticos-recreativos. Cabe indicar al respecto, que el art. 92 establece que «en el suelo no urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles», no habiendo sido enumerados como tales en los art. 90 y 91 los usos referidos.
- Asimismo, el establecimiento de usos compatibles en los suelos no urbanizables de especial protección y en los suelos no urbanizable con afecciones jurídico-administrativas (Capítulos III y IV del Título VI) habrá de hacerse de forma coherente con los usos que, en el artículo 91, se han establecido como compatibles para el suelo no urbanizable. Cabe indicar al respecto que, en el régimen de usos de las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como en el de las afecciones jurídico-administrativas, se incluyen como compatibles, erróneamente, usos que no están permitidos para el suelo no urbanizable según la regulación contenida en el propio PGOU.
- Los usos contemplados en el artículo 105 (almacén de mayoristas, almacén de supermercados...), así como en el artículo 116 (talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV) son impropios del suelo no urbanizable, no pudiendo tener consideración de Actuación de Interés Público al no resultar necesaria su implantación en suelo no urbanizable, incumpliendo por tanto lo dispuesto en el art. 42.1 de la LOUA.
 - Ha de corregirse la definición de usos que se hace en el artículo 115, relativo a las construcciones y edificaciones públicas singulares en el suelo no urbanizable, aclarando que sólo tendrían cabida como tales las construcciones y edificaciones que se destinen a equipamiento público, debiendo ser por tanto de titularidad pública, por ser éste el único de los usos relacionados en el art. 91 en el que tendría cabida dicho tipo de actuaciones.
 - En el artículo 118, relativo a la implantación de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, habrán de realizarse las siguientes correcciones:

- Deberá extraerse del apartado «2.b) Parcela mínima» aquellas otras determinaciones cuya naturaleza no se corresponde con el parámetro que se regula en el mismo, y encuadrarse en su correspondiente apartado.
- Ha de exigirse la justificación de la necesidad de la vivienda para llevar a cabo las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca, teniendo como soporte un análisis específico de los aspectos técnicos y socio-económicos de la explotación (tipo de explotación, amortización de los cultivos, parámetros de productividad y rentabilidad, plantilla de trabajadores, etc) que justifiquen dicha necesidad.
- En el artículo 129, han de realizarse las siguientes correcciones:
- Apartado 2.c), aclarando cuáles son las disposiciones establecidas en el Título V a las que se hace referencia, ya que en dicho título no se establece disposición alguna al respecto.
- Apartado 2.e), limitando los usos residenciales al único que permite la LOUA en el suelo no urbanizable, es decir, el que responde a la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En dicho apartado habrán de incluirse, además, las limitaciones que para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas se establecen en el apartado 3.h) de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga.
- En el artículo 130, han de realizarse las siguientes correcciones:
- Apartado 2.d), eliminando la compatibilidad con usos culturales, por no estar permitida en los espacios categorizados como Espacios Forestales de Interés Recreativo por el Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- Apartado 3.f), teniendo en cuenta que dado que se establecen como incompatibles los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, a sensu contrario, se entenderían como compatibles los usos residenciales ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, lo que habrá de corregirse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52.1.B).b) de la LOUA, donde se establece como único uso residencial permitido en el suelo no urbanizable los vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

En la misma línea habrá de corregirse lo establecido al respecto en el apartado 2 del artículo 132, y relativo a las Riberas de Interés Ambiental.

- Ha de corregirse la redacción del apartado 2 del artículo 133, ya que tal y como está redactada induce a la realización de diferentes interpretaciones en cuanto a los usos permitidos en los Espacios de Potencialidad Forestal. En concreto, en la primera parte de dicho apartado se exponen de forma clara los usos permitidos en dichos suelos protegidos; sin embargo, a continuación se indica que «para la implantación de cualquiera de los usos y actividades permitidos en el régimen general del suelo no urbanizable, el promotor de los mismos deberá acreditar que la zona de actuación no se encuentra incluida en ningún plan o programa de reforestación». Esta última afirmación induce a interpretar que, si se acredita la condición requerida, podrían implantarse cualquiera de los usos permitidos con carácter general para el suelo no urbanizable, lo que resulta contradictorio con la regulación de usos que se hace en la primera parte de dicho apartado.

