

- Dirección General de Transportes, C/ Diego Martínez Barrio, núm. 10 (Sevilla).
- Subdelegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en el Campo de Gibraltar, C/ Regino Martínez, 35, Algeciras (Cádiz).
- Servicio de Transportes de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, C/ Plaza de Asdrúbal, s/n, Edificio Junta de Andalucía.

Sevilla, 20 de junio de 2006.- El Director General, Rafael Candau Rámila.

ANUNCIO de 17 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 1/06, de 7 de marzo de 2006, en relación al expediente: «EM-GU-6.- Modificación de Elementos de las NNSS de Guaro relativa a la clasificación de suelo pasando de no urbanizable a apto para urbanizar en el Paraje "Mocabel", promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión ordinaria 1/06 celebrada el día 7 de marzo de 2006, en relación al expediente: «EM-GU-6.- Modificación de Elementos de las NNSS de Guaro relativa a la clasificación de suelo pasando de no urbanizable a apto para urbanizar en el Paraje "Mocabel", 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 dependientes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha 20.4.06 y número de registro 1116 y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Guaro.

ANEXO I

ACUERDO DE 7 DE MARZO DE 2006 DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MALAGA POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE: «EM-GU-6. MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LAS NNSS DE GUARO RELATIVA A LA CLASIFICACION DE SUELO PASANDO DE NO URBANIZABLE A APTO PARA URBANIZAR EN EL PARAJE "MOCABEL", PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO».

HECHOS

Primero. Con fecha 5 de noviembre de 2004 (recepción núm. 48405) tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en Málaga, documentación relativa a la innovación puntual de elementos de las NNSS de Guaro que tiene por objeto el cambio de clasificación de una parcela de terreno de 33.350 m² de superficie, clasificado por las vigentes NNSS como suelo No Urbanizable Común pasando a suelo Urbanizable Sectorizado con el fin de crear un nuevo sector de planeamiento en las inmediaciones del núcleo, denominándolo URS-Mocabel.

Segundo. Constan en el expediente certificaciones expedidas por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Guaro dando fé del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 1 de julio de 2004; trámite de información pública, no habiéndose formulado alegación alguna; acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 7 de octubre de 2004.

Tercero. Aportada documentación complementaria por el Ayuntamiento de Guaro y hecha una valoración por técnicos del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial se emite informe en los siguientes términos:

NN.SS. GUARO.	
	URS-MOCABEL
Tipo de Actuación:	Sector de Planeamiento.
Uso Asignado:	Residencial
Actuación Urbanística:	Plan Parcial y P.U.
Sistema de Actuación:	Compensación.
Densidad de Viviendas:	27 Viv/Ha.
Índice edificabilidad Bruto:	0.35 m ² /m ² s. (11.672 m ²)
Tipo de edificación:	Unifamiliar Adosada y Plurifamiliar
Ordenanza de uso y Edificación:	N5
Reserva Areas Libres:	10% 3.335 m ² s.
Equipamiento Social:	3.850 m ² s.
Equipamiento Escolar:	900 m ² s.
Aparcamientos Públicos:	675 plazas.

1. Se advierte en el objeto de la documentación técnica que se crea una Ordenanza de edificación nueva denominada «Expansión de casco» y denominada N5 que se propone incorporar a las que contemplan las vigentes NNSS de Guaro.

Advertir que la Ordenanza propuesta en terrenos que tienen una pendiente pronunciada como es el caso del suelo que se tramita, posibilita que se puedan ubicar diversas piezas de hasta 45 ml (o más) de edificación continua en B+1 + ático de forma paralela generando un impacto visual de masa edificada muy negativo para el municipio tal y como ha ocurrido en otros municipios de la provincia. La Ordenanza propuesta debería ser mas concisa en cuanto a los parámetros que asigna en criterios de medición de altura y otros.

2. Se observa que la Modificación de Elementos afecta según la cartografía de las NNSS a parte del municipio de Monda, adjuntando no obstante justificación en base a cartografía obtenida del catastro de que el límite del término municipal correcto no es el que figura en las NNSS.

