

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de 27 de junio de 2006, de certificación del acuerdo de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a Nuevo Sector de SUS Residencial «La Encinilla», en el municipio de Encinas Reales (Expediente P-97/05), de Aprobación Definitiva de Manera Parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006.

EXPEDIENTE DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, RELATIVA A NUEVO SECTOR DE SUS RESIDENCIAL «LA ENCINILLA», EN EL MUNICIPIO DE ENCINAS REALES

PUBLICACION DE CERTIFICACION DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006, en relación con el siguiente expediente:

P-97/05

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Encinas Reales, a instancias de don Jean Jacques Layani, para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa a Nuevo Sector de SUS Residencial «La Encinilla», en virtud de lo dispuesto en los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 29 de noviembre de 2005, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Encinas Reales solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 27 de febrero de 2006.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Encinas Reales, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 7 de abril de 2005, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 68 de 18 de abril de 2005, en un diario de difusión provincial con fecha de 9 de abril de 2005, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practican los trámites de audiencia a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de una alegación, y con la recepción de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 7 de noviembre de 2005.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por los servicios municipales, acuerda en sesión celebrada el día 9 de junio de 2005, la aprobación provisional.

Constan en el expediente el informe favorable con observaciones emitido por la Unidad de Carreteras en Córdoba del Ministerio de Fomento con fecha 17 de enero de 2006, y la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 6 de febrero de 2006.

Finalmente el Ayuntamiento Pleno ratifica la aprobación provisional en sesión celebrada con fecha 18 de noviembre de 2005.

3.º Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspendiendo dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Encinas Reales cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Encinas Reales es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.a y en la disposición adicional primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.º de la LOUA, y ello, por la afección de la innovación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.º; 32.1.1.º.a; 32.1.3.º y 4.º; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.º párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Constando en el expediente informes favorables, con determinados condicionantes, emitido por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de conformidad con la vigente legislación de carreteras.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 10.1.A; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las deficiencias que en el apartado 2.º se detallan.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente innovación, con base en el objetivo pretendido de establecer de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, para uso residencial denominado «La Encinilla», sin que con ello, se afecte a suelos no urbanizables con valores naturales objeto de especial protección, ni se incida negativamente en la estructura general y orgánica del territorio del vigente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio. Y ello, en la medida en que dichos suelos quedan sensiblemente integrados en el modelo urbano del municipio.

En aplicación de lo establecido en las disposiciones transitorias segunda.1 y cuarta.3 de la LOUA, el planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, asimilándose su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística de Encinas Reales.

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente la declaración de impacto ambiental favorable emitida, con fecha 6 de febrero de 2006, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales a tenor del art. 20.1 de la citada Ley quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquella a dichos efectos.

Los instrumentos de desarrollo y ejecución de la presente modificación, plan parcial y proyecto de accesos deberán atender las observaciones contenidas en el informe emitido por la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento y someterse de nuevo a informe de dicho órgano, antes de ser autorizados.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

Resultan incompletas las determinaciones de la presente innovación relativas a la disposición de viviendas protegidas, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b.

De conformidad con lo regulado en el artículo 10 y 60.c de la LOUA, deberá contenerse en la modificación, el establecimiento del área de reparto en la que se inscribe el sector; distinguiendo, al mismo tiempo, las determinaciones urbanísticas que forman parte de la ordenación estructural conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A de la LOUA.

No resulta coherente la edificabilidad bruta de 0,7 y 0,6574 m²t/m²s, y las superficies máximas edificables de 61.196 y 57.470 m²t, resultantes de la aplicación de los anteriores coeficientes, establecida en el cuadro del plano de ordenación núm. 7, con el aprovechamiento medio de 0,5811 m²t/m²s determinado en la página 6 de la memoria y en la ficha de planeamiento; dada la condición de sector único, y no proveerse la adscripción de sistemas generales adicionales. Por otra parte, resultan inadecuados los coeficientes de edificabilidad bruta que computan la superficie edificable prevista para los equipamientos públicos.

Resulta impropio de esta figura de planeamiento en relación con el suelo urbanizable sectorizado, la determinación de los plazos para la presentación de la iniciativa de compensación y la solicitud de licencia de edificación, referida en la citada ficha de planeamiento, por cuanto éstos corresponden al planeamiento de desarrollo previsto.

En cualquier caso, la Propuesta de Ordenación y Superficies del plano núm. 7, y las determinaciones sobre Unidades de Ejecución y Ordenanzas Particulares, se entenderán como indicativas al corresponder al Plan Parcial la definición concreta de las mismas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente, de manera parcial, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Encinas Reales, relativa a Nuevo Sector de SUS Residencial «La Encinilla», con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede, quedando condicionada a ello la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y la publicación de las Normas Urbanísticas.