- El artículo 134 contiene la regulación relativa al «régimen de usos de los paisajes agrarios de regadío»; y por otra parte, el artículo 136 regula el «régimen de usos de los espacios agrícolas de regadío», conteniendo ambos artículos un contenido casi idéntico, aunque con algunas diferencias puntuales en lo que a compatibilidad de usos se refiere. Ha de aclararse en el documento a cuál de las protecciones del suelo no urbanizable indicadas en planos se refiere cada uno de esos artículos, ya que las denominaciones empleadas no se corresponden con ninguna de ellas.

Por otra parte, habrá de establecerse en la Normativa la regulación de los suelos categorizados en la planimetría como Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG), que no se incluye.

- Ha de corregirse donde proceda lo dispuesto en el artículo 139, y relativo a que los Hábitats de Interés Comunitario constituyen una afección jurídico-administrativa y por tanto no se tratan de suelos no urbanizables de especial protección, en coherencia con lo dispuesto tanto en el artículo 131 como en el plano núm. 32 de «Estructura del suelo no urbanizable», donde dichos hábitats sí se recogen como suelos especialmente protegidos.

- En cuanto a las definiciones contenidas en el Anexo I «Conceptos» del Título VI, se observan las siguientes deficiencias:

- La denominación de «Establo» que se hace en el apartado 1.9 ha de sustituirse por la de «Ganadería Estabulada», en coherencia con la denominación contenida en el artículo 101, y teniendo en cuenta además que los establos ya se definen en el apartado 1.6, quedando incluidos como obras o instalaciones anejas a la explotación. Asimismo, las capacidades de alojamiento ganadero que se recogen en dicho apartado 1.9 han de establecerse de forma coherente con las contenidas en el referido artículo 101.
- Ha de corregirse el apartado 3.1 teniendo en cuenta lo ya dispuesto en el presente informe para el artículo 105, y relativo a la necesidad de eliminación de dicho apartado de los usos de almacén de mayorista y supermercados, por no tratarse de usos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- Ha de corregirse el apartado 5.3 teniendo en cuenta lo ya dispuesto en el presente informe para el artículo 116, y relativo a la necesidad de eliminación de dicho apartado de los usos de talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV, por no tratarse de usos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- En general, habrían de eliminarse de dichos apartados todas las definiciones de usos que no son compatibles en el suelo urbanizable, al no tener sentido su definición en la normativa de dicha clase de suelo.

- En el artículo 184 se hace referencia a un apartado 4 inexistente. Del mismo modo, en el artículo 185 se hace referencia a cuatro apartados a), b), c) y d) inexistentes. En general, en todos los artículos de los Títulos VII y VIII, deberá revisarse la enumeración de los distintos apartados que componen cada uno de dichos artículos, ya que ésta es prácticamente inexistente, lo que dificulta, en algunos casos, la comprensión de los mismos.

- Ha de corregirse el plazo de un mes fijado en el último párrafo del artículo 192 para la emisión del informe de la Consejería competente en materia de vivienda respecto de los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, ya que este plazo fue modificado a tres meses por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

- Ha de corregirse el apartado 15 del artículo 197, eliminando el último párrafo de dicho apartado, ya que no tienen consideración de uso docente los usos residenciales privados en los que una parte de los mismos se destinan a impartir clases.

- En el artículo 205, ha de añadirse que para la construcción de aparcamientos bajo la rasante de los espacios públicos, ha de quedar garantizado el mantenimiento del carácter demanial del subsuelo. La desafectación del subsuelo únicamente podría tener lugar mediante la correspondiente innovación del instrumento de planeamiento general, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 36 de la LOUA y adoptando las medidas compensatorias que procedan.

- Han de corregirse los artículos 206 y 207, teniendo en cuenta las disposiciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. En concreto, se observan las siguientes deficiencias:

- Cuando las rampas de los garajes sean de salida a la vía pública habrá de limitarse su pendiente al menos en los primeros 4,5 metros.
- Todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1 del CTE.

- El nivel mínimo de iluminancia que se establece en los aparcamientos interiores será de 50 lux medida a nivel del suelo.

- Los artículos 211 y 213 regulan el mismo uso, debiendo unificarse dicha regulación en un único artículo. Lo mismo sucede con los artículos 212 y 214.