3. Deberá aportar informe favorable del Organismo tutelar de la carretera MA-419 desde la que se realiza el acceso.

4. No aportan cuadro resumen del estado de desarrollo y/o tramitación en que se encuentran el resto de Sectores de las NNSS de Guaro, al objeto de justificar la procedencia de esta modificación de elementos.

5. Deberá corregir de la ficha de desarrolla el término de superficie «aproximada» al cuantificar los suelos de reserva dotacional ya que estas superficies son vinculante con carácter de mínimo.

6. Deberá aportar documentación gráfica relativa al enganche con infraestructuras existentes en el municipio, señalando en el caso de ser necesario si su ejecución se contemplara como carga externa al sector que se crea o definir en su caso como se prevé la ejecución de las mismas cuando discurran fuera de los límites del sector propuesto.

Conclusión. Se deberá aportar la documentación requerida. Se da traslado al mismo tiempo a los servicios jurídicos de esta Delegación Provincial para que se pronuncien sobre la capacidad o no de modificar los límites del término municipal

que aparecen en las NNSS de Guaro aprobadas definitivamente a través de esta modificación de elementos.

En escrito de fecha 15 de junio de 2005, de remisión del informe que se transcribe, consta pronunciamiento sobre la consideración del término municipal con el siguiente tenor literal:

«(...) A su vez, se le comunica que a efectos de su tramitación por parte de este Servicio de la Modificación de Elementos de las NNSS propuesta, se considerará exclusivamente como término municipal de Guaro los límites que como tal figuran en el Instituto de Cartografía de Andalucía y que coinciden con los previstos en las NNSS, careciendo de validez para su tramitación ante este Servicio los límites municipales previstos en el catastro; y ello, por cuanto el artículo 17.1 de la Ley 7/1993, de 27 de julio, de Demarcación Municipal de Andalucía considera al Consejo de Gobierno de la Junta como el único órgano competente para proceder a la alteración de los términos municipales comprendidos en territorio andaluz (...).»

Se requiere al Ayuntamiento para subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el informe técnico (fecha de notificación: 22 de junio de 2005, según acuse de recibo), comunicando la consideración expuesta y quedando interrumpido el plazo para la resolución y notificación del acuerdo pertinente hasta su cumplimiento.

Cuarto. Con fecha 7 de octubre de 2005 (recepción núm. 53532) tiene entrada escrito remitido por el Ayuntamiento de Guaro, suscrito por el Sr. Alcalde, adjuntando documento conjunto de los Ayuntamientos de Guaro y Monda en relación con la delimitación de los términos municipales en el que ambos Alcades reconocen como límites de sus municipios los determinados por la Dirección General del Catastro.

Incluido el asunto en el orden del día de la sesión 4/05 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a celebrar el día 25 de octubre de 2005, se pone el hecho descrito en conocimiento de la misma y considerando que dicho acuerdo debe ser adoptado por el Pleno de los respectivos Ayuntamientos y ratificado por órgano competente en materia de Administración Local de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, se acuerda requerir en tales términos al Ayuntamiento de Guaro y no someter el asunto a la consideración de la Comisión, por lo que se retira del orden del día.

Con fecha 12 de enero de 2006 (recepción núm. 1201) se reciben certificaciones de los/as Sr/a Secretario-Interventor/a de los Ayuntamientos de Guaro y Monda respectivamente relativas a los acuerdos plenarios dando por válido el deslinde de los respectivos términos municipales en el paraje «El Mocabel» según se establece por la Dirección General del Catastro.

