

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 8 de febrero de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga que se cita.*

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 16 de julio de 2021 (MA/02/2021), en la que se acuerda «Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA, la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coín relativa al Sector SUPR-19/A de Coín» (Expediente EM-CO-100)».

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 26.7.2021, con el núm. 8824 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Coín, con fecha 26.11.2021, su inscripción en Registro Municipal (nomenclatura ME-CO-48).

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 hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 16.7.2021, de «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coín relativa al Sector SUPR-19/A de Coín» (Expediente EM-CO-100) (Anexo I).
- Normativa Urbanísticas (Memoria de Ordenación) (Anexo II).

#### 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.2.2021, celebrada el 16 de julio de 2021, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-CO-100.

Municipio: Coín.

Asunto: Modificación de elementos del PGOU de Coín Sector SUPR-19/A.

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

Primero. Normativa de aplicación.

Normativa urbanística general:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (disposición transitoria novena de la LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa urbanística municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Coín, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 17.12.1997,

acuerdo de aprobación publicado en el BOP núm. 21, de 2.2.1998, y normativa publicada en el BOP núm. 142, de 26.7.2011.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Coín, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 10.2.2011 (BOP núm. 142, de 26.7.2011; BOP núm. 120, de 22.6.2012 y BOP núm. 23, de 4.2.2014).

Normativa en materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el «Decreto 206/2006, de 28 de noviembre», que adaptó el Plan a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesiones celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado por el «Decreto 308/2009, de 21 de julio».

Segundo. Fecha de entrada, objeto y justificación.

Previos otros trámites que constan en el expediente, y con objeto de atender correctamente los requerimientos que se le han efectuado, con fecha de 16 de marzo de 2021, tiene entrada en la Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Coín acompañado de documentación referida a la «Modificación de elementos del PGOU de Coín relativa al Sector SUPR-19/A», al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva de conformidad con lo establecido en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), consistente en el cambio de clasificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbano No Consolidado, la subdivisión del Sector en dos ámbitos (19/A-1 y 19/A-2), cambio del uso global del ámbito y el establecimiento de la ordenanzas urbanísticas IT y R del ámbito de actuación.

Tercero. Fecha de inicio del computo del plazo para resolver.

- Con fecha 22 de marzo de 2021, se le da traslado al Ayuntamiento del oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución.

- Sin embargo, en fecha 14 de abril de 2021, se remite requerimiento de subsanación en relación con las deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y la tramitación del expediente administrativo con la advertencia de que, en tanto que no se subsanara el mismo, se interrumpía el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- En fechas 15, 16 y 17 de junio de 2021, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Coín, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno de fecha 27 de mayo de 2021, remitiéndose desde la Delegación Territorial en fecha 22 de junio de 2021, comunicación de reanudación del plazo para resolver y notificar.

Cuarto. Tramitación municipal.

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, del Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en fecha 12 de mayo de 2017, acompañada del Documento Ambiental Estratégico y el borrador de la innovación. En fecha 18 de diciembre de 2017 se recibe en el Ayuntamiento Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del PGOU de Coín relativa al Sector Supr.19.A «Loasur».

b) Aprobación Inicial: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 26 de julio de 2018.

c) Información Pública: Acuerdo de Aprobación Inicial publicado en el BOP de Málaga núm. 158, de fecha 16 de agosto de 2018, en el diario «La Opinión de Málaga» del viernes día 10 de agosto de 2018, página 6, edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sede electrónica, desde el día 16.8.2018 al 17.9.2018.

00255654

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones, según consta en el Certificado del resultado del citado trámite firmado por el Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de noviembre de 2018.

d) Aprobación Provisional: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 29 de noviembre de 2018, las modificaciones que se introducen en el instrumento de planeamiento se indican en el informe jurídico para la aprobación provisional (con cita al informe jurídico de fecha 16 de julio de 2018) que tiene nota de conformidad mediante informe de Secretaría de fecha 28 de noviembre de 2018, que se incorporan al expediente y a los que se hace referencia en el citado acuerdo. Asimismo, tras el requerimiento realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, se incorporan expresamente en el acuerdo de aprobación por el Pleno de fecha 27 de mayo de 2021, de conformidad con el artículo 32.1 regla 3.ª de la LOUA.

e) Aprobación del Documento de Valoración de Impacto en la Salud y Toma de Conocimiento de Adenda sobre el Informe de Incidencia Territorial: Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada en fecha 29 de octubre de 2020.

f) Aprobación del texto refundido de la Innovación: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Coín, en sesión ordinaria celebrada en fecha 27 de mayo de 2021, tras incorporar las deficiencias de carácter estrictamente urbanístico recogidas en el requerimiento del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, de fecha 14 de abril de 2021, especificándose las mismas e indicándose expresamente en el acuerdo que «no resultan sustanciales y tampoco afectan a los informes sectoriales emitidos en el transcurso de la tramitación del referido expediente».

#### Quinto. Informes Sectoriales:

- Informes evacuados tras la Aprobación Provisional de fecha 28 de noviembre de 2018:

INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL (D. Adicional 8.ª LOUA, conforme art. 29 Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo)
FECHA INFORME	02/07/19
CONCLUSIÓN	Se entiende que no tiene incidencia territorial, sin perjuicio de la necesidad de que el instrumento guarde la debida coherencia con la planificación territorial, por lo que se hacen las siguientes observaciones: - No procede motivar la innovación en el objetivo de resolver la inviabilidad actual de desarrollar los terrenos por el Decreto 5/2014. - La modificación debe indicar si se trata de un ámbito que contiene urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente con carácter previo a la aprobación del POTAUM, en cuyo caso deberá justificarse el cumplimiento del artículo 14, así como garantizar lo establecido en el apartado 5, para su incorporación al proceso urbanístico.

En consideración al Informe de Incidencia Territorial emitido, el Ayuntamiento elabora un documento denominado «Adenda al apartado 3.7. Memoria de Incidencia Territorial» para justificar y aclarar las observaciones señaladas en el mismo, que fue tomado en conocimiento por el Pleno del Ayuntamiento, por acuerdo de fecha 29 de octubre de 2020, y que se incorpora al expediente.

En relación con el Informe de Incidencia Territorial significar que la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha sido redactada por el artículo 3 del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, vigente desde el 13 de marzo de 2020, otorgándole el carácter de vinculante.

No obstante, esta nueva regulación resulta de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente antes del 13 de marzo de 2020, en los que no se hayan solicitado los correspondientes informes sectoriales, y a los iniciados con posterioridad a esa fecha, en todo caso. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que hayan sido aprobados inicialmente y solicitados los informes sectoriales

00255654

antes del 13 de marzo de 2020, serán informados conforme al régimen jurídico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley, esto es, la disposición adicional octava de la LOUA y la Orden de 3 de abril de 2007, como es el caso del expediente que nos ocupa, por lo que en la presente modificación el informe de incidencia territorial no es vinculante y, por tanto, no requiere de verificación o adaptación de conformidad con la regla 4.ª del art. 32.1. de la LOUA.

INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (arts. 56.1.b).1.º y 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y arts. 3.1.b.1.º y 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
FECHA INFORME	22/12/20
CONCLUSIÓN	No va a generar impactos significativos en la salud

Dado que el informe de Evaluación de Impacto en la Salud se ha emitido con posterioridad a la aprobación provisional del documento y la aprobación posterior a su emisión del texto refundido de la innovación, por el Pleno del Ayuntamiento, sólo contempla modificaciones en orden a dar respuesta a las deficiencias de carácter estrictamente urbanístico recogidas en el requerimiento del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de fecha 14 de abril de 2021, que no se consideran sustanciales ni afectan al informe sectorial emitido, no precede la ratificación del mismo de conformidad con la regla 4.ª del art. 32.1. de la LOUA.

- Evaluación Ambiental Estratégica.

En fecha 18 de diciembre de 2017 se recibe en el Ayuntamiento Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del PGOU de Coín relativa al Sector Supr.19.A «Loasur», en el que se concluye que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

El IAE ha sido publicado en el BOJA núm. 240, de fecha 18.12.2017, manteniendo su vigencia hasta el 18.12.2021, plazo máximo en el deberá procederse a su aprobación definitiva de conformidad con el art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Sexto. Documentación Técnica.

El contenido documental del instrumento de planeamiento, en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

1. Documento «56. INNOVACIÓN SUPR-19-A. TEXTO REFUNDIDO MAYO-2021. APROBADO PROVISIONALMENTE POR PLENO 27-05-2021.pdf», denominado INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SECTOR SUPR.19/A «LOASUR» (COÍN). TEXTO REFUNDIDO MAYO 2021, con el siguiente contenido:

- Memoria:
  - Memoria expositiva.
  - Memoria informativa.
  - Memoria de ordenación, que contiene estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica y ordenanzas particulares de la edificación. Asimismo contempla la memoria de incidencia territorial y la evaluación ambiental estratégica.
- Anexos:
  - Justificación normativa de accesibilidad.
  - Convenio Urbanístico de 2005 (cesión anticipada).
  - Informa Ambiental Estratégico.
  - Cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto.

- Planos
  - Planos de información
- |   |  |
|---|--|
| I.01 PGOU de Coín. Sector SUPR.19                                     | I.06 Topográfico. Estado actual                                    |
| I.02 Modificación vigente del PGOU. Sector Supr.19/A                  | I.07 Estructura de la propiedad                                    |
| I.03 Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU. Sector Supr.19/A          | I.08 Edificaciones, usos, vegetación e infraestructuras existentes |
| I.04 POTAU. Protecciones y Sistemas de asentamientos                  | I.09 PGOU de Coín. Sector SUPR.19                                  |
| I.05 Cartografía Catastral  |  |
| - Planos de ordenación  |  |
| O.01 Ordenación Estructural. Clasificación y Categorización del suelo | O.06 Ordenación Detallada. Aparcamientos                           |
| O.02 Ordenación Estructural. Usos globales                            | O.07 Ordenación Detallada. Infraestructuras                        |
| O.03 Ordenación Pormenorizada   | O.08 Ordenación Detallada. Gestión Urbanística                     |
| O.04 Ordenación Detallada. Zonificación                               | O.09 Ordenación volumétrica orientativa                            |
| O.05 Ordenación Detallada. Red Viaria, alineaciones y rasantes        |  |
- Resumen ejecutivo

2. Documento «45. VIS SUPR19-A rev1 firmado.pdf» denominado «DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR SUPR.19/A «LOASUR», T.M. DE COÍN (MÁLAGA)».

3. Documento «40. 20190807OtrosADENDA APARTADO 3.7 MEMORIA INCIDENCIA TERRITORIAL.pdf» denominado «ADENDA AL APARTADO 3.7. MEMORIA DE INCIDENCIA TERRITORIAL».

Dicho contenido resulta adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su alcance y naturaleza, ajustándose al contenido mínimo que se establece para los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones en los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, respectivamente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del R.P. y el art. 70.3 de la LPACAP, la documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por el Secretario del Ayuntamiento mediante un Certificado-Índice que identifica la documentación que forma parte del expediente con su Código Seguro de Verificación (CSV) o Huella Digital, firmado en fecha 11 de junio de 2021. Asimismo, en el acuerdo del pleno de fecha 27 de mayo de 2021, se identifica el texto refundido sobre el que recae la aprobación con su huella digital.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. COMPETENCIA PARA RESOLVER.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c)1.<sup>a</sup> de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, y de conformidad con el artículo 12 del Decreto del Presidente 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) 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, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), salvo en los casos, en los que conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.a) del citado decreto, corresponda la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, por tratarse de municipios incluidos como ciudades principales y medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Dado que el municipio de Coín no ostenta dicha consideración, compete a la CTOTU de Málaga resolver sobre la Aprobación Definitiva de la presente innovación de su Plan General de Ordenación Urbanística. En este sentido, el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

## II. PROCEDIMIENTO:

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación, con fecha 16 de marzo de 2021, y que se produjo la interrupción del plazo desde el 14 de abril de 2021 al 17 de junio de 2021, la fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 19 de octubre de 2021.

El artículo 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicada y publicación y teniendo idénticos efectos.

En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 32.1. regla 2.<sup>a</sup> de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La

solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-CO-1.

Asimismo, en relación con el trámite de Información Pública, el artículo 39.1.a) de la LOUA establece que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones. El apartado 2 indica que la Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación, añadiendo el apartado 4 del artículo 39 de la LOUA que en el trámite de información pública, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art. 19.3 de la LOUA.

Consta en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública tras la aprobación inicial

El artículo 32.1 regla 3.ª de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos, no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales. (Queda justificado en el apartado: tramitación municipal, del presente acuerdo).

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

No procede el citado trámite de conformidad con lo indicado en el apartado de Informes Sectoriales del presente acuerdo.

## II. VALORACIÓN.

Con fecha 7.7.2021 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«La innovación de la ordenación establecida por el PGOU vigente en el municipio se lleva a cabo mediante la modificación del PGOU, que consistente en:

- Un cambio de clasificación de suelo, que pasaría de suelo urbanizable sectorizado (SUPR-19A) a suelo urbano no consolidado (SUNC-19A).
- Un cambio del uso global del ámbito, que pasaría del uso residencial al uso industrial-terciario.

- La división del ámbito en dos zonas diferenciadas (19A-1 y 19A-2) que se califican urbanísticamente con los usos característicos industrial-terciario y residencial, respectivamente.

- Creación de las ordenanzas IT: Industrial-terciario y R: residencial unifamiliar.

La modificación, además, establece la ordenación pormenorizada del ámbito.

Todo ello, se hace con objeto de posibilitar el desarrollo urbanístico de este suelo, en cumplimiento de las determinaciones sustantivas del planeamiento general vigente, según se indica en el documento presentado.

Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa territorial y urbanística vigente, se informa lo siguiente:

I. La modificación afecta a determinaciones que forman parte de la ordenación estructural del municipio, concretamente, en lo referente a la clasificación y categoría del suelo, y a los usos globales (artículos 10.1.A)a) y 10.1.A)d) de la LOUA, respectivamente).

II. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a)1.ª de la LOUA, en el expediente se justifican las mejoras que supone la nueva ordenación, y que consisten básicamente en eliminar el bloqueo existente a la transformación urbanística del sector con el fin de permitir el cumplimiento de la obligación legal y reglamentaria de promover el desarrollo urbanístico del mismo.

III. Dado que las modificaciones planteadas no suponen el aumento del aprovechamiento lucrativo preexistente de ningún terreno, ni desafectan el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, y tampoco suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no se deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en base a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)2.ª de la LOUA.

IV. Dado que la modificación planteada no tiene por objeto un cambio de uso a residencial, no se hace necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos, en base a lo dispuesto en el art. 36.2.a)5.ª de la LOUA.

V. Dado que las modificaciones planteadas no suponen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como tampoco eximen de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, para la aprobación de las mismas no será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.2.c)2.ª de la LOUA.

### C. CONCLUSIÓN.

Tras el estudio realizado al expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coín relativa al Sector SUPR-19/A, se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, que se ha ajustado, a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2ª y 39 en cuanto información pública y participación, constatándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

En base al apartado B del presente informe, y analizada técnicamente la Modificación del PGOU de Coín en relación, al cambio de clasificación del suelo (de urbanizable sectorizado a urbano no consolidado), al cambio de uso global del ámbito (de residencial a industrial-terciario) y a la división del ámbito en dos zonas (19/A-1 y 19/A-2) con calificación urbanística industrial- terciario y residencial, respectivamente; no se observan desajustes respecto a la normativa urbanística aplicable, emitiéndose desde el punto de vista urbanístico informe favorable.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido en el artículo 10 del



Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coín relativa al Sector SUPR-19/A de Coín» (Expediente EM-CO-100).