- Ha de eliminarse el apartado 2.b.E del artículo 225, por el que se permite la cesión provisional de terrenos dotacionales a particulares, por no permitirse dicha cesión en la legislación urbanística.

- Ha de corregirse el apartado 2 del artículo 227, eliminándose el establecimiento de forma genérica de usos compatibles con los espacios libres públicos (recreativo, sanitario, educativo, social-asistencial, deportivo, viario, aparcamiento,...). Sólo será posible el establecimiento puntual de usos compatibles que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto, y siempre que se mantengan en la normativa las convenientes limitaciones de forma que quede garantizado que prevalezca la utilización del espacio libre público como tal.

Aunque es cierto que la normativa limita la ocupación de estos usos, los porcentajes máximos establecidos resultan excesivos (llegando hasta el 50% en el caso de las instalaciones deportivas), lo que provocaría una merma considerable del espacio realmente destinado a espacios libres públicos. Asimismo, la redacción del art. deja abierta la posibilidad de su implantación sin estar necesariamente vinculados al espacio libre público. En consecuencia, sólo habrían de admitirse usos que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto, debiendo establecerse unas limitaciones razonables de los mismos que garanticen que sólo supondrán una ocupación puntual de dicho espacio libre, sin que éste se vea desnaturalizado. Además, en el caso del uso de viario y aparcamiento, éstos usos sólo deberían tener cabida si la dimensión del espacio libre es tal que se hace imprescindible el acceso rodado por su interior, no entendiéndose que 5.000 m² sea una superficie suficiente como para que el acceso rodado y el aparcamiento interior a dicho espacio libre se haga necesario.

- Ha de corregirse el apartado 2 del artículo 228, y en concreto el párrafo en el que se permite destinar los suelos de dominio público a cualquiera de los usos en que se han clasificado los equipamientos, teniendo en cuenta que la clasificación que se hace incluye una gran cantidad de usos privados. Deberá aclararse, por tanto, que los suelos dotacionales podrán destinarse únicamente a cualquiera de los usos que, de entre los recogidos en el apartado 2.a de dicho artículo, tengan carácter de públicos.

Asimismo, en dicho apartado ha de eliminarse la inclusión como equipamiento comunitario de las edificaciones residenciales que se destinen en parte a uso académico, por tratarse dicho uso de un uso residencial y no de equipamiento.

Por último, en dicho apartado y entre los usos en los que se clasifican los equipamientos ha de aparecer el «comercial público», debiendo incluirse en dicho uso los «mercados públicos», que aparecen erróneamente incluidos en el uso social-asistencial.

- En el art. 276 han de corregirse los casos en los que resulta obligatoria la previsión de ascensores, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas al respecto en el art. 106.2 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- En la ordenanza de aplicación a la Zona N1 «Casco Antiguo» ha de regularse el parámetro de fondo máximo edificable, en coherencia con la ordenación establecida por

el planeamiento vigente. Cabe indicar al respecto que en los artículos 312 Condiciones de la Ordenación y 313 Condiciones de la Edificación, se establecen unas condiciones que en algunos casos están referidas al fondo máximo edificable, por lo que resultarían inaplicables al no quedar establecido dicho parámetro.

- En el artículo 309 se establece que la unidad residencial (vivienda) no será inferior a 80 m²t. Con el fin de permitir una interpretación unitaria de dicho precepto, debería aclararse si dicha superficie se refiere a superficie útil o construida, así como si en el caso de edificaciones que alberguen más de una vivienda la superficie mínima de cada una de dichas viviendas se establece en 80 m²t o si por el contrario ésta es la superficie media por vivienda que habría de alcanzarse.

- Debe subsanarse el artículo 346, en lo que se refiere a la altura máxima edificable en las parcelas calificadas como Equipamiento Privado, ya que se indica que dicha altura será de tres plantas (PB+1), pudiendo llegar en casos excepcionales a cuatro plantas (PB+2), lo que resulta incoherente.

Del mismo modo, habrá de subsanarse lo dispuesto al respecto para los Equipamientos Públicos en el artículo 350, donde se indica, incoherentemente, que la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB+1).