Quinto. Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

a) Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Málaga de fecha 14 de abril de 2005 estimando viable la actuación aunque condicionándola al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las determinaciones de la propia Declaración referentes a niveles sonoros, informe geotécnico y medidas generales que deberán figurar en los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo y se incorporarán en el Documento Urbanístico.

b) Informe técnico emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Málaga de fecha 21 de julio de 2005 en relación con el acceso a la carretera MA-419 en el que se dice que «no hay inconveniente técnico en la autorización del acceso solicitado en la glorieta de pk 1,400 y margen izquierda, todo ello de acuerdo con la documentación aportada y las condiciones impuestas».

c) La Dirección General de Administración Local de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía mediante escrito de fecha 1 de febrero de 2006 indica, con relación a los acuerdos plenarios de Monda y Guaro sobre la ubicación del paraje «El Mocabel», que –siendo la planimetría más precisa a efectos de delimitación territorial la representada en los mapas del Instituto Geográfico Nacional y del Instituto de Cartografía de Andalucía (art. 88.4 del Decreto 185/2005, de 30 de agosto)– en atención al principio de autonomía municipal consagrado en los artículos 137 y 140 de la Constitución, debe aceptarse el acuerdo pacífico de remisión a la representación gráfica de la Dirección general del Catastro adoptado por los plenos de ambos Ayuntamientos, sin que proceda hacer ninguna objeción al respecto.

Sexto. Con fechas 18 de enero (recepción núm. 2225) y 24 de febrero (recepción núm. 9952) de 2006 tiene entrada nueva documentación técnica en cumplimiento de los requerimientos efectuados para subsanar las deficiencias observadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que, de conformidad con la disposición transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32, 33 y 36 LOUA. La tramitación seguida por el Ayuntamiento de Guaro se ajusta a lo establecido en el artículo 32 LOUA en relación con el artículo 36 del mismo texto legal, en lo que resulta de aplicación al presente procedimiento atendiendo al objeto de la modificación propuesta que afecta a la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1 LOUA.

II. Régimen de competencias.

El artículo 31.2.B.a) de la LOUA establece que corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo «B) La aprobación definitiva de: a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal»; previsión legal que se desarrolla por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo «a) Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance (...)».

III. Valoración.

Desde el punto de vista formal el expediente está completo si bien cabe hacer mención expresa a la falta de rigor en

la remisión de documentación por el Ayuntamiento de Guaro en cuanto se aporta de modo parcial y fraccionado.

Desde el punto de vista urbanístico, una vez completo el expediente, se valora la modificación propuesta, considerando lo siguiente:

Aportan nueva documentación de la innovación de las NNSS de Guaro redactada en base a los límites correctos del término municipal.

La modificación de elementos propuesta afecta a la ordenación estructural del municipio, según lo establecido en el art. 10.1. de la LOUA, por lo que su aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo establecido en el art. 31.2.B.a. de la LOUA.

Aportan plano de infraestructuras existentes que posibilitan el desarrollo del sector «Paraje el Mocabel» que se crea, asimismo aportan escrito del Excmo. Ayto. de Guaro en el que se expone que los 3 Sectores que contemplaban las vigentes NNSS se encuentran en diferentes grados de desarrollo, no contando ninguno de ellos con aprobación definitiva.

El Sector propuesto linda con los Sectores UR2 y UR3 de las vigentes NNSS. Asignan al nuevo Sector, una densidad y un índice de edificabilidad inferior a la de los sectores previstos.

La innovación de NNSS crea una nueva Ordenanza N5 expansión de casco que quedará integrada en la Normativa Urbanística para su posible aplicación en otros suelos.

Respecto a la conveniencia o no de la clasificación de estos suelos como urbanizable o apto para urbanizar, se considera conveniente por el Técnico que suscribe dejarlo a criterio de la CPOTU.

En ponencia ante la Comisión se hace constar que en el nuevo sector propuesto está prevista la construcción de un auditorio para el municipio y que se cumplen los requisitos y criterios de la CPOTU para la clasificación de suelo consistentes en falta de suelo urbanizable, mantener igual densidad y lindar con el núcleo.

Por lo expuesto, previas deliberaciones y aclaraciones pertinentes, 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, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes,

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente la modificación de elementos de las NNSS de Guaro (Málaga), referente a la clasificación como suelo urbanizable o apto para urbanizar de una parcela de terreno de 33.350 m² de superficie clasificado por las vigentes NNSS como suelo no urbanizable común con el fin de crear un nuevo sector de planeamiento en las inmediaciones del núcleo, denominándolo URS-Mocabel, promovida por el Ayuntamiento.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Guaro y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación.