(Dicho instrumento fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno del 29.11.2018, su Valoración de Impacto en la Salud y Toma de Conocimiento de Adenda sobre el Informe de Incidencia Territorial se acuerda por acuerdo de Pleno de 29.10.2021 y el Texto Refundido en sesión de 27.5.2021 que incorporó las deficiencias de carácter estrictamente urbanísticas que se le requirió por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial con fecha 14.4.2021 ).

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Coín, y proceder a su publicación junto con su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y del citado Ayuntamiento.

El presente acuerdo podrá ser objeto de 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.

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

#### ANEXO II

##### Normativa Urbanística

##### MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### 3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como ya ha sido expuesto en la Memoria Expositiva precedente la presente Innovación de planeamiento persigue, en síntesis, los siguientes objetivos fundamentales:

- Resolver la práctica inviabilidad, en el marco del suelo urbanizable al que actualmente pertenecen, de incorporar los terrenos al desarrollo urbanístico del t.m. de Coín, habida cuenta de las limitaciones al crecimiento que cautelarmente son aplicables a dicho municipio que impiden la aprobación de planes parciales en suelo urbanizable con uso residencial.

- Reconocer la situación urbanística de hecho del sector SUPR.19/A que se encuentra completamente consolidado por las edificaciones y usos existentes (aunque sin agotar el techo edificable autorizado) y que, como más adelante se justificará, en condiciones de ser considerado de derecho como un suelo urbano más del entorno, a tenor de lo dispuesto por el art. 45.1 de la LOUA.

- Hacer viable administrativamente la transformación urbanística del sector, en cumplimiento de las determinaciones preceptuadas por la LOUA y por el propio PGOU de Coín, efectivamente mediante el reconocimiento de derecho de la clasificación del sector como suelo urbano en la categoría de «no consolidado», cuyo régimen urbanístico es similar al del suelo urbanizable y sin embargo no está afectado por la imposibilidad de desarrollo que actualmente es aplicable al suelo urbanizable.

00255654

- Resolver racionalmente la nueva ordenación estructural del sector diferenciando los dos usos globales existentes («industrial» y residencial) mediante la delimitación de dos zonas diferentes a calificar respectivamente para dichos usos urbanísticos. Se trata de dos usos expresamente permitidos en el Sector 19/A por el instrumento de planeamiento general vigente, pese a que el uso global, supuestamente preestablecido por este en la ficha actual del sector, sea el «residencial» R.

- A tenor del grado de consolidación existente, y atendiendo a la necesidad y urgencia de resolver la transformación urbanística de la zona «industrial», para lograr la deseable seguridad jurídica que permita el desarrollo legítimo de la actividad económica productiva que en él se desarrolla, la innovación resuelve la ordenación urbanística detallada en aplicación de las determinaciones de carácter potestativo que la LOUA otorga al planeamiento general.

- En ningún caso la presente innovación se plantea introducir alteración alguna de los indicadores urbanísticos globales (edificabilidad, densidad, cesiones dotacionales y de aprovechamiento) del planeamiento general vigente, ni modificación de los usos detallados actualmente permitidos para el sector 19/A. Es decir la ordenación resultante es, seguramente, equivalente o idéntica a la que habría efectuado un plan parcial en desarrollo del PGOU, en el caso de haber sido viable su formulación en el marco del suelo urbanizable actual.

En definitiva, en función de las citadas finalidades y motivaciones, y de la posibilidad legal de formular modificaciones de planeamiento (arts. 36 a 38 de la LOUA), entendemos claramente definido el objeto de la innovación y suficiente argumentada «a priori» su procedencia objetiva, sin perjuicio de la justificación detallada al respecto que más adelante se efectuará.

Por lo que se refiere a la conveniencia y oportunidad de la formulación del expediente, se justifica lo siguiente:

- La legislación urbanística vigente (LOUA) contempla expresamente (art. 38) la posibilidad de formular innovaciones de planeamiento de carácter puntual (modificaciones que no tienen el carácter de revisión total o parcial).

- La existencia de la Adaptación Parcial a dicha LOUA del PGOU legitima la formulación de innovaciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente pese a haber transcurrido más de 4 años de la entrada en vigor de la citada LOUA (D.T. Segunda 2).

- La innovación propuesta no altera, en ningún caso, las condiciones de ordenación de los predios colindante en los que se integra, ya que los terrenos que se reclasifican como suelo urbano se someterán como máximo a idénticas características e indicadores urbanísticos que aquellos (indicadores globales de la «Zona Urbanizaciones» de la Adaptación Parcial), manteniendo la media dotacional prevista por el planeamiento general en vigor.

En consecuencia por todo lo anteriormente expuesto se considera suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de formulación de la presente innovación de planeamiento.

### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### 3.2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.

La innovación que se formula consiste en la modificación puntual, en su caso, de los siguientes elementos urbanísticos del planeamiento general vigente (Modificación del PGOU de Coín aprobada en 2002 para subdivisión del Sector SUPR.19, con adaptación parcial a la LOUA en 2011):

Clasificación y Categorización del suelo.

Con base en lo anteriormente expuesto y en la justificación pormenorizada, que se efectúa más adelante relativa al artículo 45 LOUA, se cambia la clasificación-categorización actual de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUP) del sector SUPR.19/A por la de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) pasando a identificarse el ámbito de la actuación como SUNC-19/A.

**Zonificación del suelo.**

Atendiendo al objeto específico de la innovación, y a la realidad existente, se contemplan dos zonas: 19/A-1 «Industrial-Terciaria» (IT) y 19/A-2 «Residencial» (R). Con ello se suprime el uso global «R», que aun figuraba en la identificación «SUPR.19/A» en su conjunto y se reconocen las dos situaciones urbanísticas existentes en el ámbito de la actuación. Ambas zonas constituyen al mismo tiempo dos parcelas edificables propiamente dichas, integradas en un único ámbito de gestión (unidad de ejecución) a efectos del desarrollo urbanístico del nuevo SUNC-19/A.

**Indicadores urbanísticos globales.**

La innovación formulada se somete a los mismos indicadores urbanísticos (índices globales máximos de densidad y edificabilidad y mínimos dotacionales) establecidos por el planeamiento general vigente para el Sector 19/A en su conjunto, cuyos resultados (techo edificable, núm. máx. de viviendas, cesiones, etc.) se distribuyen sobre el conjunto de las dos zonas según el criterio justificado por la propia ordenación urbanística que se establece.

Por otra parte, pese a los cambios urbanísticos introducidos, la innovación contempla las especificaciones necesarias para que resulten inalteradas las cuantías de las cesiones del 10% AM y exceso de aprovechamiento (que están referidas por el planeamiento general vigente al AM de un AR de suelo urbanizable) a fin de que la innovación no afecte a los derechos municipales predeterminados ni a las previsiones de dicho planeamiento en cuanto a la obtención del sistema general adscrito parcialmente a este suelo.

**Ordenación urbanística pormenorizada.**

La presente innovación de planeamiento, con base en lo dispuesto por el art. 10.2.B) de la LOUA para todo o parte del SUNC contiene, además de las determinaciones propias de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva del planeamiento general, las correspondientes a la ordenación urbanística detallada con el fin de hacer posible la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo ulterior. En el marco de dicha ordenación se expresan gráficamente los compromisos municipales estipulados en el Convenio Urbanístico de 2006, en virtud de los cuales los propietarios cedieron anticipadamente los suelos correspondientes al 10% de aprovechamiento medio y a las dotaciones públicas requeridas por el planeamiento general, y el Ayuntamiento se comprometió a garantizar acceso viario al sector desde la Carretera de Mijas y a establecer en un futuro planeamiento general la ordenación urbanística detallada del sector.

**3.2.2. ÁMBITO URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.**

Se reclasifican como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) los terrenos correspondientes al actual Sector SUPR.19/A de suelo urbanizable sectorizado sin que, por sí mismo, ello ocasione alteración alguna de la ordenación urbanística preestablecida por el planeamiento general vigente.

Consecuentemente el ámbito de actuación es coincidente con el del citado sector SUPR.19/A contemplado por el expediente de Modificación del PGOU de Coín aprobado definitivamente en 2002, cuya superficie global es de 19.673 m<sup>2</sup>s. tras la última medición realizada, si bien el Camino de Alhaurín como elemento de dominio público perteneciente a la estructura general viaria municipal resulta excluido de la unidad de ejecución y del cómputo del aprovechamiento urbanístico.

El Sector 19/A en cuestión tiene a su cargo, desde su origen, la obtención de parte del sistema general SGE1 a cambio de la cesión de su exceso de aprovechamiento, por lo tanto el nuevo ámbito urbanístico de suelo urbano no consolidado se vincula, en este caso, a la obtención de un SG adscrito al suelo urbanizable sectorizado.

Se ha procurado, en efecto, que la modificación a plantear no afecte a terceros ni a la gestión urbanística preestablecida por el PGOU, es decir que la reducción puntual de suelo urbanizable no altere la superficie de sistemas generales a obtener, y ello con independencia de que el suelo al que se le encomienda su obtención (que asimismo se mantiene invariable a efectos de aprovechamiento urbanístico) resulte clasificado como urbanizable o como urbano no consolidado.

Se considera, con base en todo lo expuesto y en los antecedentes de la actuación, sin perjuicio de los argumentos justificativos de mayor relevancia urbanística, que se aportan en el apartado 3.3 de la presente Memoria, que el reconocimiento de los terrenos como SUNC constituye, en la actualidad, una determinación formal y territorial más coherente con la realidad que la establecida por el planeamiento general vigente.

### 3.2.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS.

La presente innovación de planeamiento no cambia los indicadores urbanísticos (índices globales máximos de densidad y edificabilidad y mínimos dotacionales) correspondientes a la ordenación estructural del planeamiento general vigente para el Sector SUPR.19/A en su conjunto, si bien se sustituye el uso global residencial R que identifica al sector original por el uso terciario-industrial IT que caracteriza a este suelo, y ello sin perjuicio de que con carácter excepcional se posibilite el uso pormenorizado residencial en la ordenación interna del sector.

En cualquier caso, habida cuenta de la modificación efectuada al respecto de la clasificación del suelo por la que el sector pasa a formar parte del suelo urbano no consolidado, las determinaciones características y cuantitativas de la ordenación estructural que le resultan aplicables en virtud de lo dispuesto por el art. 10.1. LOUA son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO URBANÍSTICO	SUNC-19/A (IT)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	19.673 m <sup>2</sup> s.
USO GLOBAL Y CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL-TERCIARIO (IT)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,30 m <sup>2</sup> t./ms.
DENSIDAD GLOBAL	MUY BAJA < 5 viviendas/ha <sup>(1)</sup>
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	No se contempla <sup>(2)</sup>
SISTEMAS GENERALES A SU CARGO	Parte del SGE1 (3.216 m <sup>2</sup> s.)

<sup>(1)</sup> El uso global industrial-terciario establecido por la presente innovación de planeamiento para el ámbito de actuación contempla excepcionalmente compatibilidad con el uso residencial a los únicos efectos de legalizar urbanísticamente la vivienda preexistente (residencia habitual de los propietarios).

Consecuentemente la actuación se acoge a la densidad-tipo «MUY BAJA» (< 5 viviendas/ha) preestablecida por la LOUA aunque en realidad solo sea UNA la vivienda autorizada.

<sup>(2)</sup> Siendo un suelo de uso característico industrial-terciario, con compatibilidad para una única vivienda (densidad muy inferior a 15 viviendas/ha), y tratándose de un suelo urbano de hecho (lo que fundamenta la propia innovación formulada) y consolidado por la propia edificación, la cual se mantiene inalterada por la innovación de planeamiento, se considera inadecuada e inaplicable al caso la previsión de reserva legal de vivienda protegida.

En el apartado 3.3 de la presente Memoria se justifica el cumplimiento normativo de las determinaciones de la ordenación estructural de la innovación.

### 3.2.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La presente innovación de planeamiento establece la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de conformidad con las determinaciones preceptivas dispuestas por el art. 10.2.A) de la LOUA. Para ello se han delimitado dos zonas objeto de ordenación detallada y sujetas, obviamente, a los objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales que se derivan de la ordenación estructural predefinida para el conjunto. Asimismo la innovación contempla las determinaciones oportunas en relación con las áreas de reparto y el aprovechamiento medio, detalla las especificaciones correspondientes a las cesiones dotacionales y a la consiguiente media dotacional, y contempla previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones.

En resumen las características de la ordenación pormenorizada, de carácter preceptivo, son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO URBANÍSTICO		SUNC-19/A (IT)	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		19.673 m <sup>2</sup> s. <sup>(1)</sup>	
ZONAS y CALIFICACIONES URBANÍSTICAS <sup>(2)</sup>		19/A-1 (IT)	7.321 m <sup>2</sup> s.
		19/A-2 (R)	6.647 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD <sup>(2)</sup>	ZONA 19/A-1 (IT)	0,580 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.	4.246 m <sup>2</sup> t.
	ZONA 19/A-2 (R)	0,087 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.	576 m <sup>2</sup> t.
ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-19/A <sup>(3)</sup>	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		10% AM = 511,00 m <sup>2</sup> t. EXCESO AM = 780,00 m <sup>2</sup> t. <sup>(3)</sup>	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL		Superficie de EQUIPAMIENTO correspondiente al SUPR.19 original completo (1.272 m <sup>2</sup> s.) <sup>(4)</sup>	
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		Plazo máximo de 1 año (desde la aprobación definitiva de la presente innovación) para la presentación a trámite de los instrumentos de ejecución física y jurídica. <sup>(5)</sup>	

**OBSERVACIONES:**

<sup>(1)</sup> La superficie global del ámbito 19/A predelimitado por el planeamiento general vigente (19.673 m<sup>2</sup>s) se compone de 17.776 m<sup>2</sup>s de suelo privado y 1.897 m<sup>2</sup>s correspondientes al camino público (municipal) preexistente cuya inclusión en el ámbito de actuación es testimonial ya que, por aplicación del artículo 112.4 LOUA, dicho bien público que se mantiene en la ordenación e incluso de regulariza formalmente aumentando su superficie, no es susceptible de generar aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia se determina por la presente innovación que la edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s preestablecida por el planeamiento general es aplicable exclusivamente al suelo de aportación privada (17.776 m<sup>2</sup>s).

<sup>(2)</sup> La ordenación pormenorizada diferencia dos zonas 19/A-1 y 19/A-2 a las que se les asigna respectivamente las calificaciones urbanísticas IT (industrial-terciario) y R (residencial) siendo la zona IT, de mayor intensidad edificatoria proporcional, la que define el uso global del ámbito de la actuación. La edificabilidad total resultante es 4.246 (IT) + 576 (R) + 511,00 (10%AM) = 5.333 m<sup>2</sup>t equivalente a  $5.333/17.776 = 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

<sup>(3)</sup> Como ámbito urbanístico «ex novo» de suelo urbano no consolidado, el SUNC-19/A (IT) se constituye tácitamente en un Área de Reparto (AR) independiente, aunque en realidad los suelos urbanos no consolidados de Coín, por pertenecer a un PGOU anterior a la LOUA, no están expresamente adscritos a tales áreas (la adaptación parcial no especifica la delimitación de áreas de reparto en SUNC).

Por otra parte es uno de los objetivos de la presente innovación de planeamiento, entre otros, respetar las cesiones de aprovechamiento urbanístico derivadas del vigente PGOU a fin de no alterar en esa materia la ordenación estructural del suelo urbanizable ni el convenio urbanístico suscrito en 2006.