Una vez cumplimentado dicho requisito, y con carácter previo a la publicación de la resolución que se adopte, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Encinas Reales, a don Jean Jacques Layani, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 8 de junio de 2006.- VºBº El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

Córdoba, 27 de junio de 2006.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 29 de junio de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado por el Vicepresidente Segundo de la misma en virtud de la competencia delegada por dicha Comisión en su sesión 5/05, de 13.12.05, con relación al expediente: «EM-AT-86.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo Sector de Suelo Urbanizable denominado UR.TQ.01 "Torrealquería", promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado por el Vicepresidente Segundo de la misma en virtud de la competencia delegada por dicha Comisión en su sesión 5/05, de 13.12.05, con relación al expediente: «EM-AT-86.- Modificación de Elementos de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, relativa al cambio de clasificación de suelo para crear un nuevo Sector de Suelo Urbanizable denominado UR.TQ.01 "Torrealquería", promovida por el Ayuntamiento».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa correspondiente al instrumento urbanístico de referencia según los contenidos de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito de dicho instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 26.01.2006 y número de registro 969 y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre

ANEXO I

En ejercicio de la competencia delegada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 5/05 de fecha 13 de diciembre de 2005, por el Vicepresidente Segundo de la misma se adopta el siguiente acuerdo.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 25 de mayo de 2005 y número 29.503 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo.

Segundo. Con fecha 9 de junio de 2005 se procede a valorar la documentación aportada por el técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El objeto del expediente trata de clasificar como suelo urbanizable para uso residencial a unos terrenos de superficie 273.173 m², densidad 26 viv/Ha, núm. máximo de viviendas 709 viv. e índice de edificabilidad bruta 0,3415 m²t/m²s, que actualmente vienen clasificados como suelo no urbanizable común y que es colindante por la zona este con la actual barriada Torrealquería.

A la vista de esta valoración se formuló requerimiento para subsanar las deficiencias que presentaba el expediente aportado, siendo éstas las siguientes:

- Al ser Alhaurín de la Torre, municipio de relevancia territorial, según Decreto 150/2003, se deberá cumplir no sólo con lo establecido en el art. 17 de la LOUA referente al uso característico residencial, sino a lo que determina el art. 10.1.B,

esto es, la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Se debe aportar Declaración de Impacto Ambiental favorable por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Se debe incluir la ordenanza de aplicación del NNSS, con todos sus parámetros.

- Debe justificar la necesidad y conveniencia de clasificar como urbanizable este sector.

- Se debe justificar la densidad y edificabilidad del sector en comparación con las unidades de actuación colindantes, pues tres de ellas tienen parámetros menores.

- Debe aportar plano de situación en las NNSS del municipio.

- Se debe aportar informe favorable de la Cuenca Mediterránea Andaluza (antes Confederación Hidrográfica del Sur).

- Debe aportar informe favorable de la administración titular de la carretera próxima.

Tercero. Con fecha 13 de julio de 2005 tiene entrada en esta Delegación Provincial declaración de impacto ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Con fecha 28 de octubre de 2005 y tras el requerimiento de esta Delegación Provincial de fecha 20 de junio de 2005, por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre se presenta documentación complementaria; a la vista de la citada documentación, en fecha 9 de noviembre de 2005, se emite informe técnico en el que se manifiesta:

1. Entrada de documentos.

Con fecha 25.5.2005 y registro de entrada núm. 29.503 se recibió en esta Delegación Provincial la documentación del expediente de referencia. Examinado el expediente se consideró incompleto mediante informe técnico de 9.6.2005, requiriéndose la subsanación de deficiencias al Ayuntamiento mediante escrito de Delegado Provincial con salida de fecha 20.6.2005 y registro núm. 30.499.

Con fecha 13.7.2005 y registro núm. 39.423 se recibe la Declaración de Impacto Ambiental.

Con fecha 28.10.2005 y registro núm. 57.609 tiene entrada en esta Delegación nueva documentación remitida por el Ayuntamiento, pasando nuevamente a informarse.

2. Normativa urbanística.

La normativa urbanística de rango superior inmediatamente aplicable está constituida por las NNSS. de Alhaurín de la Torre, aprobadas definitivamente.

3. Informe.

Examinada la documentación aportada, se aprecia que:

- Se aporta ficha urbanística del sector donde se establece la cesión de suelo al Ayuntamiento en un porcentaje del 15% del suelo residencial para la construcción de 213 viviendas de protección oficial con al menos el 30% del aprovechamiento objetivo del sector.

- Se ha recibido Declaración de Impacto Ambiental, donde se considera viable la modificación de elementos, disponiendo medidas de protección de la Vía Pecuaria.

- Aporta justificación de la conveniencia de clasificar como suelo urbanizable este Sector mediante certificación del Secretario donde se manifiesta que el grado de puesta en carga de la superficie sectorizada del suelo urbanizable es del 81,23% (según datos del Avance del PGOU en redacción a fecha 3.5.05) y que de las 5 actuaciones urbanísticas inmediatas se han desarrollado 4 de ellas.

- Adjunta Ordenanzas Reguladoras de aplicación en el sector.

- Aporta justificación de la densidad y edificabilidad del sector por comparación con las unidades de actuación colin-