En Málaga, 7 de marzo de 2006.- El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Fdo.: José María Ruiz Povedano.

ANEXO II

NORMATIVA

1.2. Objeto, necesidad y conveniencia de la innovación.

La presente Innovación Puntual de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guaro se redacta con objeto de modificar las condiciones urbanísticas de unos terrenos situados en la zona denominada «El Mocabel», a fin de procurar un desarrollo urbanístico para una mejor satisfacción de los intereses municipales y con el objetivo que se explica en el apartado «3.1. Objetivos y justificación de la innovación propuesta» del presente documento.

Como antecedentes sobre la necesidad y conveniencia de la presente innovación (argumentos que se desarrollarán pormenorizadamente en el punto 3.1 de la memoria justificativa), apuntamos los siguientes extremos:

1. Creciente demanda de viviendas, tanto en el ámbito local de 1.ª residencia, como en el ámbito foráneo de 2.ª residencia, que no absorbe la escasa previsión de las NNSS vigentes.

2. Cercanía física de los terrenos, objeto de la presente innovación al núcleo urbano, conformando una prolongación del mismo por su límite este. En este mismo sentido, se recoge la intención municipal «ya existente» de ampliar el casco urbano por esta zona, ya que existen unidades de ejecución sin desarrollar que lindan con estos terrenos.

3. Existencia y disponibilidad de las infraestructuras urbanas del municipio en el propio límite o incluso, interior de los terrenos.

MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Datos del terreno.

La presente innovación de las NNSS de Guaro afectan a unos terrenos que se ubican en el denominado «Paraje El Mocabel», situados en la zona Sur del término municipal, anexos al casco urbano y limítrofes con el término municipal de Monda.

Tal como se constata en la documentación gráfica que contiene el presente trabajo, existe una leve diferencia en la delimitación de los términos municipales de Guaro y Monda en la zona objeto de estudio según las Normas Subsidiarias o según planos catastrales. Hay que hacer referencia a que no existe un deslinde oficial entre ambos términos municipales, variando éste según la cartografía que se utilice.

En todo caso, se opta por dar como válido a los efectos de la redacción de la presente Innovación de Elementos el deslinde que consta en planos catastrales, ya que ambos coinciden en la planimetría de Guaro y Monda, justificándose además en que los presentes terrenos pagan sus contribuciones al Ayuntamiento de Guaro.

El terreno afectado por la innovación lo componen las parcelas catastrales:

PARC. n.º	FINCA n.º	INSC	REGISTRO PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE REGISTRAL
45	8977	1*	Nº 1 COIN	1143	86	202	2.697,00 m2
46	8978	1*	Nº 1 COIN	1143	86	204	1.919,00 m2
57	5159-n	1*	Nº 1 COIN	961	81	167	13.570,00 m2
58	8983	1*	Nº 1 COIN	1143	86	214	4.749,00 m2
60	8429	2*	Nº 1 COIN	1143	86	40	7.564,00 m2
TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL (Según datos registrales)							30.499,00 m2

PARCELA n°	POLIGONO	T. MUNICIPAL	SUPERFICIE REAL MEDICION
45	4	GUARO	3.371,50 m ²
46	4	GUARO	2.837,00 m ²
57	4	GUARO	12.285,60 m ²
58	4	GUARO	4.678,20 m ²
60	4	GUARO	10.177,70 m ²
TOTAL SUPERFICIE REAL (Según medición topográfica)			33.350,00 m ²

Las características topográficas de la parcela y la delimitación física de los linderos quedan reflejadas en el plano núm. 2 «Topográfico actual. Delimitación», y responden a las determinaciones establecidas por la Propiedad y por el topógrafo «in situ» en cuanto a la posición exacta de las lindes y límites de cada una de las parcelas.

2.2. Usos, edificaciones y vegetación existentes.

El único uso conocido al que se ha destinado el terreno es el agrícola con cultivo diseminado de almendros y olivos, no habiéndose realizado ningún otro uso. El terreno no alberga ningún tipo de edificación. Actualmente la finca no cuenta con explotación agrícola alguna, ni se desarrolla en ella ningún otro uso. Debido al uso exclusivamente agrícola al que se ha destinado el terreno, la única vegetación existente es la relativa al cultivo, además de la existencia de algunos chaparros.