En consecuencia, el SUNC-19/A (IT) es formalmente un AR independiente pero las cesiones correspondientes al exceso de aprovechamiento (que como AR propia de SUNC ya no existiría) y al 10% AM (que ya fue cumplimentada anticipadamente) se mantienen las mismas que originalmente preestableció el planeamiento general vigente en el marco del suelo urbanizable. No obstante, tal como preceptivamente corresponde en virtud del artículo 10.2.A.b) de la LOUA, la presente innovación de planeamiento general ha determinado el aprovechamiento medio del citado Área de Reparto cuyo cálculo se detalla en el Anexo 4.

<sup>(4)</sup> El criterio establecido por la vigente Modificación del PGOU fue concentrar en el sector 19/A los equipamientos exigibles al sector 19 en su conjunto, y del mismo modo concentrar la totalidad de las Áreas Libres en el sector 19/B, y así resultó aprobado definitivamente tras el preceptivo informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas

y Transportes de la Junta de Andalucía. En consecuencia la superficie dotacional pública requerida al nuevo SUNC-19/A por la presente innovación de planeamiento es la correspondiente a la reserva total de equipamiento exigible al sector SUPR.19 original:  $0,30 \times 35.242 \text{ m}^2\text{s.}/100 = \text{equivalente a } 106 \text{ viviendas} \rightarrow 106 \times 12 = 1.272 \text{ m}^2\text{s.}$

(<sup>5</sup>) En virtud del artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Coín (aprobada en febrero de 2011) mantuvo la programación del PGOU para la gestión pendiente de su ordenación estructural computando los plazos desde dicha fecha de aprobación. En este caso el SUPR.19 original y el SUPR.19/A segregado fueron programados en 2.º cuatrienio por lo que su desarrollo urbanístico debiera iniciarse en febrero de 2019. En consecuencia la presente innovación necesaria para dicho desarrollo urbanístico, que contiene la ordenación detallada del nuevo SUNC-19/A, ha sido formulada dentro del plazo preestablecido, si bien a nivel de ordenación pormenorizada se establece un nuevo plazo de 1 año para la iniciar los trámites de gestión urbanística propiamente dicha.

A fin de resumir las características de la ordenación urbanística a nivel de planeamiento general propiamente dicho se adjunta CUADRO-SÍNTESIS en el que, comparativamente con las determinaciones del planeamiento vigente para el sector 19/A, se detalla el alcance urbanístico de la innovación pretendida, y se declara la inexistencia de cambio de uso, y de incremento de edificabilidad y/o densidad, y sin merma alguna en cuanto a cesiones de suelo dotacional y de aprovechamiento:

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A NIVEL DE PGOU		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS	PLANEAMIENTO VIGENTE	INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPR.19/A	SUNC-19/A (IT)
SUPERFICIE TOTAL	19.647 m <sup>2</sup> s.	19.673 m <sup>2</sup> s
USO GLOBAL	RESIDENCIAL (R)	INDUSTRIAL-TERCIARIO (IT)
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL e INDUSTRIAL	Industriales, terciarios y residencial
ORDENANZAS DE REFERENCIA	N.3.2 y N.6	IT y R (*)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,30 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s. (sobre suelo privado)
DENSIDAD GLOBAL	Según LOUA	MUY BAJA < 5 viviendas/ha
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	No se contemplan	Según Mod.PGOU-2012 y Artículo 17.2 LOUA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Total exigible a 19/A + 19/B	
AREA DE REPARTO Y AM	AR-2º CUATRIENIO PGOU	AR propia AR.SUNC-19/A
CESIÓN 10% AM	Equivalente a 511 m <sup>2</sup> t.	Equivalente a 511 m <sup>2</sup> t.
EXCESO DE AM	Equivalente a 780 m <sup>2</sup> t.	Equivalente a 780 m <sup>2</sup> t.
S.G. A CARGO DEL SECTOR	3.216 m <sup>2</sup> s. del SGE1	3.216 m <sup>2</sup> . del SGE1
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación	La innovación establece la ordenación detallada

(\*) Las Ordenanzas IT y R que se plantean en esta Ordenación Pormenorizada se fundamentan respectivamente en las Ordenanzas N.6 y N.3.2 de referencia del PGOU con la introducción de determinados ajustes puntuales, remitidos a la Ordenación Detallada, motivados por los fines y objetivos específicos de la presente Innovación de planeamiento.

(Ver «ordenanzas particulares» en el apartado 3.4.2 de la presente Memoria).

En el apartado 3.3 se justifica el cumplimiento normativo de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la innovación.

### 3.2.5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

La presente innovación de planeamiento establece la ordenación urbanística detallada del ámbito de actuación haciendo uso de la opción potestativa prevista por el art. 10.2.B LOUA para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del planeamiento general. En consecuencia en este Documento se contempla el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus dotaciones públicas, determinándose los usos pormenorizados, el indicador concreto de densidad, las ordenanzas de edificación, y los plazos de ejecución, para legitimar directamente la actividad de ejecución de la urbanización sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Las características numéricas de la ordenación urbanística detallada resultante se resumen en el siguiente cuadro:

CALIFICACIÓN Y ZONAS		Superficie		Edificabilidad		Nº Viv.	Plazas Aparc.	Uso y Dominio
		m²s.	%	m²/m²	m²t.			
INDUSTRIAL- - TERCIARIO (IT)	19/A-1	7.321	41,19	0,580	4.246		(1)	Privado
RESIDENCIAL (R)	19/A-2	6.647	37,39	0,087	576	1		
SUELO EQUIVALENTE AL 10% AM (2)		534	10,16	511			44	Ayto. COÍN
EQUIPAMIENTO (2)	SLE	1.272		No computable				Público
VIARIO INTERIOR	SLV	2.002	11,26					
TOTAL		17.776	100	0,30	5.333	1		
CAMINO DE ALHAURÍN		1.897	Bien de dominio público preexistente (art. 112.4 LOUA)					Público
TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN		19.673						

#### OBSERVACIONES:

(1) Aparcamientos privados en interior de parcelas s/.PGOU y LOUA

(2) La cesión anticipada de suelo (a la vista de de la superficie realmente cedida y de lo estipulado por el Convenio Urbanístico de 2006) se compone de 1.272 m²s de equipamiento y 534 m²s correspondientes a los 511 m²t. correspondientes a 10%AM.

En el apartado 3.4 de la presente Memoria se justifica el cumplimiento normativo de las determinaciones de la ordenación detallada de la innovación.

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Básicamente el régimen aplicable a las innovaciones de planeamiento (y en concreto a las Modificaciones propiamente dichas) es el que se deriva de lo dispuesto por los arts. 36.2 y 38 de la LOUA puestos en relación con el art. 10 del mismo texto legal, cuyo cumplimiento justificamos a continuación:

#### 3.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

La Modificación consiste básicamente en el reconocimiento de derecho de una situación objetiva de hecho, en gran medida preexistente según ya ha sido expuesto reiteradamente: incorporación al planeamiento urbanístico como suelo urbano de un pequeño sector de suelo urbanizable que se encuentra prácticamente consolidado por la edificación y la urbanización, con suelos dotacionales y aprovechamiento urbanístico cedidos por anticipado, y que sin embargo tiene bloqueado y sin solución administrativa el proceso instrumental de transformación urbanística a la que, preceptivamente y en un plazo determinado, ha de someterse todo suelo urbanizable sectorizado (programado).

En dichas circunstancias, la iniciativa de introducir en el planeamiento general vigente los oportunos ajustes, objetivamente justificables, que eliminen las referidas trabas existentes y permitan el cumplimiento de la obligación legal y reglamentaria de promover el desarrollo urbanístico del sector, debe entenderse como una mejora objetiva por

atender a los fines públicos del planeamiento general vigente cuya aprobación definitiva exige la ejecución de las determinaciones de la ordenación urbanística, como en este caso, en un plazo prefijado.

Las instalaciones existentes en el sector SUPR.19/A, sucesivamente autorizadas provisionalmente por el Ayuntamiento de Coín, presentan un indudable interés general (social y económico, sin causar impacto ambiental alguno) que precisan de regularización no solo por el interés particular de la propiedad sino por la repercusión de dicha actividad en el conjunto del municipio.

En efecto, según se constata por la información publicada en los últimos años, Loasur Audiovisual es una empresa dedicada a la producción audiovisual de congresos nacionales e internacionales y grandes eventos y espectáculos de primer nivel.

Loasur Audiovisual que dispone de un centro de producción con cuatro platós de grabación en los que se han producido TV movies y series de TV como «Castillos en el aire», «Plaza Alta», «Rocío casi madre», «Pónme una nube» (Canal Sur TV), «La Dársena de Poniente» (TVE-1), «Somos cómplices» (Antena-3 TV) y la exitosa serie de la Televisión Andaluza «Arrayán». Además participa en la producción de publicidad, documentales, TV movies y largometrajes, como «Boleto al Paraíso», «La Mari», «Los Dichos», etc.

Loasur Audiovisual forma parte de la Andalucía Film Comission del Patronato de Turismo de la Costa del Sol y está catalogada como Centro de Formación. Cuenta con un amplio store de equipos para rodajes en interior y exterior, proyectores HMI y tungsteno, palios, reflectores, conexionado, etc., además de equipos de iluminación, grabación y sonido, grip, transporte, producción, realización, localizadores, maquilladores, peluqueros, conductores, lo que le ha permitido realizar actividades vinculadas a grandes eventos de la Costa del Sol relativos a conciertos, moda, exhibiciones y presentación de productos.

Loasur Audiovisual, S.L., colabora con la Junta de Andalucía en diferentes programas de formación profesional, organizando e impartiendo cursos mediante una plantilla de cualificados profesionales en las diferentes materias y disciplinas audiovisuales, y apostando por la innovación tecnológica constituyendo un referente a nivel nacional.

Por todo ello, es objetiva la necesidad, no solo para la empresa sino también para la imagen y proyección del propio municipio de Coín y de su tejido productivo, interés del que es consciente el Ayuntamiento, de salvar la situación actual de precariedad y provisionalidad que afecta al suelo soporte de dicha actividad, la cual precisa urgentemente de una solución urbanística que resuelva los obstáculos administrativos insalvables encontrados por el Plan Parcial de Ordenación que si bien llegó a alcanzar la aprobación provisional municipal no pudo continuar su tramitación.

La solución a dicha problemática administrativa contribuirá obviamente en su justa medida a la mejora del bienestar de la población.

A tal efecto la elaboración del informe-propuesta de junio 2016 analizando posibles alternativas de actuación, las gestiones realizadas ante las administraciones local y regional con resultado favorable, y el sometimiento previo de la presente iniciativa de innovación de planeamiento a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, igualmente resuelto con Informe favorable en diciembre 2017, garantizan una mejora procedimental al menos en cuanto al desarrollo urbanístico del sector, objetivamente deseable, y avalan la innovación de planeamiento.

Por otra parte la ordenación urbanística innovada no altera en ninguna medida los indicadores urbanísticos de aprovechamiento establecidos por el planeamiento general vigente ya que se mantienen la edificabilidad total del sector, y las cesiones de aprovechamiento urbanístico, mientras que se reduce la densidad de la máxima supuestamente autorizada por el planeamiento general vigente (75 viviendas/ha) a la muy baja (< 5 viviendas/ha) con el objeto exclusivo de legalizar urbanísticamente la única vivienda preexistente en el sector.



En cuanto a las cesiones dotacionales se refiere es compromiso de la presente innovación mantener las predeterminadas por la Modificación de PGOU vigente pese a la casi absoluta supresión del uso residencial. Se trata en cualquier caso de un suelo cedido anticipadamente, sin beneficio alguno para la propiedad hasta la fecha, que permitió la ampliación del Equipamiento docente colindante (IES «Los Montecillos») y significó una evidente mejora para la población.

Por lo tanto, aun en el supuesto de que la innovación pudiera considerarse ajena, irrelevante e indiferente al respecto de su incidencia global en el bienestar de la población residente, tanto a nivel municipal como a la asentada en el entorno concreto de la actuación, no es menos cierto que en el peor de los casos se trataría de una actuación urbanística neutra (sin empeoramiento alguno) ya que no se cambia la ordenación existente de hecho, e incluso se suprime prácticamente el uso residencial autorizado por el PGOU.

Pero al margen de ello, la modificación de planeamiento que se plantea conseguirá además las siguientes mejoras:

- Puesta a disposición del Ayuntamiento del importe material equivalente a los 780 m<sup>2</sup>c de exceso de aprovechamiento, que permitan la obtención para el dominio público de los 3.216 m<sup>2</sup>s de SGE predeterminados por el planeamiento vigente para el sector 19/A, lo que debido a la situación de bloqueo urbanístico que afecta al sector, a pesar de las sucesivas iniciativas de desarrollo urbanístico y de colaboración con la Administración llevadas a cabo por la propiedad, incluidas cesiones anticipadas de suelo, ha sido imposible materializar.

- Mejora sustancial del acceso viario al sector desde la Carretera de Mijas paliando, en su justa medida, los inconvenientes funcionales existentes actualmente motivados por las dimensiones de los vehículos que abastecen a las instalaciones existentes.

La formulación y aprobación de la presente innovación permitirá al Ayuntamiento de Coín cumplimentar definitivamente sus compromisos, en su caso pendientes, derivados del convenio urbanístico de 2006 en relación con la materialización jurídico-administrativa de dicho acceso viario.

- Mejora sustancial y reurbanización del Camino de Alhaurín que, aun tratándose de un vial municipal de mayor alcance funcional, su inclusión en el ámbito de actuación 19/A objeto de la presente ordenación conllevará la correspondiente planificación y optimización de su definición formal y el inicio de un proceso de reurbanización del mismo en beneficio de un ámbito poblacional que supera al SUNC-19/A.

- Creación de un nuevo aparcamiento público en la zona que fundamentalmente permitirá mejorar la funcionalidad del espacio viario en el entorno, además de atender a las demandas existentes.

- Y en definitiva la innovación de planeamiento propicia una mejora inmediata de la definición formal, urbanísticamente justificada, de la delimitación del suelo urbano municipal, originando a corto plazo una solución de acabado, al menos parcial, de la malla urbana con respecto al estado actual de los terrenos (uso, paisaje, decoro...) lo que constituye, igualmente, una mejora para el bienestar de la población.

El precepto legal (art. 36.2.1.<sup>a</sup> de la LOUA), que requiere a las innovaciones de planeamiento la justificación expresa y concreta de las citadas mejoras, se remite al art. 3.1 de la propia LOUA a los efectos de fundamentarlas en los principios y fines de la actividad pública urbanística que igualmente se cumplen en el presente caso.

Dadas las características de la ordenación urbanística propuesta resulta evidente la adecuación de la misma a los fines y objetivos aplicables al caso, la mayor eficacia para responder a los propios objetivos del planeamiento originario para el suelo en cuestión sin desvirtuar su ordenación, y la mayor capacidad y funcionalidad de las dotaciones y servicios urbanísticos existentes, por lo que se entienden expresa y concretamente justificadas las mejoras de la nueva ordenación para el bienestar de la población.

### 3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO ADOPTADA.

La presente innovación de planeamiento general propone la clasificación y categorización urbanística de los terrenos como suelo urbano no consolidado SUNC. La inclusión del ámbito de actuación en la delimitación de suelo urbano se realiza en cualquier caso, además de por las razones ya repetidamente expuestas en la presente Memoria, se justifica en la aplicación literal de las determinaciones que se disponen al respecto por el art.45 LOUA. En efecto, según dicho precepto aplicable al caso, integran el suelo urbano los terrenos que el PGOU y/o sus innovaciones adscriban a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Se trata de un núcleo o asentamiento urbanístico existente con alto grado de ocupación edificatoria (aunque no agota la edificabilidad prevista por el planeamiento general vigente), principalmente ocupado por naves o edificios destinados a actividades vinculadas a la industria cinematográfica, y a la vivienda de sus propietarios, con espacios libres ajardinados con alta calidad botánica y ambiental, y con el suelo dotacional cedido anticipadamente y ya ejecutado como equipamiento docente (ampliación IES «Los Montecillos»).