- En el artículo 351, en el que se regulan las condiciones de uso de los Equipamientos Públicos, han de realizarse las siguientes correcciones:

- Ha de eliminarse la posibilidad de establecer el uso religioso como complementario, por no tratarse de un uso de dominio público, debiendo éste implantarse en parcelas calificadas como equipamiento privado.
- Para los equipamientos públicos en los que el PGOU establece un uso pormenorizado (escolar, deportivo, social) ha de regularse el régimen de intercambiabilidad de usos que resulte de aplicación. Cabe indicar al respecto que, teniendo en cuenta la doctrina del Consejo Consultivo de Andalucía, la sustitución de los usos de equipamiento establecidos por el planeamiento por otros usos de equipamiento que no tengan relación entre sí, habría de realizarse en cada caso concreto mediante la tramitación del correspondiente expediente de innovación del PGOU, puesto que se otro modo se estaría hurtando la posibilidad de participación ciudadana.

Como consecuencia de ello, habrá de modificarse el párrafo en el que se establece que «cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del PGOU como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos antes referidos», limitando dicha posibilidad a aquellos casos en los que no se establece por el PGOU ningún uso pormenorizado para el equipamiento.

- Ha de corregirse la referencia que se hace en dicho artículo a la ordenanza de «Regulación de usos de equipamiento comunitario», ya que no existe ninguna ordenanza con tal denominación.

- Ha de corregirse el ancho mínimo de aceras, establecido en 1,50 metros en el apartado 3 del artículo 357, por incumplir dicha dimensión con el mínimo establecido por la Orden VIV/561/2010 para itinerarios peatonales accesibles (1,80 m).

- En el apartado 3 del artículo 365, ha de corregirse el establecimiento del porcentaje del 50% de la superficie total de los parques para su destino a áreas de juegos de niños, por tratarse dicha cifra de un error, según puede deducirse de la lectura de dicho apartado.

- En el art. 369 se hace referencia a Normativa en materia de Accesibilidad derogada, lo que ha de subsanarse.

- En la disposición transitoria sexta se hace referencia a unos apartados 2, 3 y 4 que supuestamente se contienen en la misma; sin embargo, dicha disposición transitoria no tiene numeración alguna, lo que habrá de subsanarse con el fin de permitir su comprensión.

- En la disposición transitoria séptima, donde se regula el régimen de fuera de ordenación en el suelo no urbanizable, habrán de realizarse las siguientes correcciones:

- De conformidad con lo preceptuado en el Decreto 2/2012, el subapartado c) del apartado 1.B debe quedar incluido dentro del subapartado b), y no constituir un subapartado independiente, por tratarse de edificaciones en las que procede el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.
- Se hace referencia a un artículo 233.1.1.1 «Obras tendentes a la buena conservación» que no existe, lo que deberá subsanarse.
 - En cuanto a la regulación contenida en el Anexo I «Disposiciones Complementarias», se observa la existencia de las siguientes deficiencias:
 - En el Apartado I «Disposiciones Complementarias que habrán de cumplir las edificaciones» se hace referencia a normativa que se encuentra derogada, lo que deberá corregirse.
 - En cuanto al Apartado II «Normas para el diseño de la vía pública», se observa que no se ha tenido en cuenta lo establecido en el art. 8.2 de la LOUA, relativo a que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio. Al basarse en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del PGOU de Madrid, se ha dado lugar a una normativa excesivamente compleja y con una casuística que en la mayor parte de los casos no va a darse en un municipio como Ardales (intersecciones múltiples, pasos de peatones a distinto nivel, aparcamientos disuasorios, red de autobuses públicos, etc...).
 - En general, se observa el establecimiento de parámetros en las «Normas para el diseño de la vía pública» que contravienen a lo dispuesto al respecto por las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que habrá de corregirse.
 - En los artículos 25, 26 y 27 se hace referencia erróneamente al PGOU de Almogía, lo que habrá de subsanarse.
 - En el artículo 31 se hace referencia a carreteras que no discurren por el término municipal de Ardales.
 - En el artículo 46, la anchura mínima útil de 1,50 m establecida para las aceras, así como la pendiente longitudinal máxima del 8% incumple los parámetros establecidos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero. Asimismo, la altura de los bordillos en dicho artículo habrá de ajustarse a la establecida en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.
 - En el artículo 49, las anchuras mínimas de las bandas de estacionamiento en viario que se establecen en el cuadro 4.2 incumplen en algunos casos las dimensiones mínimas exigidas al respecto en el Reglamento de Planeamiento.
 - En los cuadros 4.1 y 4.2 del artículo 91, las dimensiones establecidas para las plazas de aparcamiento no cumplen en algunos casos con el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento (4,5 m). Asimismo, las dimensiones establecidas para automóvil para discapacitados no cumple con la necesidad de prever una zona de transferencia que se establece en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
 - En el apartado 6.2 del artículo 93 se hace referencia a la previsión por el PGOU de la redacción de un Plan Especial de Aparcamientos Públicos; asimismo, en el artículo 112 se hace referencia al establecimiento por el PGOU de una serie de Planes Especiales de Adaptación de la Vía Pública. Sin embargo, dichas previsiones no quedan recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que resulta incoherente.
 - En los artículos 94 y 102 se hace referencia a normativa autonómica en materia de Accesibilidad de aplicación en la Comunidad de Madrid, lo que habrá de subsanarse.
 - Las pendientes superiores al 6% que se establecen en el cuadro 8.5.2.2 del artículo 98 para las sendas peatonales, incumplen las pendientes máximas permitidas para los itinerarios peatonales accesibles por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Programación, gestión y ejecución del Plan.