Todas las edificaciones cuentan con los servicios urbanísticos básicos, conectando al efecto con las redes que discurren por la estructura general viaria circundante (Carretera de Mijas y camino municipal existente en el interior del ámbito de actuación) desde la que se accede al mismo, como puede observarse en la información gráfica y fotográfica incorporada a la presente innovación de planeamiento.

En efecto el conjunto dispone de los siguientes servicios urbanísticos básicos legalmente exigibles:

- Bajo la Carretera de Mijas discurren las redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales, electricidad y telecomunicaciones, con sus correspondientes arquetas y posibles acometidas futuras al Sector a través del ramal viario existente que conecta el sector 19/A con la carretera a través del 19/B.

- Realmente el Sector 19/A se encuentra directamente conectado en dos puntos con los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y telefonía que discurren por el Camino de Alhaurín que cierra interiormente el sector en su lindero Norte Dicho vial público existente dispone igualmente de un colector de saneamiento de aguas residuales Ø300, contando además con alumbrado urbano.

- En el interior del sector, dado su alto grado de uso y consolidación edificatoria, todas las construcciones existentes se encuentran conectadas a dichos servicios urbanísticos básicos. En el vértice Noroeste, internamente a la zona industrial-terciaria se localiza el CT (500 kVA) desde el que se abastece en BT el citado conjunto edificado.

- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general y/o la innovación proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los citados servicios urbanísticos básicos.

Los terrenos del 19/A junto al SUPR.19/B (asimismo con cierto grado de consolidación edificatoria) forman parte de la malla urbana existente de hecho y, según ya se ha expuesto, están dotados de servicios urbanísticos básicos y conectados con los ya existentes en el entorno inmediato.

Dicho entorno urbano está constituido por la Urbanización Los Montecillos (suelo urbano consolidado SUC) al Sur, la Urbanización Miravalle (suelo urbano consolidado SUC) y la UE-34 (suelo urbano no consolidado SUNC) al Norte, la Carretera de Mijas y el IES «Los Montecillos» (sistemas generales) al Oeste, y el camino urbanizado interior que separa dicha estructura urbana del suelo no urbanizable (SNU) al Este.

En la información gráfica y fotográfica incorporada puede observarse que la consolidación edificatoria existente afecta prácticamente a la totalidad del suelo apto para la edificación disponible. La zona IT (industrial-terciario) se encuentra colmatada en cuanto a la superficie de suelo edificable, y la zona R (residencial) igualmente ya que los espacios libres ajardinados que rodean la vivienda han de conservarse por su calidad ambiental, siendo su mantenimiento una de las premisas de la EAE tramitada, y el suelo destinado a equipamiento público cedido anticipadamente también se encuentra edificado.

En consecuencia únicamente se presentan como terrenos «vacantes» la explanada de acceso al conjunto (que precisa de ordenación y pavimentado para mejorar su funcionalidad) y el espacio no ajardinado vinculado a la vivienda en el que se produce el acceso a la misma desde la citada explanada.

Las dos zonas (parcelas) que constituyen el conjunto de la ordenación están edificadas, así como la destinada a equipamiento público, por lo que a los efectos de lo dispuesto por el precepto legal que nos ocupa la consolidación del espacio apto para la edificación es del 100%. No obstante, en ninguno de ambos suelos edificables se encuentra agotado el techo edificable autorizado por la ordenación proyectada (4.091 m<sup>2</sup>t existentes frente a los 4.822 m<sup>2</sup>t autorizados por la innovación en dichos suelos) por lo que en ese aspecto la consolidación edificatoria existente sería del  $4.091 \times 100 / 4.822 = 85\%$  aprox. superándose, en cualquier caso, el indicador 2/3 establecido por la LOUA para la consideración de un suelo como urbano.

• Por otra parte el PGOU, y/o sus innovaciones, incluirá en la categoría de suelo urbano consolidado a los terrenos a clasificar como suelo urbano cuando estén urbanizados, o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado (por constituir vacíos relevantes con capacidad para constituir sectores de planeamiento sujetos a una nueva urbanización; o por tratarse de una urbanización preexistente necesitada de reforma interior por insuficiencia de dotaciones e infraestructuras; o por precisar incremento de dotaciones por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo > 10% propuesto por un nuevo planeamiento).

En el presente caso, pese a la situación «de facto» que caracteriza a los terrenos, se ha optado por la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) según se explica a continuación:

a) Los terrenos no se presentan en modo alguno como un vacío relevante que permita por sí mismo la delimitación de sectores de planeamiento de desarrollo propiamente dichos sujetos a nueva urbanización.

b) Los terrenos no responden realmente al supuesto de un suelo urbano preexistente necesitado de operaciones de reforma interior si bien sí precisa de la urbanización de sus espacios libres públicos (accesos viarios) y de la regularización urbanística, y legalización en su caso, de la urbanización y edificaciones existentes.

c) Los terrenos no responden al supuesto de un suelo urbano preexistente precisado de incrementos dotacionales por causa de aumento alguno del aprovechamiento objetivo preestablecido por el planeamiento general vigente.

En consecuencia pese a tratarse indudablemente de un suelo urbano (por cumplir los requisitos del art. 45.1 de la LOUA) cuyos terrenos no están completamente urbanizados ni han alcanzado jurídicamente aún la condición de solares, y por lo tanto no debe ser considerado SUC (suelo urbano consolidado), y aunque no se den exactamente las circunstancias concretas expresamente establecidas por el art. 45.2.B) de la LOUA para que el ámbito de actuación 19/A deba quedar comprendido en la categoría de SUNC (suelo urbano no consolidado), su mayor similitud con el supuesto b) resulta suficiente para concluir que dicho ámbito urbanístico se incardina en el citado supuesto b) de suelo urbano no consolidado, y así fue implícitamente asumido por los representantes de la Administración Autonómica en la reunión de 28.7.2016 celebrada en el marco de las gestiones previas realizadas, para la formulación de la innovación de planeamiento, que se han referido en el apartado 2.1 de la presente Memoria.

### 3.3.3. JUSTIFICACIÓN SOBRE MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LA MEDIA DOTACIONAL.

La innovación de planeamiento propuesta, en cumplimiento de sus objetivos, no introduce alteración alguna en cuanto a los parámetros urbanísticos cuantitativos del planeamiento general vigente (Mod. PGOU de 2002) para el ámbito de la actuación.

En efecto, se mantiene la edificabilidad bruta (0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), aunque referida exclusivamente al suelo de aportación privada disminuyéndose por tanto el techo edificable asignado al sector original, y se reduce la densidad al valor mínimo absoluto (una vivienda) sin que ello presuponga reajuste alguno ya que la ficha urbanística de dicho planeamiento general no estableció indicador concreto al respecto, por más que en el procedimiento de adaptación parcial de 2011 se contabilizaran, supuesta e irrealmente, hasta 148 viviendas en el SUPR.19/A.

Por otra parte en el suelo intervenido se mantienen asimismo las cesiones patrimoniales de aprovechamiento urbanístico (10% AM y Exceso) preestablecidas por el planeamiento general (511 + 780 m<sup>2</sup>c, respectivamente) por lo que en definitiva la modificación planteada no ocasiona alteración del aprovechamiento lucrativo en su interior ni pérdida de derechos urbanísticos para la colectividad. Se recuerda, por otra parte, que la cesión del 10%AM ya fue satisfecha anticipadamente en 2006.

La circunstancia de reconocer para este ámbito urbanístico el uso global industrial-terciario (IT) no constituye en realidad una modificación del planeamiento general vigente, sino una simple corrección o ajuste, ya que en el texto de la Modificación de PGOU aprobada en 2002 (subdivisión del sector 19) quedó implícito y explícito que su objeto, entre otros, fue el de reconocer el carácter «industrial» dominante del suelo, aunque la ficha urbanística reformada conservara tácitamente el uso global «R» (residencial) para el nuevo sector 19/A delimitado.

Por lo tanto se considera que ese supuesto cambio de uso global citado no ocasiona realmente alteración del aprovechamiento urbanístico de partida. De hecho la propia ficha urbanística del vigente SUPR.19/A contempla la coexistencia de usos industrial y residencial en el sector sin limitar la cuantía proporcional de cada uno de ellos, y sin que los aprovechamientos urbanísticos (medio, objetivo y subjetivo) dependan de dicha distribución proporcional de usos.

En consecuencia, la fijación de dicha proporción de usos y la redefinición del uso global IT, que efectúa la presente innovación de planeamiento no afecta al aprovechamiento urbanístico preestablecido por el planeamiento vigente para este suelo. Lo que se hace constar en atención al artículo 36.2.a.1.ª) de la LOUA para justificar que no se requiere incremento proporcional de las superficies de dotaciones públicas a causa de un incremento de edificabilidad, densidad y/o aprovechamiento, por no propiciarse tal incremento.

La inexistencia de aumento de aprovechamiento justifica por sí sola la innecesariedad de incrementar las previsiones al respecto de la superficie de cesión para dotaciones públicas a cargo de este suelo establecidas por el planeamiento general vigente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 10.2.A.g) de la LOUA a fin de mantener la «media dotacional» en el ámbito urbanístico.

Según la Mod. PGOU en vigor, el Sector 19/A tiene el deber de cesión de la superficie de suelo destinado a Equipamiento correspondiente al conjunto de los sectores 19/A y 19/B (por su parte el sector 19/B está obligado a la cesión de la totalidad de las áreas libres públicas del original sector 19 en su conjunto). Con esa estrategia de la citada Modificación aprobada la subdivisión del sector 19 consiguió mantener exactamente la superficie de suelo dotacional público legal y reglamentariamente exigible (y requerida por el PGOU) para el conjunto, y evitó la segregación de cada una de dichas dotaciones (equipamiento y zona verde) en piezas de escasa entidad superficial y con inadecuada capacidad de uso.

La referida cesión total exigible de Equipamiento, que el planeamiento general vigente concentra en el sector 19/A que nos ocupa (en su condición de suelo urbanizable en

origen) es de 1.246 m<sup>2</sup>s como resultado de aplicar simultáneamente el artículo 17 LOUA y el Anexo del RPU de 1978. En efecto:

RESERVA TOTAL DE EQUIPAMIENTO EXIGIBLE AL SECTOR ORIGINAL SUPR.19				
EQUIPAMIENTO	DOCENTE	SIPS	TOTAL	
s/. ART.17 LOUA	---	---	1.246 m <sup>2</sup> s.	( <sup>1</sup> )
s/. ANEXO R.P.U.	400 m <sup>2</sup> s. aprox.	242 m <sup>2</sup> s. aprox.	642,00 m <sup>2</sup> s. aprox.	( <sup>2</sup> )
Adoptando el valor más alto de ambos se deduce que la dotación mínima de equipamiento público, exigible en origen al Sector SUPR.19, era de 1.246 m <sup>2</sup> s.				

(<sup>1</sup>) Aunque existiera internamente un componente industrial-terciario a regularizar (plató cinematográfico) lo cierto es que el Sector SUPR.19 completo del PGOU fue calificado para uso residencial (R) con un techo total edificable de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 34.600 m<sup>2</sup>= 10.380 m<sup>2</sup>t. Y del art. 17 parece deducirse que la dotación total exigible de equipamiento público propiamente dicho deba ser de 12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t = 12 x 10.380/100 = 1.246 m<sup>2</sup>s.

(<sup>2</sup>) El PGOU de Coín no concretó la densidad del Sector SUPR.19 ni la superficie requerida de equipamiento docente, remitiéndose para ello al RPU, que cifra dicha dotación en 10 m<sup>2</sup>s/vivienda aplicada al núm. de viviendas que estableciera un futuro Plan Parcial el cual, en este caso, nunca pudo aprobarse. Ante la ausencia de ese dato cabe suponer que el suelo neto parcelable resultante del plan parcial difícilmente alcanzaría, en el mejor de los casos, los 25.000 m<sup>2</sup>s, por lo que, teniendo en cuenta la parcela mínima (600 m<sup>2</sup>s) de la Ordenanza N.3.2 (unifamiliar aislada) aplicable, el núm. de viviendas posibles no podría ser superior a 40 (unidad elemental en cualquier caso) y por lo tanto la superficie de equipamiento escolar reglamentariamente exigible sería del orden máximo de 40 x 10 = 400 m<sup>2</sup>s aprox.

Aplicando el mismo criterio para los equipamientos SIPS (social + comercial) que el RPU cuantifica globalmente en 2 m<sup>2</sup>t/vivienda, el techo edificable requerido sería de 40 x 2 = 80 m<sup>2</sup>c y considerando que la edificabilidad neta de parcela de la Ordenanza N.3.2 es 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la superficie global de equipamiento SIPS reglamentariamente exigible sería del orden máximo de 80/0,33 = 242 m<sup>2</sup>s.aprox.

En consecuencia la superficie total de equipamiento público requerida por el RPU, según la justificación efectuada, sería del orden máximo de 400 + 242 = 642 m<sup>2</sup>s.

Es decir, según la justificación precedente, la superficie dotacional pública requerida al Sector SUPR.19/A por el planeamiento vigente es de ≥ 1.246 m<sup>2</sup>s destinados a equipamiento.

No obstante, en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Coín y Loasur, S.L., en fecha 30/01/2006, la superficie de cesión contemplada en concepto de equipamiento fue de 1.272 m<sup>2</sup>s ligeramente superior a la anteriormente justificada.

En virtud de ello LOASUR S.L. materializó, según medición real, una cesión anticipada total de 1.806 m<sup>2</sup>s. (frente a los 1.700 m<sup>2</sup>s solicitados por el Ayuntamiento) que, según el Convenio, se ajusta al siguiente desglose:

Cesión de suelo de equipamiento público	1.272 m <sup>2</sup> s
Cesión de suelo equivalente al 10% AM	534 m <sup>2</sup> s (*)
Total cesión anticipada	1.806 m <sup>2</sup> s

(\*) En el apartado 3.4.1 de la presente Memoria se incluyen detalles relativos a la cesión del 10% AM y al referido convenio urbanístico de cesión.

Por lo que se refiere a la ordenación resultante de la innovación de planeamiento que se formula, las necesidades dotacionales exigibles están condicionadas por las siguientes circunstancias:

- Se trata de un suelo urbano no consolidado con alto grado de consolidación edificatoria.

- Se trata de un suelo que ya cumplimentó anticipadamente la cesión dotacional completa requerida por el planeamiento general vigente.

- Se trata de un suelo destinado a uso global «IT» con tolerancia residencial para una única vivienda.

- El ámbito de actuación no es un SECTOR de planeamiento, lo que se hace constar expresamente en relación con lo dispuesto por el artículo 17.4 LOUA:

«4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta ley»

- El artículo 17.1 LOUA, establece las reservas dotacionales exigibles a los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. En el presente caso la innovación de planeamiento ha justificado desde sus propios antecedentes la inconveniencia e improcedencia de que el ámbito urbanístico 19/A sea un suelo urbanizable, y que se trate de un sector propiamente dicho a ordenar por un plan parcial. Por consiguiente no les son de aplicación preceptiva los estándares dotacionales contemplados en la regla 2.<sup>a</sup>b) del referido artículo 17.1 LOUA.