El Plan incluye el Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», que contiene la valoración del importe de las actuaciones referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones.

Asimismo, se incluye la distribución de los costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento, Diputación Provincial y otros.

El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», contiene también la programación de las distintas actuaciones en suelo urbano y urbanizable, así como de los sistemas generales que se proponen en el PGOU, estableciéndose en dos cuatrienios. No obstante lo anterior, se observan errores en la programación incluida, ya que se hace referencia a ámbitos que no existen en el PGOU; asimismo, en algunos casos existen diferencias significativas entre los plazos que se indican en dicha programación y los que se recogen en las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos.

No obstante lo anterior, se estima que el contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU habría de completarse teniendo en cuenta el contenido mínimo exigido en el art. 19.1.a).3ª de la LOUA, incluyendo la justificación sobre la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como un análisis el impacto que tendrá en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas y prestación de los servicios necesarios.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta también lo dispuesto en el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece para «la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística», la obligación de la elaboración de una «memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación».

Consideraciones a este apartado:

- El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica» del PGOU ha de completarse incluyendo las siguientes determinaciones:

- Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.
- Análisis del impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas, así como la prestación de los servicios necesarios.
- Justificación de la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano que propone el PGOU, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.5 el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Ha de corregirse la programación contenida en el apartado 7.2 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, de forma que se subsanen los siguientes errores detectados:

- Los ámbitos que se incluyen en dicho apartado no son coincidentes con los incluidos en el resto del PGOU, omitiéndose algunos (por ejemplo SUNC.UE-1A y SUNC.UE-1B), e incluyéndose otros que no se recogen en el PGOU (por ejemplo SUNC.UE-7 y SUNC.UE-8).
- Se observan diferencias entre la programación contenida en dicho apartado y los plazos de planeamiento, gestión y ejecución que se recogen en las fichas de los distintos ámbitos.

- En el apartado 9.1 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, existen contradicciones entre el importe de las cargas externas que se asignan a los propietarios de suelos. En concreto, se indica que el total de cargas externas es de 1.631.625 €, cantidad que no coincide con la sumatoria de las cargas asignadas a cada tipo de suelo, y que asciende a 2.016.263 €.

- Con objeto de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo, los ámbitos SUNC.UE-6, SUNC.

AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 habrán de contribuir en la medida que les corresponda a la financiación de las cargas externas de urbanización, puesto que independientemente de que ya hayan consumido parte de su edificabilidad de forma irregular, éstos harán uso de las dotaciones e infraestructuras necesarias del mismo modo que el resto de los ámbitos que sí soportan dichas cargas.

- No queda justificada la fuente de financiación del 100% de las actuaciones proyectadas, lo que habrá de subsanarse.

Asimismo, existen incoherencias en el cuadro del apartado 9.3 de la Memoria de Viabilidad donde se reparten las cargas de financiación, ya que se establece un coste de 170.227 € correspondiente a los sistemas generales viarios cuya financiación no se asigna a ningún agente; sin embargo, en el apartado 9.2 se indica que la financiación de dicho coste corresponderá a los privados a través de las cargas urbanísticas externas.

- Han de incluirse las previsiones de programación del Plan Especial del Entorno del Embalse que se regula en el artículo 147 de las Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A.f) de la LOUA.