- En cualquier caso, y para mayor abundamiento, el artículo 17.2 LOUA especifica lo siguiente:

«2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.»

Por lo que, aunque efectivamente el suelo 19/A no es un sector, el hecho de ser un ámbito urbanístico de escasas dimensiones y de contar con un alto grado de ocupación por la edificación (autorizada administrativamente aunque sin el sometimiento a procedimientos urbanísticos reglados) y para usos expresamente autorizados por el PGOU, es también argumento suficiente para que, en cualquier caso, a este suelo (urbano no consolidado) no le sea plenamente exigible el ajuste a los indicadores dotacionales establecidos por el art. 17 LOUA para los sectores propiamente dichos de SUNC.

En consecuencia, teniendo en cuenta la referencia dotacional (10% de áreas libres + 4% de equipamiento) requerida por dicho artículo 17 LOUA para sectores de uso característico industrial y/o terciario, y que el planeamiento general vigente concentra en el sector 19/B colindante la dotación completa de áreas libres públicas del sector original SUPR.19, se deduce que la superficie de suelo de cesión exigible al 19/A se limita a la de equipamiento, es decir el 4% de 17.776 = 711 m<sup>2</sup>s Y por su parte el Anexo RPU contempla exactamente ese mismo 4% de suelo destinado a equipamiento público para los sectores industriales y terciarios, es decir 711 m<sup>2</sup>s (el componente de uso residencial es testimonial por lo que su consideración apenas tendría incidencia en el resultado del cálculo anterior, que seguramente sería inferior).

En definitiva, atendiendo a uno de los objetivos de la presente innovación de planeamiento, no solo se mantiene la cuantía de suelo dotacional preestablecida por el planeamiento general vigente ( $\geq 1.246$  m<sup>2</sup>s de equipamiento), sino que se aumenta

ligeramente hasta los 1.272 m<sup>2</sup>s cedidos anticipadamente en realidad, superficie en cualquier caso sensiblemente superior a los 711 m<sup>2</sup>s de referencia que demanda la ordenación resultante tras la innovación (modificación de clasificación, categorización y uso característico del suelo) según RPU y LOUA.

Se reitera en cualquier caso que la totalidad de suelo dotacional exigida por el planeamiento vigente al sector SUPR.19/A (coincidente con la superficie de equipamiento requerida para el conjunto de los suelos 19/A y 19/B) ya se produjo anticipadamente (junto a la cesión correspondiente al 10% AM), encontrándose habilitada para uso docente e integrada en la ampliación del IES colindante que fue construida obviamente hacia el interior de dicho sector.

Por último ha de contemplarse la correspondiente dotación de aparcamiento público a la que, obviamente, le afectan las mismas circunstancias ya expuestas para todas las dotaciones públicas (no se trata de un «sector» sino de un SUNC de escasas dimensiones, con alto grado de ocupación por la edificación, y cuyos usos existentes son autorizados por el PGOU...).

El indicador de referencia en cualquier caso, establecido tanto por el art. 17 LOUA (con carácter de mínimo) como por el RPU (con carácter de máximo), es 0,5 plazas/100 m<sup>2</sup>t con independencia de que la actuación se destine a usos característicos industrial, terciario o residencial. En este caso el valor teórico de referencia se cuantificaría en  $0,5 \times 0,30 \times 17.776,46 / 100 = 27$  plazas, mientras que el núm. de plazas adscritas a la red viaria, que se habilitan en la ordenación propuesta, es de 44 (para vehículos de 4 ruedas) incluida una plaza adaptada para minusválidos.

En consecuencia al mantenerse la edificabilidad y la superficie de dotaciones públicas establecidas por el planeamiento general vigente para el ámbito de la actuación (SUPR.19/A inicial) no se origina alteración alguna de la media dotacional prevista para dicho suelo (nuevo SUNC-19/A).

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

La consolidación edificatoria preexistente en el ámbito de la actuación motiva inevitablemente que la presente innovación de planeamiento general se extienda también a la ordenación urbanística detallada interior. De hecho la trama urbana existente cuenta con un trazado definido, incluidas alineaciones y rasantes, con usos diferenciados, pormenorizados y localizados; tiene ya cedido y edificado el suelo dotacional, y prácticamente delimitado el área disponible (suelo vacante) para formalizar definitivamente el espacio actualmente destinado a acceso viario y aparcamiento.

Por lo tanto habida cuenta de la opción potestativa que el artículo 10.2.B de la LOUA confiere al planeamiento general y sus innovaciones, para establecer las determinaciones de la ordenación detallada para todo o parte del suelo urbano no consolidado, que haga posible la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo ulterior, el presente Documento de innovación de planeamiento se encuentra expresamente legitimado para incorporar dicha ordenación urbanística detallada.

En el presente apartado se justifica el cumplimiento normativo exigible a la dicha ordenación detallada mediante la descripción de su ajuste a la ordenación estructural y pormenorizada preestablecidas; la definición específica de las Ordenanzas Particulares de edificación en desarrollo de las previstas por el planeamiento general; las características requeridas para las infraestructuras y redes de servicios urbanísticos con base igualmente en las determinaciones del PGOU; y las especificaciones relativas a la ejecución física y jurídica de la actuación (gestión urbanística) con los compromisos y garantías exigibles al respecto (artículo 46 RPU).

#### 3.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La nueva ordenación estructural establecida para el ámbito urbanístico SUNC-19/A, y las determinaciones generales de la ordenación pormenorizada igualmente descritas

anteriormente, se complementan con las siguientes especificaciones de la ordenación detallada:

- Se reconoce la validez de la trama urbana existente para asumir funcional y volumétricamente la actividad urbanística a la que se destina. Dicha actividad es mayoritariamente de carácter productivo (instalaciones vinculadas a la industria cinematográfica y audiovisual), que la ordenación estructural ha identificado como uso característico industrial-terciario (IT), y puntualmente residencial (R) con destino a la única vivienda unifamiliar también existente en la que residen los propietarios de la finca.

- La ordenación existente a regularizar urbanísticamente está constituida en realidad por dos grandes parcelas destinadas respectivamente para los referidos usos detallados IT y R. A dichas parcelas se accede actualmente desde un espacio libre (explanada) interior al ámbito de actuación que comunica directamente con el ramal de acceso desde la Carretera de Mijas.

- Dicho ramal viario de acceso desde la Carretera de Mijas es susceptible de ser compartido funcionalmente con el sector SUPR.19/B colindante, correspondiendo al Ayuntamiento de Coín garantizar su apertura según el Convenio Urbanístico de 2006. En la actualidad dicho ramal de acceso ya existe, es practicable, aunque requiere de formalización y urbanización, y se ubica sobre terreno de titularidad municipal clasificado como SUC (suelo urbano consolidado) reconocido como tal en el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Coín en el marco de sus atribuciones específicas.

- La citada explanada actual, futuro espacio viario propiamente dicho, es colindante con el suelo dotacional público del propio sector SUPR.19/A requerido por el planeamiento general vigente, e igualmente existente ya que, como ya ha sido explicado, es un suelo cedido anticipadamente y ya edificado, que el Ayuntamiento incorporó al IES colindante.

- En consecuencia la ordenación detallada establecida refleja exactamente dicha situación preexistente estructurándose mediante una zona de VIARIO público (SLV) de 2.002 m<sup>2</sup>s, una zona de EQUIPAMIENTO docente público (SLE) de 1.272 m<sup>2</sup>s (yuxtapuesta a la parcela de cesión del 10% AM de 534 m<sup>2</sup>s) y dos zonas edificables privadas 19/A-1 y 19/A-2 independientes calificadas respectivamente para usos IT (industrial-terciario) y R (residencial) con edificabilidades máximas respectivas de 4.246 m<sup>2</sup>t (19/A-1), 576 m<sup>2</sup>t (19/A-2) y 511 m<sup>2</sup>t (10%AM). El uso residencial calificado (19/A-2) se limita a la vivienda existente de los propietarios.

- La ordenación proyectada se basa en una calificación urbanística industrial IT de tipo blando (naves destinadas a platós cinematográficos y dependencias complementarias) con componentes de carácter terciario (almacenes, oficinas, servicios...) para la que se parte fundamentalmente de la Ordenanza N.6 del PGOU (con apoyo puntual en la N.5) que se caracteriza normativamente por definir la implantación de naves o edificios aislados de tipo industrial, para actividades no molestas, insalubres ni peligrosas, y otros usos auxiliares y complementarios, ya sea mediante parcelas independientes o formando agrupación de edificaciones en una misma parcela.

- Para la regularización de la vivienda existente se adopta la calificación urbanística R (basada en la Ordenanza N.3.2), que se caracteriza por uso y tipología de vivienda unifamiliar aislada (una por parcela).

- El techo edificable asignado a la zona con calificación IT es aproximadamente el 88% del techo edificable total de apropiación privada del ámbito de actuación, en coherencia estricta con la calificación urbanística global que caracteriza, por su carácter dominante, al ámbito SUNC-19/A (IT) definido por la innovación de planeamiento general.

- El espacio viario es una «bolsa» de aparcamiento ajardinada, de sección variable, que permite el estacionamiento y la la maniobra de los diferentes vehículos que acceden a las instalaciones, garantiza el acceso rodado a las parcelas y las comunica con la estructura general viaria municipal.

- La capacidad mínima estimada del aparcamiento es de 43 plazas para vehículos de 4 ruedas, incluida al menos una adaptada para minusválidos, con espacios acotados para vehículos de 2 ruedas.



- El suelo dotacional cedido presenta lindero común con dicho espacio viario en una longitud total de 85 m aprox. si bien dicho equipamiento se integra en el IES «Los Montecillos» cuyo punto de acceso único se encuentra en el exterior del ámbito de la actuación.

- La ejecución de la ordenación se materializará en el marco de una única unidad de ejecución (UE), si bien para la reurbanización del ramal de acceso desde la Carretera de Mijas será necesaria en su caso la intervención municipal, comprometida por el convenio de 2006, que garantice su calificación urbanística como viario, y coordine la posible intercompensación entre las entidades urbanísticas SUNC-19/A y SUPR.19/B que compartirían su utilización. No obstante la presente innovación adscribe la actuación sobre dicho ramal viario a la UE-SUNC-19/A como carga externa.

- Por otra parte el Camino de Alhaurín igualmente a reurbanizar, aun perteneciente al ámbito de la actuación, se mantiene externo a la citada UE quedando sometido a proyecto municipal de obra ordinaria de urbanización como actuación aislada.

- El CUADRO-RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS de la ordenación detallada es el siguiente:

CALIFICACIÓN Y ZONAS		Superficie		Edificabilidad		Nº Viv.	Plazas Aparc.	Uso y Dominio
		m²s.	%	m²/m²	m²t.			
INDUSTRIAL- - TERCIARIO (IT)	19/A-1	7.321	41,19	0,580	4.246		(1)	Privado
RESIDENCIAL (R)	19/A-2	6.647	37,39	0,087	576	1		
SUELO EQUIVALENTE AL 10% AM (2)		534	10,16	511			44	Ayto. COÍN
EQUIPAMIENTO (2)	SLE	1.272		No computable				Público
VIARIO INTERIOR	SLV	2.002	11,26					
TOTAL		17.776	100	0,30	5.333	1		
CAMINO DE ALHAURÍN		1.897	Bien de dominio público preexistente (art. 112.4 LOUA)					Público
TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN		19.673						

#### OBSERVACIONES:

(1) Dotación de aparcamientos privados según la normativa general del PGOU y lo dispuesto por el artículo 17.3 LOUA

(2) Cuantificación de las cesiones y dotaciones públicas:

La ordenación estructural y pormenorizada de la presente innovación de planeamiento general establece que la superficie mínima de cesión dotacional exigible al ámbito urbanístico 19/A es de 1.272 m²s de equipamiento, como resultado de las determinaciones del planeamiento general preexistente (Mod. PGOU de 2002), de aplicar el estándar legal (arrt. 17 LOUA) de 12 m²s/100 m²c, y de tener en cuenta que la cesión anticipada realizada por la propiedad de 1.806 m²s incluyó tanto el suelo correspondiente al 10%AM como el suelo dotacional (destinado a equipamiento) requerido por el planeamiento general vigente.

El citado planeamiento general vigente cuantificó la cesión de dicho 10%AM en 511 m²c lucrativos del propio sector 19/A, mientras que la superficie de suelo equivalente a ceder, en cumplimiento del convenio urbanístico, fue de 534 m²s según medición real actual (frente a los 428 m²s acordados en el convenio). Se desconoce el criterio empleado por el Ayuntamiento para establecer tal equivalencia, pero lo cierto es que la propiedad cedió anticipadamente los citados 534 m²s en concepto del 10%AM (ver Convenio en ANEXO), los puso a disposición municipal, y el Ayuntamiento los destinó al fin que consideró oportuno.

En consecuencia la superficie de suelo dotacional (equipamiento) cedida anticipadamente fue de  $1.806 - 534 = 1.272$  m<sup>2</sup>s, ligeramente superior a la legal y reglamentariamente requerida (1.246 m<sup>2</sup>s) según se justifica por la ordenación pormenorizada de la presente innovación en el apartado 3.3.3 anterior. Dicha superficie se encuentra ya edificada en la actualidad e integrada en el Instituto de Enseñanza Secundaria «Los Montecillos».

#### 3.4.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

Las ordenanzas particulares de edificación aplicables son las previstas desde su origen por el PGOU, para el antiguo sector SUPR.19, con las matizaciones necesarias en función de la realidad existente «de facto» y de los ajustes de la ordenación urbanística introducidos en última instancia por la presente innovación de planeamiento, y habida cuenta de las atribuciones en la materia que corresponden a la ordenación detallada del planeamiento general. Dichas ordenanzas de referencia son la N.6 para la zona 19/A-1 y la N.3.2 para la zona 19/A-2.

A efectos de la máxima claridad expositiva se adjunta a continuación un resumen de los parámetros normativos básicos de las Ordenanzas particulares a aplicar prevaleciendo en todo caso, en el supuesto de posibles omisiones o contradicciones, el texto literal de las respectivas Ordenanzas del PGOU.

En cualquier caso el índice de edificabilidad neto a aplicar a cada zona será el expresado tanto por las presentes ordenanzas como en el cuadro de características urbanísticas del Plan Parcial (apartado 3.4.1 anterior).

##### ORDENANZA IT: INDUSTRIAL-TERCIARIO.

Corresponde la aplicación de ésta Ordenanza a la Zona 19/A-1. Se trata básicamente de la Ordenanza Particular N.6 del PGOU de Coín (en combinación puntual con la N.5) a la cual se remite con carácter general salvo en aquellos aspectos que resulten ajustados en este extracto normativo:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad neta máxima: 0,580 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (4.246 m<sup>2</sup>c)
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima edificable: 10 m (2 plantas) + elementos singulares
- Separación a lindero público: 4 m
- Separación a lindero privado: 4 m (salvo acuerdo con colindantes)
- Tipología edificatoria: Aislada (una o varias edificaciones por parcela)
- Usos autorizados: Industrial (salvo actividades molestas, insalubres o peligrosas), almacenes, oficinas y usos terciarios.