- En el cuadro del apartado 8.10 de la Memoria se indica erróneamente que la gestión de la Actuación Municipal AM-3 será privada, cuando realmente se debería indicar que ésta será municipal en coherencia con lo indicado en dicho apartado, ya que se va a llevar a cabo por expropiación gestionada por el propio Ayuntamiento.

Otras consideraciones.

Se observa la existencia de una serie de deficiencias en la documentación aportada, para las que no cabe su inclusión en ninguno de los apartados anteriores:

- El índice de contenido que se incluye en el Libro II Memoria de Ordenación se encuentra incompleto, lo que habrá de corregirse.

- Las fichas de los distintos ámbitos, los cuadros de las áreas de reparto, así como cualquier otra determinación contenida en la Memoria y que tenga carácter normativo, han de ser incluidas en las Normas Urbanísticas.»

De acuerdo con la Propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico; de conformidad 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. Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto.

El documento técnico que se aprueba de manera parcial, es el presentado con fecha 10 de diciembre de 2018, y que presenta la diligencia en la que se hace constar que «el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 3.7.2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018».

A) Determinaciones Suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar: por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a la clasificación y categorías del suelo propuesta: Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA, las cuales han sido detalladas para cada ámbito en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019, y debiendo tenerse en cuenta las consideraciones ya expuestas:

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado situados en el Poblado del Pantano.
- Porción de terrenos ubicada entre el ámbito SUNC.UE-3 y la Actuación Municipal AM.4.
- Tramo viario no urbanizado ubicado entre el ámbito SUNC.UE-4 y la Actuación Municipal AM-3.

Dado que se entiende necesaria la integración del tramo viario que da acceso al ámbito SUNC.UE-4 en dicho ámbito, resultará necesario modificar su delimitación, así como los parámetros que proceda modificar en su ficha urbanística, como consecuencia del incremento de superficie que proceda.

- La consideración del ámbito SUNC.UE-3 como «ámbito reducido» a desarrollar mediante Estudio de Detalle, por constituir éste un vacío relevante de suelo que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, y que permite la delimitación de un sector, resultando el instrumento de ordenación procedente el Plan Parcial de Ordenación.

En la subsanación que se plantee habrá de valorarse la inclusión en dicho ámbito de la porción de terrenos colindante a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, y para la que no procede su categorización como suelo urbano consolidado.

- La consideración de los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-AMC1, SUNC-AMC2 y SUNC-AMC3 como «ámbitos sujetos a contribuciones especiales», debiendo considerarse como actuaciones de reforma interior en base a lo establecido en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019 así como en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, y estableciendo las cesiones tanto dotacionales como de vivienda protegida que procedan.

Asimismo, y teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 15/05/2019, en la ficha urbanística que se desarrolle para el ámbito SUNC-AMC3, habrán de establecerse los criterios y directrices para su ordenación detallada que garanticen el cumplimiento de los objetivos del artículo 46.D del POT para las ciudades medias de protección de la imagen paisajística.

- La ordenación pormenorizada establecida para el sector de suelo urbanizable ordenado SURO.A.4, por incumplir con la reserva mínima de aparcamiento público establecida en el artículo 17.1.2.ªc) de la LOUA para los sectores de uso característico turístico, y que se establece entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, debiendo tenerse en cuenta, además, la necesidad de recoger de forma precisa la ordenación detallada completa del sector.

Respecto de la reserva de vivienda protegida prevista.

- La exención para el ámbito SUNC.UE-6 de la reserva de vivienda protegida exigida en el art. 10.1.A.b) de la LOUA, por no cumplir con las condiciones requeridas en dicho artículo para permitir dicha exención.

Respecto de las normas urbanísticas propuestas.