##### ORDENANZA R: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Corresponde la aplicación de ésta Ordenanza a la Zona 19/A-2. Se trata básicamente de la Ordenanza Particular N.3.2 del PGOU de Coín, a la cual se remite con carácter general salvo en aquellos aspectos que resulten puntualmente ajustados en este extracto normativo:

- Parcela mínima: Vivienda única sobre total Zona 19/A-2
- Edificabilidad neta máxima: 0,087 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (576 m<sup>2</sup>c)
- Ocupación máxima: 25%
- Altura máxima edificable: 7 m (2 plantas)
- Separación a lindero público: 5 m
- Separación a lindero privado: 3 m (salvo acuerdo con colindantes)
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada
- Usos autorizados: Vivienda unifamiliar y usos auxiliares

#### 3.4.3. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA.

En el apartado 2.2 de la presente Memoria y en el Plano I.08 se describe «en bruto» la superficie total construida existente en el ámbito de actuación, en función de la información que consta en la ficha catastral. Dichos datos se refieren a las edificaciones completas realmente existentes sin considerar que en parte se trata de porches, terrazas,

00255654

semisótanos, cobertizos, aljibes.... que en algunos casos, total o parcialmente, no son computables a efectos urbanísticos.

Por otra parte la presente innovación de planeamiento incorpora Plano O.09 con una posible ordenación volumétrica interna de cada una de las dos parcelas edificables SUNC-19/A-1 (IT) y SUNC-19/A-2 (R). A tal efecto se ha grafiado la «huella» de cada una de las edificaciones (la mayoría de ellas preexistentes) con expresión de la superficie ocupada actualmente por dichas construcciones existentes. Asimismo se ha indicado, con carácter no vinculante, un teórico techo edificable para cada una de las diferentes edificaciones hasta alcanzar el techo máximo establecido por la innovación de planeamiento para las respectivas parcelas A-1 (IT) Y A-2 (R), según el siguiente cuadro:

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA			
EDIFICABILIDAD/USOS		R	IT
1	PLATÓ-1 + OFICINAS		890 m <sup>2</sup> c.
2	ALMACÉN + OFICINAS		160 m <sup>2</sup> c.
3	SALA MULTIUSOS + ALJIBE		206 m <sup>2</sup> c.
4	PLATÓ-3 + ALMACENES		490 m <sup>2</sup> c.
5	PLATÓ-4 Y ALMACÉN		1.100 m <sup>2</sup> c.
6	USOS TERCIARIOS Y APARCAMIENTOS		400 m <sup>2</sup> c.
7	PLATÓ-5 Y ALMACÉN		1.000 m <sup>2</sup> c.
R1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	476 m <sup>2</sup> c.	
R2	USOS AUXILIARES A LA VIVIENDA	25 m <sup>2</sup> c.	
R3	USOS AUXILIARES A LA VIVIENDA	75 m <sup>2</sup> c.	
TOTAL		576 m <sup>2</sup> c.	4.246 m <sup>2</sup> c.
TOTAL m <sup>2</sup> c. computables		4.822 m <sup>2</sup> c.	

La referida ordenación volumétrica se completa para su mayor expresividad, con algún otro detalle gráfico a fin de mostrar una posible «imagen final» orientativa de la ordenación. No obstante, son determinaciones urbanísticas vinculantes para los futuros procesos edificatorios las siguientes:

Los referidos techos edificables máximos establecidos para cada parcela.

El mantenimiento del área ajardinada de la zona SUNC-19/A-2 (R) que envuelve a la vivienda en sus bordes Norte, Este y Oeste.

Asimismo se dispone por la presente innovación de planeamiento la obligación de que, para cualquier nuevo acto edificatorio que se formule, sea incorporado al correspondiente proyecto un estudio de la realidad construida preexistente, a fin de que en todo momento resulte controlado el techo edificable pendiente de ejecutar con respecto al máximo autorizado en cada una de las parcelas.

#### 3.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Las características constructivas del viario, y el ajuste de las rasantes para optimizar las pendientes resultantes, en todo caso relativamente suaves (excepcionalmente se alcanza en algún tramo el 10% de pendiente pero se trata del vial existente en el límite Norte), se pormenorizarán en el subsiguiente Proyecto de Urbanización el ámbito de la UE «SUNC-19/A» ver apartado 3.4.5 siguiente) de acuerdo a las directrices del esta innovación, las normas técnicas de urbanización del PGOU y los criterios municipales al respecto.

No obstante, la presente ordenación detallada establece las siguientes reglas básicas para el diseño y ejecución del viario interior a dicho ámbito de actuación (SLV interior), el

ramal de acceso desde la Carretera de Mijas y el Camino de Alhaurín, ambos exteriores al mismo.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA			
ANCHURA DE CALZADA	≥ 6,00 m.	Espacio de circulación libre de aparcamientos ≥ 3,80 m.	
ANCHURA DE ACERAS	≥ 1,50 m.	La ordenación planificada no contempla aceras	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	≥ 2,20 x 4,50 m.	Plazas adaptadas a minusválidos ≥ 3,60 x 5,00 m. (Nº plazas adaptadas ≥ 1)	
	Nº total plazas ≥ 27		
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	FIRME RÍGIDO (hormigón)	Base granular E = 20/25 cm.	Pavimento H-150 E = 15/20 cm.
	FIRME FLEXIBLE (asfáltico)		Macadam asfáltico E = 15 cm.
ACCESIBILIDAD	El viario cumplirá, en cuanto a sus características de diseño, funcionales y de utilización, las condiciones que se establecen en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía (Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía). Se cumplimenta en ANEXO la Ficha I (infraestructura y urbanismo) de dicho Reglamento en la que además se justifican las normas básicas para el diseño viario que se establecen en la Orden VIV/561/2010.		

En cuanto a las redes de servicios urbanísticos el Proyecto de Urbanización comprobará la adecuación funcional de las existentes y su ajuste a las respectivas normas vigentes en cada materia, y a las características fundamentales derivadas del PGOU que se citan a continuación.

En ese sentido el referido Proyecto de Urbanización ratificará la legalidad y eficacia de las infraestructuras existentes (acometidas a redes generales) que discurran sobre el espacio viario en su caso, ya que al tratarse de un suelo urbano de hecho las parcelas edificables acometen directamente a las redes generales sin mediar urbanización propiamente dicha en el ámbito de la actuación, y las rectificará y/o completará cuando corresponda. Las reglas básicas a tener en cuenta en su caso, que se derivan del PGOU de Coín son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS REDES SERVICIOS URBANÍSTICOS (SANEAMIENTO)			
SANEAMIENTO	TRAZADO DE LA RED (unitaria)	Colectores Ø ≥ 20 cm. (recomendable 30 cm.)	
		Pendiente ≥ 2 0/00	Velocidad 0,6 – 3,5 m./seg. (tubería fibrocemento ≤ 5m./seg.)
		Pozos de registro cada 50 m. (máx.) y en cambios de trazado y de pendiente, y en encuentros de ramales.	
		Absorbedores pluviales provistos de sifón.	
		UNA acometida domiciliaria / 2 parcelas (máximo)	
		ESTIMACIÓN PLUVIALES	Intensidad media aguacero = 120 l./seg./Ha
	Coeficiente medio escorrentía = 0,7		
	MATERIALES	Tubería de hormigón centrifugado (enchufe-campana), pozos de registro de hormigón prefabricado, e imbornales normalizados.	
	ACOMETIDAS A RED GENERAL	Las zonas edificables existentes verterán directamente al colector general existente en el Camino de Alhaurín. Las aguas a recoger por el nuevo viario diseñado sobre la actual explanada de acceso verterán a la red general que discurre por Carretera de Mijas.	
	OBSERVACIONES	El ayuntamiento contemplará para la reurbanización del Camino de Alhaurín la procedencia de ejecutar un sistema separativo de saneamiento resolviéndose en consecuencia las respectivas acometidas de las redes de pluviales y residuales existentes en el interior de las parcelas 19/A-1 y 19/A-2.	

00255654

CARACTERÍSTICAS REDES SERVICIOS URBANÍSTICOS (AGUA)		
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Demanda Uso residencial	$\geq 200$ l./hab./día $\geq 500$ l./día aprox. + RIEGO
	Demanda Uso industrial-terciario	$\geq 1$ l./seg./ha $\geq 0,75$ l./seg. aprox. + RIEGO
	Almacenamiento	Reserva mínima 1 día (recomendable)
	Red de distribución	$\varnothing 60$ m/m. Presión = 1-6 atm.
	Acometidas domiciliarias	máximo UNA acometida/2 parcelas
	Se dispondrá de bocas de riego e hidrantes (cada 200 ml.)	
	OBSERVACIONES	El almacenamiento se garantizará mediante depósitos independientes en el interior de cada parcela.

CARACTERÍSTICAS REDES URBANÍSTICAS (ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO)				
ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	Demanda Uso Residencial	Electrificación elevada $\geq 9.200$ W		
	Demanda Uso industrial-terciario (oficinas)	$100-125$ W/m <sup>2</sup> c. = $100-125 \times 4.246 = 424.600 - 530.750 = 480.000$ W estimado		
	Demanda Alumbrado	$1,5$ W/m <sup>2</sup> s. = $1,5 \times 2002 = 3.003$ W		
	Previsión de potencia	$(9,2 + 480 + 3) \times 0,85 = 420$ KVA aprox.		
		CT existente 300 KVA		
	ALUMBRADO URBANO	Niveles de iluminación	Viario interior	10 lux
			Zonas peatonales	5 lux
		Uniformidad media		0,3
		FICIENCIA ENERGÉTICA	NO lámparas incandescentes.	
	Cuadro de control con reductor del nivel de iluminación.			
Se cumplirá expresamente el Reglamento de Eficiencia Energética de instalaciones de alumbrado exterior (R.D. 1890/2008, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).				

Además de los servicios urbanísticos básicos anteriormente descritos en los procesos de elaboración de proyecto de urbanización se contemplarán las redes de telecomunicaciones, y las de recogida de residuos urbanos siguiendo los criterios municipales al respecto.

Se hace constar, a modo de conclusión, que dadas las características urbanísticas de la urbanización y su grado de consolidación, la presente ordenación se limita prácticamente a reconocer las infraestructuras básicas existentes y sus acometidas a las redes generales, que discurren por el Camino de Alhaurín, con las que conectan directamente las dos únicas parcelas edificables. Por otra parte se observa que la evacuación de aguas pluviales de gran parte de la «explanada» (nuevo viario público) se produce actualmente a través de dichas parcelas privadas constituyendo en consecuencia las correspondientes servidumbres de paso de colectores, restando por ejecutar la evacuación de pluviales de la parte Oeste de dicho nuevo espacio viario mediante colector que discurrirá bajo el ramal de acceso desde la Carretera de Mijas.

En consecuencia la evacuación de pluviales, la red de riego para las zonas ajardinadas del aparcamiento, hidrantes, y el alumbrado urbano del nuevo espacio viario son realmente las únicas nuevas infraestructuras a implantar en el SUNC-19/A, si bien para alcanzar la totalidad del techo edificable autorizado sería necesario ampliar la potencia del CT actual.

#### 3.4.5. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. COMPROMISOS

A efectos de lo dispuesto por los artículos 46 y 64 del aún vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, y en relación con la ejecución física y jurídica de la urbanización, se efectúa la siguiente justificación:

Propietarios afectados.

Son propietarios titulares del suelo aportado al sector los que se identifican en el apartado 2.3 de la presente Memoria con información de datos catastrales de las respectivas fincas, aunque de los 19.673 m<sup>2</sup>s, que configuran el ámbito de la actuación solo 17.776 m<sup>2</sup>s. corresponden a dichos propietarios (Loasur Audiovisual, S.L., y doña Josefa Agüera Bernal) ya que los 1.897 m<sup>2</sup>s restantes corresponden al Camino público de Alhaurín de titularidad municipal que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 112 de la LOUA no ocasiona derechos de aprovechamiento al no resultar disminuida su superficie ni afectada su funcionalidad con motivo de la ordenación urbanística resultante, ni provenir de una expropiación para su adscripción al dominio público.

De los 17.776 m<sup>2</sup>s de titularidad privada, una superficie de 1.806 m<sup>2</sup>s fue físicamente segregada para materializar la cesión anticipada al Ayuntamiento del suelo dotacional y la correspondiente al 10%AM requeridos por el planeamiento general. En cualquier caso, y mientras no se produzca la aprobación administrativa del procedimiento de equidistribución (reparcelación), dicha superficie cedida es computable a todos los efectos como suelo aportado por la propiedad.

Por su parte los 1.897 m<sup>2</sup>s del camino público a reurbanizar se entienden, a todos los efectos, externos a la actuación, toda vez que se trata de un elemento perteneciente a la estructura general viaria municipal que sirve a una población de mayor ámbito que el propio sector SUPR.19 original y por el que discurren servicios urbanísticos municipales igualmente de mayor alcance territorial.

En consecuencia la reurbanización del camino es de competencia municipal si bien, mediante el oportuno convenio urbanístico, el Ayuntamiento recabará la colaboración proporcional, como carga externa, de los distintos suelos y sectores que se beneficien de las citadas obras.

Y por otra parte el ramal viario de acceso al SUNC-19/A desde la Carretera de Mijas, que asimismo se ubica sobre suelo de titularidad municipal externo al ámbito de actuación será también objeto de reurbanización, si bien esta se ejecutará por cuenta de la propiedad del suelo SUNC-19/A, como carga externa de la actuación, en su calidad de primera beneficiada y necesitada de dicho acceso viario.

Ejecución física de la urbanización. Sistema de Actuación.

En función de la exposición realizada en el epígrafe anterior las obras de urbanización pendientes se circunscriben a tres situaciones diferentes:

- Obras internas de urbanización propiamente dichas consistentes en la ejecución de un espacio viario dotado de aparcamientos, formalizando el acceso rodado principal a las dos zonas (parcelas) que configuran la ordenación urbanística proyectada. Dicho espacio viario requiere de alumbrado urbano, red de riego para espacios ajardinados, hidrantes, y evacuación de aguas pluviales en su mitad Oeste, no precisando en principio (salvo determinación específica del proyecto de urbanización) de otras infraestructuras ya que los suelos edificables se abastecen y conectan directamente con las redes generales que discurren por el Camino de Alhaurín en el límite Norte al ámbito de la actuación.

Se trata de obras a ejecutar totalmente a cargo de Loasur Audiovisual, S.L., como promotora de la actuación.

- Obras externas de reurbanización del ramal de acceso viario existente entre la Carretera de Mijas y el espacio viario interno antes descrito. Pese a tratarse de un elemento viario municipal que sirve también de posible acceso al sector SUPR.19/B colindante, dichas obras de reurbanización corresponderán igualmente a Loasur Audiovisual, S.L., como carga externa de urbanización del SUNC-19/A. Las obras a realizar tendrán el mismo alcance que las del viario del SUNC ya citadas (básicamente alumbrado y evacuación de pluviales) salvo que en desarrollo de la función coordinadora del Ayuntamiento de Coín como titular del suelo, con base en el convenio urbanístico de 2006, se contemplen en el proyecto otras infraestructuras que resulten necesarias para dar servicio al SUNC-19/A.

00255654

- Obras externas de reurbanización del Camino municipal de Alhaurín por el que discurren todas las redes básicas que dan servicio al SUNC-19/A y a todos los suelos que se apoyan en dicho elemento de la estructura general viaria del t.m. Por dicha razón, y en virtud de lo dispuesto por los artículos 112 LOUA y 47 RPU entre otros, no se trata de un elemento perteneciente realmente al ámbito de gestión urbanística propio del SUNC-19/A (pese a que el PGOU lo incluyera en el SUPR.19 original) por lo que la iniciativa y las obras de reurbanización a ejecutar correrán a cargo del Ayuntamiento de Coín como titular del mismo.

No obstante mediante el oportuno convenio urbanístico de gestión el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización a las diferentes propiedades beneficiadas por la reurbanización del Camino a fin de sufragar en parte, y/o proporcionalmente, los costes de ejecución que se deriven.

La Gestión Urbanística para el desarrollo del proceso de cesión y urbanización correspondiente a la ejecución física y jurídica del SUNC-19/A propiamente dicho se realizará mediante una única Unidad de Ejecución (UE) sometida al Sistema de Compensación, compuesta por una única propiedad, por lo que no ha lugar en este caso la constitución de Junta de Compensación, si bien si será necesaria la formulación de los respectivos Proyectos de Reparcelación y de Urbanización. En cualquier caso, a los efectos indicados se incluirán, como carga externa de dicha UE, las obras de urbanización del ramal viario de acceso desde la Carretera de Mijas.

Por su parte las obras de reurbanización del Camino de Alhaurín se proyectarán y ejecutarán, por iniciativa municipal, como obra ordinaria de urbanización externa a la UE del SUNC-19/A pudiendo repercutir su coste total o parcial entre las diferentes propiedades beneficiadas según ya se ha indicado.

Para la conservación de las obras interiores de urbanización el Ayuntamiento podrá convenir con la propiedad la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que deberá estar formalizada con carácter previo a la recepción municipal de las obras.

**Plazos de ejecución. Compromisos.**

Las obras de urbanización contempladas por la presente innovación de planeamiento se realizarán, para la UE delimitada, en una ÚNICA ETAPA de ejecución, pudiendo simultanearse con las obras de edificación que aún sean legítimas y, en su caso, con la formulación de los procedimientos administrativos de legalización/regularización urbanística de las construcciones existentes, siempre que se haya producido previamente la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobación que por sí sola legitimará el inicio de las obras de urbanización sin más trámites administrativos.

Se establece un plazo, para la presentación a trámite municipal del referido proyecto de urbanización, de 1 año desde la fecha de entrada en vigor (eficacia) de la aprobación definitiva de la presente innovación de planeamiento general. Corresponderá a dicho proyecto, que incluirá las determinaciones relativas al ramal viario de acceso (carga externa), el establecimiento del plan de etapas y de los plazos de ejecución para la realización de las obras y, en su caso, implantación de los servicios.

Por lo que se refiere a la ejecución jurídica de la UE (Establecimiento del Sistema de Actuación y Proyecto de Reparcelación) se establece asimismo el plazo de 1 año para su presentación a trámite municipal.

Y por otra parte la iniciativa de actuación para las obras ordinarias de reurbanización del Camino de Alhaurín, externas a la UE, la formulará el Ayuntamiento de Coín en función de prioridades, programación y presupuestos municipales, sin que sea objeto de previsión de plazos por la presente innovación de planeamiento.

La posible obligación de que las edificaciones dotacionales sean construidas por cuenta de la propiedad no se da en este caso. No obstante, se hace constar que el suelo destinado a equipamiento público ya fue cedido anticipadamente encontrándose en la actualidad edificado y en uso formando parte del IES «Los Montecillos».

00255654

En consecuencia los compromisos de la propiedad relativos a la cesión del suelo dotacional ya fueron satisfechos del convenio urbanístico de 2006.

Igualmente, y en el mismo acto, fue cedido anticipadamente el suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio, asumiéndose por la propiedad con motivo de la formulación de la presente innovación de planeamiento, el compromiso de ceder al ayuntamiento el exceso de aprovechamiento en la cuantía que el planeamiento general vigente asignó al sector SUPR.19/A objeto de la innovación.

La cesión del citado exceso de aprovechamiento (780 m<sup>2</sup>t) se efectuará mediante su importe material equivalente, para cuya determinación se tendrá en cuenta la proporción existente de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación

Garantías y medios económicos del promotor.

A efectos de garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriores el promotor prestará ante la Administración actuante fianza por importe del 7% del coste estimado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización internas, y cargas externas, mediante aval bancario o cualquier otro procedimiento equivalente, con carácter previo o simultáneo al establecimiento del sistema de Compensación (art. 130.2.A.g de la LOUA).

Los propietarios y promotores de la presente actuación declararán contar con la solvencia y medios económicos suficientes para acometer las obras y cargas urbanísticas que se derivan de la ordenación proyectada. Por su parte la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación se justifica en el apartado 3.5. siguiente.

### 3.5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Las obras de urbanización objeto de valoración en el presente apartado son las que se derivan de la materialización del espacio viario SLV dotado de aparcamientos, sobre la explanada actualmente existente, que constituye el suelo a urbanizar a cargo de la propiedad privada interno a la Unidad de Ejecución. Además, se incluyen las obras de acondicionamiento y mejora del ramal de acceso viario desde la Carretera de Mijas por corresponder como carga externa a dicha propiedad.

La valoración económica estimativa de las citadas obras se obtiene a continuación a partir de la referencia que aportan los costes de la construcción de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para 2018:

OBRAS DE URBANIZACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO	% ESTIMADO de OBRA	PRESUPUESTO
Acondicionamiento y formalización de Viario y Aparcamientos en el interior de la UE (SLV)	2.002 m <sup>2</sup> s.	101 €/m <sup>2</sup> s	57,50% (*)	116.266 €
Acondicionamiento y formalización de ramal viario de acceso a la UE desde la Carretera (carga externa)	227 m <sup>2</sup> s.	101 €/m <sup>2</sup> s	57,50%	13.183 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRAS ESTIMADO				129.449 €
SEGURIDAD Y SALUD + CONTROL DE CALIDAD				6.472 €
TOTAL PEM (incluido seguridad y salud + control de calidad)				135.921 €

(\*) Se estima que el alcance de las obras de urbanización previstas asciende a un 57,50% aprox. del importe total de una urbanización completa, con base en la justificación que se efectúa a continuación. En consecuencia el PEM total estimado de las obras (sin incluir la carga externa de urbanización) asciende a  $0,575 \times 101 \times 2.002 = 116.266$  € aprox. cuya distribución entre los diferentes capítulos de obra, atendiendo a criterios estadísticos convencionales y a las propias referencias al respecto del Colegio de Arquitectos de Málaga, es del siguiente orden de magnitudes:



CAPÍTULOS DE OBRA	%	OBRA PREVISTA	%		PEM (€)	%
Movimiento de tierras	5	apertura-relleno zanjas	50	2,50	4.650	4
Pavimentación y acerado	30	pavimento sin acerado	90	27,00	54.645	47
Electricidad y Alumbrado	17	solo alumbrado urbano	60	10,20	20.928	18
Abastecimiento de agua	10	solo red de riego	50	5,00	10.464	9
Saneamiento	18	solo colector pluviales	60	10,80	22.091	19
Telefonía y telecomunicaciones	10	existente en el Camino	0	0,00	0,00	0
Tratamiento de zonas verdes	10	ajardinamiento parking	20	2,00	3.488	3
TOTAL	100			57,50 %	116.267	100%

Y en consecuencia la carga total de urbanización estimada, incluida los costes de seguridad y salud y control de calidad (6.472 €), y la carga externa (13.183 €), es la siguiente:

PRESUPUESTO TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	116.267 + 6.472 + 13.183	135.922 €
GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL = 19% PEM		25.825 €
OTROS GASTOS IMPUTABLES (honorarios, tasas...) = 18% PEM aprox.		24.466 €
TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL ESTIMADO URBANIZACIÓN		186.213 €

Asciende el coste total de la urbanización, incluida la carga externa imputable al SUNC-19/A, a la estimada cantidad de:

CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE euros.

lo que constituye una carga urbanística de urbanización equivalente a  $186.213/5.333 = 35 \text{ €/m}^2$  aprox., repercusión que se estima suficientemente ajustada a los indicadores habituales del mercado inmobiliario para este tipo de asentamientos a los efectos de justificar la viabilidad económico-financiera de la actuación.

#### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido de la ley estatal de suelo y rehabilitación urbana) establece con rango de norma básica la necesidad de confeccionar una memoria de sostenibilidad económica como consecuencia del principio de desarrollo sostenible urbano, y su inclusión en los instrumentos de planeamiento, con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por resultar demasiado costoso dicho crecimiento en cuanto a la implantación de nuevas infraestructuras y su mantenimiento, o por el aumento de la prestación de servicios municipales o supramunicipales que el crecimiento conlleve.

Esta exigencia legal pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. En efecto, el art. 15.4 (Ley de Suelo Estatal) establece literalmente lo siguiente:

«La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia del suelo destinado a usos productivos.»

En desarrollo de la citada legislación estatal la C.A. de Andalucía mediante la Ley 2/2012 ha incorporado en la Ley 7/2002 (LOUA) la siguiente redacción del art. 19.1.a).3.ª:

«En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un... informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.»

En consecuencia la memoria o informe de sostenibilidad económica debe ponderar el impacto de la nueva acción urbanizadora en los siguientes aspectos:

- Las haciendas públicas afectadas por la implantación.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias, puesta en marcha y prestación de servicios.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo que se refiere a la adecuación y suficiencia del suelo destinado a USOS PRODUCTIVOS el objetivo del estudio es justificar que la actuación urbanística propuesta con respecto a la preexistente en el t.m. mantiene, reconduce o mejora la necesaria proporcionalidad de usos, evitando especializaciones inconvenientes y promocionando la implantación de nuevos usos productivos en la ubicación territorial adecuada que equilibren, en su caso y en la justa medida, los componentes cuantitativos residenciales, industriales y terciarios del conjunto urbano existente.

En el caso que nos ocupa, dados el alcance y la naturaleza del instrumento de planeamiento, la innovación de planeamiento se limita prácticamente a resolver la inviabilidad administrativa actual para lograr los objetivos del planeamiento vigente, vía clasificación del suelo, sin introducir modificación alguna en cuanto a los parámetros de la ordenación urbanística propiamente dicha pretendida por dicho planeamiento general.

Pero en cualquier caso la nueva asignación al sector del uso global industrial-terciario (productivo), dado su carácter absolutamente dominante en la ordenación (equivalente al 90% aprox. del techo edificable total autorizado), aumentando las previsiones iniciales del PGOU al respecto, hace obvia la necesidad en este caso de justificar la suficiencia y adecuación del suelo para su destino a usos productivos.

En consecuencia es atribuible a la innovación propuesta, dado su alcance y objetivos, la contribución al necesario equilibrio de usos, efectivamente exigible a escala de planeamiento general propiamente dicho, tanto en su entorno urbano como a nivel municipal.

En cuanto al IMPACTO de la actuación en las HACIENDAS PÚBLICAS el objetivo sería analizar cuáles son los agentes públicos afectados, las infraestructuras a implantar y su coste de ejecución, el mantenimiento necesario y servicios a prestar y sus correspondientes costes; y cuáles los ingresos que en su caso pudieran obtenerse; y en definitiva las conclusiones que se desprendan del referido análisis.

Según se ha indicado, y como puede observarse a lo largo del presente Documento, la innovación de planeamiento formulada no contempla la creación de ninguna infraestructura a cargo de la administración pública, ya que los costes de ejecución del espacio destinado a viario público y a las redes de infraestructura interiores que resulten necesarias correrán a cargo del promotor privado. Y por otra parte los costes de conservación y mantenimiento, cuya cuantía será mínima en «valor absoluto» dada la escasa entidad superficial del espacio público, recaerán en la correspondiente entidad de conservación obligatoria a constituir en desarrollo del art. 25 RGU con referencia a lo dispuesto por el art. 86.e) de la LOUA.

Debe entenderse que los costes de mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones públicas estrictamente necesarias y resultantes de las imposiciones legales y reglamentarias al respecto no constituyen impactos económicos no deseables, máxime cuando la entidad cuantitativa de la actuación urbanística que se plantea en este caso es efectivamente mínima. La posibilidad de articular los procedimientos de conservación y la distribución de sus costes entre los agentes público y privado en el marco de la citada E.U.C. de conservación, y en virtud de lo dispuesto por el art. 153.5.a) de la LOUA, implicaría que el impacto al respecto en las haciendas públicas resultara igualmente irrelevante.

En consecuencia al no introducirse alteración alguna de las previsiones del PGOU en materia de ejecución de nuevas infraestructuras públicas a su cargo, la innovación de planeamiento en cuestión no es susceptible por sí misma de ocasionar impacto alguno al respecto en las haciendas públicas.

00255654

Por otra parte la innovación consigue mejorar cuantitativamente el suelo público dotacional especialmente en cuanto a la obtención gratuita de suelos pertenecientes al sistema general de equipamiento SGE-1 lo que, si bien ya estaba contemplado por el PGOU, difícilmente podrían ser incorporados al dominio público municipal sin mediar la actuación urbanística que plantea la innovación.

En efecto, la innovación propicia la mejora funcional y reurbanización del Camino de Alhaurín cuyo coste de ejecución sería repercutido total o parcialmente ente las propiedades privadas que se sirven del mismo, minimizando en consecuencia la aportación económica del Ayuntamiento y potenciando el beneficio social y la mejora de imagen urbana que dicha intervención conlleva.

En consecuencia, habida cuenta del escaso o nulo IMPACTO EN LA HACIENDAS PÚBLICAS, municipal, provincial, regional y estatal, derivado de la implantación de las nuevas infraestructuras que se planifican en el ámbito de la actuación, y de la presencia mayoritaria y casi exclusiva de USO PRODUCTIVO en la ordenación urbanística que se desbloquea, se concluye que la conveniencia, procedencia y sostenibilidad económica de la ordenación propuesta está suficientemente justificada.

### 3.6. MARCO LEGISLATIVO QUE POSIBILITA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Además del PGOU parcialmente adaptado a la LOUA, y su Modificación de 2002 para la subdivisión del SUPR.19 en los nuevos sectores 19/A y 19/B, que constituyen el marco normativo urbanístico que legitima la presente innovación (al no resultar afectados su modelo ni la coherencia interna de sus determinaciones como ha quedado suficientemente justificado y demostrado) y del POTAUM (que no contempla determinación alguna de carácter territorial que afecte al ámbito de la actuación), las bases y fundamentos legislativos que posibilitan la citada innovación de planeamiento son los siguientes:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido de las leyes de Suelo y Rehabilitación urbana) que, tiene carácter normativo básico con respecto a la legislación urbanística propiamente dicha (LOUA), la cual ya había sido adaptada a los preceptos básicos de la ley de suelo mediante la Ley 2/2012.

- Ley 1/1994 (modificada por el Decreto-ley 5/2012), de Ordenación del Territorio de Andalucía que tácitamente permite las modificaciones del planeamiento urbanístico con la única limitación de no afectar a la ordenación del territorio. En este caso la innovación, aunque puntualmente referida a la ordenación estructural del planeamiento general vigente, carece de incidencia en la ordenación territorial propiamente dicha, lo que se justifica más adelante, al limitarse a reajustar determinaciones de planeamiento estrictamente urbanísticas.

- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, que expresamente contempla y regula las innovaciones de planeamiento en sus distintas modalidades y entre ellas, de conformidad con lo previsto por el art. 38 LOUA, la de «Modificación» que es la figura a la que se acoge la presente actuación al no darse los supuestos de «Revisión» integral o parcial a las que se refiere el art. 37 LOUA. Por otra parte la misma LOUA establece diferencias de procedimiento de las innovaciones según afecten a la ordenación estructural o a la ordenación pormenorizada del planeamiento general vigente. En este caso resulta afectada la ordenación estructural.

Y como ya ha sido expuesto, la circunstancia de encontrarse el PGOU de Coín parcialmente adaptado a la LOUA, evita la aplicación de la D.T. Segunda 2 LOUA que impediría la aprobación de modificaciones que afecten a la ordenación estructural en el caso de que este no se hubiese adaptado la LOUA, por lo que en definitiva, a dichos efectos, queda posibilitada y legitimada la formulación y aprobación de la presente Modificación de planeamiento general.

- Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, modificado por Decreto-ley 15/2014, por

el que se impide el desarrollo de suelos urbanizables en los T.M. cuyo vigente PGOU, no adaptado completamente a la LOUA, tenga una antigüedad superior a 8 años y se superen en la actualidad los límites al crecimiento urbanístico establecidos por la Norma 45 del POTA.

El PGOU de Coín (no íntegramente adaptado a la LOUA) fue definitivamente aprobado por la CPOTU en fecha 17/12/1997, es decir hace más de 20 años aunque, al ser objeto de la innovación el reconocimiento urbanístico de la clasificación de «suelo urbano» del original sector SUPR.19/A, el nuevo SUNC no está afectado por dichas limitaciones al crecimiento ya que estas se refieren exclusivamente al suelo urbanizable.

- Decreto 2159/1978, de 23 de junio (BOE 18.09.78): Reglamento de Planeamiento Urbanístico transitoriamente vigente en la actualidad que, en su justa medida, regula aún los contenidos técnicos y documentales de todas las figuras e instrumentos urbanísticos.

Y por último atendiendo al procedimiento administrativo de tramitación urbanística del Documento interesa destacar que, aunque la presente innovación de planeamiento no afecta al modelo ni a la estructura de asentamiento urbanístico del t.m. de Coín, ni a la ordenación del suelo no urbanizable, ni a sistemas generales de interés supramunicipal, el hecho de plantear una alteración puntual de la clasificación del suelo pudiera ser motivo de sometimiento del expediente a informe de incidencia territorial por parte de la administración autonómica tras la aprobación inicial. A tal efecto se aporta la siguiente justificación:

### 3.7. MEMORIA DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

En relación con la incidencia territorial de la actuación se efectúa a continuación una síntesis de la innovación de planeamiento general formulada:

- Como ya se ha expuesto, y reproducido esquemáticamente en el plano I.04, el POTAUM (plan de ordenación territorial de la aglomeración urbana de Málaga) no contempla determinación alguna que afecte a los terrenos objeto de actuación ya que estos se insertan en el suelo perteneciente a la ciudad existente, y/o sus extensiones previstas por el planeamiento general vigente, y consecuentemente el POTAUM no establece ningún tipo de determinación de carácter territorial sobre el mismo. Por su parte el POTA identifica a Coín como ciudad media «2» perteneciente al sistema polinuclear del Centro Regional de Málaga.

- En relación con las especificaciones del POTA, se hace constar que la ordenación urbanística propiciada por la presente innovación se integra territorial y ambientalmente en la estructura urbana existente adoptando un modelo de asentamiento de carácter compacto y funcional, sin expansión indiscriminada ni consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, ya que aprovecha y resuelve la estructura viaria local preexistente con la máxima funcionalidad posible y economía de medios (mínima superficie de suelo neto a urbanizar).

Por otra parte el uso industrial-terciario característico del ámbito de actuación contribuye a la diversificación económica del destino de los asentamientos urbanos a la que se refiere la Norma 45.2 del POTA.

- En el interior del ámbito territorial de actuación se señala como muy positiva la presencia de una superficie importante de jardines y zonas verdes de porte alto, que rodean a la vivienda existente, y que asimismo decoran puntualmente los espacios libres interiores de la zona industrial-terciaria, lo que contribuye a fijar y reducir los gases de efecto invernadero y favorece la creación de un microclima que amortigua las temperaturas exteriores. Se trata de un pequeño «jardín botánico» dotado de especies ornamentales y árboles frutales, con una gran riqueza y variedad florística.

Obviamente la ordenación proyectada mantiene en su totalidad dichas zonas y la densa vegetación existente en la parcela y, además, intenta reproducir en la medida de lo funcionalmente posible las mismas condiciones ornamentales en el aparcamiento proyectado. En consecuencia la incidencia territorial y paisajística de la actuación en esta materia ha de entenderse favorable.

- En todo caso la intervención no ocasiona crecimiento residencial alguno sobre las previsiones del PGOU, que por el contrario se reducen; regulariza y potencia una actividad productiva en beneficio general del municipio; se inserta en una malla urbana existente con alto grado de consolidación edificatoria; no afecta a la capacidad de los sistemas generales existentes y previstos para satisfacer las demandas, sino que por el contrario consigue hacer efectiva la obtención de parte del SGE1 adscrito al sector por el PGOU y propicia en parte la mejora del Camino de Alhaurín perteneciente a la estructura general viaria municipal; y ratifica de derecho la cesión al dominio público de las dotaciones requeridas por el planeamiento urbanístico vigente.

Por ello, y a efectos de lo requerido por la Norma 45 del POT, la innovación de planeamiento formulada no presenta conflicto alguno en relación con el modelo de ciudad, ni al respecto de su incidencia territorial. En este sentido cabe reseñar que por lo que se refiere al Decreto-ley 5/2012, con independencia de que el ámbito de actuación está obviamente fuera de la Zona de Influencia del litoral, lo cierto es que la reclasificación justificada como suelo urbano «de facto» (SUNC) establecida por la innovación de planeamiento evita que se produzca conflicto alguno con la Norma 45 del POT, y con lo dispuesto por el art. 3 del referido Decreto-ley 5/2012, en relación con las limitaciones al crecimiento residencial ya que estas se refieren exclusivamente al suelo urbanizable.

En cualquier caso, y aunque en ese sentido Coín tenga agotada su capacidad de crecimiento residencial, la realidad es que la innovación regulariza urbanísticamente un suelo básicamente destinado a uso productivo, junto al que se localiza la única vivienda preexistente que motiva el establecimiento de una zona residencial por la ordenación propuesta.

- A efectos de la sostenibilidad según requiere el art. 37.2 LOUA, se destaca que la presente innovación por su escasa entidad es propiamente una Modificación de planeamiento, que no conlleva «revisión» alguna del vigente PGOU, ya que por sí misma y en unión de las que hubiesen sido aprobadas definitivamente en los últimos cuatro años no ocasiona un incremento alguno de la población municipal, ni aumento superior al 25% de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos en el municipio.

En efecto, la presente innovación solo regulariza una única vivienda existente equivalente a 2,4 habitantes (según Orden de 29.9.2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía) que, por otra parte, ya están contabilizados en el censo actual y cambia la clasificación de urbanizable a urbano de una superficie de suelo de 1,96 ha, evidentemente muy inferior al 25% de la extensión total del suelo urbano del t.m. de Coín.

En consecuencia, a la vista de todo lo anteriormente expuesto, del contenido del Documento Ambiental Estratégico (DAE) previamente elaborado, de la inexistencia de afecciones sectoriales y territoriales; y en definitiva del sometimiento de la actuación urbanística propuesta a los criterios exigibles de sostenibilidad, en sus aspectos sociales, económicos y ambientales, se deduce que la presente innovación de planeamiento carece de incidencia territorial.

### 3.8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

La presente innovación de planeamiento general ha sido sometida con carácter previo a EAE a instancias del Ayuntamiento de Coín en su condición de órgano responsable de la tramitación de la innovación. Con anterioridad a ello la propiedad había consultado a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente sobre el procedimiento a seguir al respecto mediante escrito de fecha 30.9.2016 que, en síntesis, recibió la siguiente respuesta del Delegado Territorial en fecha 10.10.2016 (RS 18.10.2016):

«Con la información aportada no es posible determinar esta cuestión. Por tanto, deberá ser el propio Ayuntamiento, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Innovación el PGOU, el que justifique, en la documentación que debe acompañar a la solicitud de inicio, el procedimiento ambiental solicitado. De acuerdo con

00255654

el artículo 40.8 de la Ley 7/2007, el órgano ambiental deberá pronunciarse, caso por caso, sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado por el órgano promotor, en la resolución de admisión, en el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico o en el Informe Ambiental Estratégico, según proceda.»

Efectuada la referida solicitud por parte del Ayuntamiento, acompañada de los correspondientes documentos «DAE» y «Borrador» de la innovación de planeamiento, y subsanadas determinadas deficiencias documentales requeridas por la Delegación Provincial, esta ha emitido con fecha 4.12.2017 (RS 18/12/2017) Informe Ambiental Estratégico (IAE) admitiendo la procedencia del procedimiento de EAE SIMPLIFICADA solicitado. Dicho IAE contiene en definitiva las siguientes conclusiones:

**«2. PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

En aplicación del artículo 40.3.a de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, resulta que la Innovación el PGOU de Coín, relativa al sector SUPR.19.A, «Loasur», formulada por el Ayuntamiento de Coín, se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, dado que se se trata de una modificación que afecta a la ordenación estructural del PGOU, que no esta comprendida en los supuestos del artículo 40.2.b).»

«De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, está Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales, formula el siguiente.

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

Se considera que la Innovación del PGOU de Coín, relativa al sector SUPR.19.A, “Loasur”, formulada por el Ayuntamiento de Coín, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.»

El referido IAE incorpora anexos los respectivos informes, del Departamento de Calidad del Aire (de 18.11.2017) y del Departamento de Residuos (de 3.8.217) de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio cuyas conclusiones fueron básicamente las siguientes:

**DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE.**

«Con relación a la solicitud de informe sobre la innovación del PGOU de Coín referente al Sector SUPR-19.A una vez analizada la documentación aportada (DAE) y dada las características de la actuación pretendida, no se pone ninguna objeción al respecto ni se hace ningún requerimiento documental en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.»

**DEPARTAMENTO DE RESIDUOS.**

«Cualquier actuación que suponga la generación/gestión de residuos habrá de tramitarse de acuerdo con el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Suelos de Andalucía, y demás legislación sectorial:..»

En cualquier caso se adjunta íntegro en ANEXO el Informe Ambiental Estratégico (IAE) en el que puede observarse que, tras dictaminar que la innovación de planeamiento formulada no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, se remite en sus conclusiones a las medidas de prevención, corrección y control, y a las medidas para el seguimiento y la vigilancia ambiental, propuestas en el DAE (documento ambiental estratégico) redactado por ACP GUADALQUIVIR. Se transcriben a continuación dichas medidas (apartados 13 y 14 de la Memoria del DAE):

**«13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSECUENCIA EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Tras la visita efectuada a la parcela por miembros del equipo redactor de este Documento Ambiental Estratégico, se pudo comprobar que en la misma se encuentran construidas una

serie de naves con fachada de ladrillo rojo que se corresponden con instalaciones de platós de televisión, utilizados con frecuencia por diferentes empresas y televisiones, entre ellas Canal Sur, Antena 3... Junto a estas instalaciones existen pequeños locales destinados a oficina y servicios de apoyo, aparcamiento y zonas verdes. En la mitad este de la parcela también existe una edificación destinada a uso residencial, una zona de aparcamiento y, rodeando todo se encuentra una amplia y densa zona ajardinada dotada de una gran variedad de especies principalmente ornamentales, pero en la que también tienen cabida árboles frutales tanto autóctonos como alóctonos. La riqueza y variedad florística de esta zona bien podría considerarse un pequeño "jardín botánico".

Como se ha indicado en otros apartados de este Documento Ambiental Estratégico, dadas las características de la modificación que se presenta, consistente únicamente en la reclasificación del suelo a nivel identificativo pero sin reflejo real sobre el estado actual del suelo y la ocupación del mismo, no se van a producir impactos ambientales.

Del análisis de la información ambiental efectuado, y considerando las dimensiones de la parcela, así como el estado en que se encuentra, acorde con el entorno urbano en el que se ubica, se estima que no cabe tomar ningún tipo de medida correctora especial.

No obstante, como medidas que ayuden a prevenir el cambio climático, cabe recomendar algunas actuaciones:

- Realizar un uso eficiente de la energía en el interior de la parcela mediante la instalación de maquinaria y electrodomésticos de bajo consumo.
- Considerar las mejores técnicas existentes en las instalaciones, de cara al aprovechamiento de energías alternativas y evitar las emisiones de gases de efecto invernadero, incluyendo además materias y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.
- Adoptar unos hábitos responsables sintetizados en la regla de las tres "R": reducir, reutilizar y reciclar.
- Mantener las zonas ajardinadas y la densa vegetación existente en la parcela, que contribuyen a fijar y reducir los gases de efecto invernadero.

Dado que se ha observado en la parcela la existencia de cajas nido para pájaros, una iniciativa positiva y muy recomendable, se propone aumentar el número de ellas para atraer la presencia de aves en la zona ajardinada, donde pueden encontrar alimento y refugio frente a algunos de sus depredadores naturales.

También se señala como muy positiva la presencia en la parcela de una superficie importante de jardines y zonas verdes de porte alto, lo que favorece la creación de un microclima que amortigua las temperaturas exteriores, lo que reduce el uso de climatizadores.»

#### «14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

En base al estado actual de la parcela, y dado que no se plantean actuaciones relativas a construcción o ejecución de medidas preventivas o correctoras, se considera innecesario establecer un programa de seguimiento o vigilancia ambiental en relación con el contenido de este Documento Ambiental Estratégico.

En base al estado actual de la parcela, y dado que no se plantean actuaciones relativas a construcción o desarrollo, y por tanto, tampoco ejecución de medidas preventivas o correctoras, se considera poco probable la necesidad de establecer un programa de seguimiento o vigilancia ambiental del plan.

Hay que recordar que, si en algún momento se debiesen realizar actuaciones en el interior de la parcela que pudieran suponer afecciones medioambientales, se deberá atender a los requerimientos y disposiciones que se establecen en la legislación ambiental de aplicación, debiéndose en este caso realizar las labores de control y vigilancia ambiental de los proyectos o actuaciones, para lo que el promotor deberá nombrar un técnico con capacidad y experiencia, tanto a nivel de proyecto como de obra, que será el encargado de elaborar los informes previstos, en el que quedarán debidamente

reflejado el seguimiento medioambiental de las actuaciones, así como de las medidas preventivas-correctoras, la detección de impactos no previstos, y también la adopción de las soluciones que eviten afecciones irreversibles a elementos naturales o el patrimonio.»

En consecuencia, las conclusiones de la EAE que se hacen constar a los efectos oportunos sin que, en realidad, presupongan condicionantes para la ordenación urbanística propiamente dicha, son las siguientes:

1. La EAE realizada se ha acogido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica SIMPLIFICADA.

2. El IAE emitido declara que la innovación de planeamiento formulada carece de efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. El departamento de Calidad del Aire de la administración regional asevera que no cabe efectuar objeciones ni requerimientos en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4. El departamento de Residuos de dicha administración regional se limita a reproducir como recordatorio determinadas normas relativas a vertederos, evacuación de residuos de la construcción, y de residuos procedentes de fosas sépticas y/o depuradoras, para el supuesto de que resultaran de aplicación al caso.

5. El DAE especifica que, dadas las características de la actuación no cabe adoptar ninguna medida especial de corrección ambiental.

6. El DAE especifica que, dadas las características de la actuación no es necesario establecer un programa de seguimiento o vigilancia ambiental, salvo que se realizaren en el ámbito de la actuación obras que supongan afecciones medioambientales, en cuyo caso se estaría a lo dispuesto por la normativa aplicable al respecto.

7. El DAE, no obstante, efectúa las siguientes recomendaciones en relación con el cambio climático:

- Utilización de maquinaria y electrodomésticos de bajo consumo.
- Aprovechamiento de energías alternativas y evitar emisión de gases de efecto invernadero.

Utilización de productos y materias en cuya fabricación se haya procurado el menor impacto posible.

- Aplicación de criterios responsables de reducción, reutilización y reciclaje.
- Mantenimiento de las zonas ajardinadas y de la densidad de arbolado actuales, aumentando el número de cajas-nido existentes.

que habrán de ser tenidas en cuenta en los procesos de urbanización, edificación, uso y funcionamiento de las actividades a desarrollar en el SUNC-19/A.

Málaga, 8 de febrero de 2022.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.