- Los siguientes apartados o artículos del Libro III Normas Urbanísticas:

- El apartado 6.d) del artículo 6, por contravenir lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA.
- La parte final del párrafo tercero del artículo 18, en la que se permite la alteración hasta en un 10% del aprovechamiento objetivo establecido por el PGOU en ámbitos de planeamiento, por no tratarse ésta de una determinación que pueda ser modificada por el planeamiento de desarrollo.
- El párrafo del artículo 25 en el que se establece una anchura mínima en aceras y áreas estanciales en viales de 1,50 metros, por incumplir con la dimensión mínima establecida para los itinerarios peatonales accesibles en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas

- de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- El párrafo del artículo 28 en el que se permite, para los sectores de suelo urbanizable ordenado así como en los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado con carácter genérico la elaboración de Estudios de Detalle, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15.1 de la LOUA.
 - El último párrafo del apartado 6 de los artículos 32 y 33, por afectar al carácter demanial de los sistemas generales y locales.
 - El apartado 2 del artículo 80, por no quedar claramente definidos los casos en los que pueden realizarse «ajustes» en la delimitación del suelo no urbanizable, al no basarse en el establecimiento de criterios objetivos que permitan el reconocimiento inequívoco de los casos en que dichos «ajustes» puedan llevarse a cabo.
 - El apartado 4 del artículo 80, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 37 de la LOUA.
 - El establecimiento de los usos de almacén de mayoristas y almacén de supermercados en el artículo 105, así como de talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV en el artículo 106, por tratarse de usos para los que no puede entenderse necesaria su implantación en suelo no urbanizable.
 - La inclusión en el uso docente definido tanto en el apartado 15 del artículo 197 como en el apartado 2.a.A del artículo 228 de los edificios residenciales privados donde se imparten clases o disponiendo parte del edificio al uso académico, por tener la consideración éstos de usos residenciales y no docentes.
 - El apartado 2.b.E del artículo 225, por no estar permitida en la legislación urbanística la cesión provisional de terrenos dotacionales a particulares.
 - El apartado 2 del artículo 227, por establecer unas condiciones de uso para las áreas libres que podrían dar lugar a la desnaturalización de las mismas, no quedando garantizada su funcionalidad en base al uso para el que han sido previstas, lo que incumpliría lo preceptuado en el art. 9.E de la LOUA.
 - El párrafo sexto del artículo 276, relativo a la obligatoriedad de previsión de ascensores en edificios, por no ajustarse a lo establecido en el artículo 106 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.
 - Los apartados 2 y 5 del artículo 351; en el caso del apartado 2, por establecer como uso complementario a los equipamientos públicos un uso no público, y que debería encuadrarse como equipamiento privado; y en el caso del apartado 5 por no regular correctamente el régimen de intercambiabilidad de usos para las parcelas calificadas como equipamiento público, en base a la justificación realizada en el apartado correspondiente del informe de 23.5.2019 del Servicio de Urbanismo.
 - El segundo párrafo del apartado 3 del artículo 357, por incumplir el ancho mínimo establecido en la Orden VIV/561/2010 para los itinerarios peatonales accesibles.
- Asimismo, el Apartado II «Normas para el diseño de la vía pública» del Anexo I «Disposiciones Complementarias» ya que, además de contener una gran cantidad de errores, incumple lo establecido en el art. 8.2 de la LOUA, y relativo a que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio.

Por deficiencias sustanciales en materia de protección ambiental.

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado delimitados en el Poblado del Embalse, en coherencia con lo que ya se indicó en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido con fecha de 13.3.2012, en el que la clasificación como urbano consolidado de dichos suelos fue considerada como no viable por encontrarse dentro de los límites del Paraje Natural «Desfiladero de los Gaitanes».

Dichos terrenos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, han de quedar clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación sectorial.

Por deficiencias sustanciales en materia de telecomunicaciones.

- El apartado q) del artículo 370 de las Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa de fecha 11.2.2019, y en el que se concluye que no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación con carácter genérico, debiendo modificarse dicho artículo conforme a lo expuesto en el citado informe.

B) Deficiencias a subsanar: Las detalladas en el apartado «G.2-SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de 23.5.2019. El Ayuntamiento de Ardales deberá elaborar un documento único corregido en el que se incorporen las subsanaciones señaladas, para que una vez verificado por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a su registro y publicación.

Segundo. Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Ardales y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

Tercero. El Ayuntamiento de Ardales deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las determinaciones tanto a subsanar, como las suspendidas, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal, en su caso y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, remitirá la documentación para:

- En el caso de las determinaciones suspendidas, tras su solicitud, se eleve de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva.

- En el caso de las determinaciones pendientes de subsanación, una vez verificada la subsanación por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del 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.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1. A) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas, que no agotan 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

dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras 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.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico-Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

Málaga, 1 de julio de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.