2.3. Servicios urbanísticos e infraestructuras existentes en la zona.

La vía de comunicación principal que da acceso al terreno es la propia carretera MA-419 Guaro-Monda, a través de la cual se accede, de forma general, al municipio desde la costa (conexión con la CN-340 a través de la comarca Marbella-Cártama, a su paso por la circunvalación de Marbella). Esta vía de comunicación llega a la población por su extremo sur, incorporándose a la misma mediante una rotonda, la cual da acceso directamente al terreno que nos ocupa.

Caminos:

En el interior del terreno se encuentran estructurados una serie de caminos sin asfaltar, que responden al esquema reflejado en el plano núm. 2 «Topográfico Actual. Delimitación». No disponen de ningún servicio urbano: bordillos, acerados o asfalto.

Abastecimiento de agua:

La red de distribución está resuelta y ejecutada en el vial citado anteriormente (MA-419) hasta la rotonda mencionada, que conecta el terreno con la carretera principal, por lo que en el límite común del terreno con este vial se dispone de red de abastecimiento de agua potable con caudal suficiente para la demanda prevista.

Red de saneamiento:

Existe red municipal de saneamiento (aguas fecales) perfectamente operativa y con diámetro suficiente (500 mm), que discurre en posición extremadamente cercana a la actuación, y con disposición adecuada para efectuar las conexiones pertinentes, previa depuración de las aguas residuales, por la zona norte del terreno, según se refleja en el plano núm. 4.

Suministro de energía eléctrica:

El suministro de electricidad será, posiblemente, en media tensión, situando un transformador con suficiente capacidad para la demanda que se genere con la actuación prevista. En el terreno existe una línea aérea de media tensión cuyo trazado actual se refleja en el plano núm. 2, de forma que queda prevista su redistribución como red enterrada.

Telefonía:

Existe tendido telefónico en el interior del terreno, en la zona cercana a la carretera principal.

2.4. Información urbanística. Planeamiento vigente.

La totalidad del terreno a cuyo ámbito se extiende la presente Innovación Puntual de Elementos de Planeamiento está clasificado, en la actualidad, por las Normas subsidiarias de Planeamiento de Guaro como suelo no urbanizable. Dicho suelo, según planeamiento actual, no está afecto por ninguna protección, calificado como tipo G-1.

Respecto a la legislación sectorial que le afecta, existe un tramo de la carretera MA-419 que, en la actualidad, no es travesía. En cualquier caso, el núcleo urbano llega realmente hasta el límite del término municipal en esta zona, por lo que el Ayuntamiento está en trámites para incorporar dicho tramo al núcleo y que quede definido como travesía, elevando este tema a los organismos competentes.

Asimismo, existe en el interior del terreno una línea aérea de Media tensión, la cual exige un determinado distanciamiento de edificaciones y arbolados, en cualquier caso, la actuación que se propone prevé el soterramiento de dicha línea eléctrica según las directrices marcadas por la compañía suministradora y el REBT.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objeto y justificación de la innovación propuesta.

La innovación puntual de elementos que se propone, tiene como objetivo final el desarrollo urbanístico del citado suelo, para ello modifica las condiciones urbanísticas del mismo reclasificándolo como suelo urbanizable sectorizado (según se define en la LOUA), mediante la delimitación del correspondiente sector para su posterior transformación mediante el Plan Parcial de Ordenación en Suelo Urbanizable Ordenado. Asimismo, la presente innovación establece una nueva ordenanza, la N-5, aplicable al sector resultante, que daría respuesta a un incompleto abanico de ordenanzas específicas de edificación contenidas en el texto actual de las NNSS de Guaro.

El desarrollo urbanístico final del terreno viene justificado según lo siguiente:

1. Es un hecho constatable la creciente demanda de vivienda que existe en el municipio. Esta demanda, presenta dos vertientes diferenciadas: por un lado cada vez son más las personas con residencia habitual en el pueblo que esperan obtener una vivienda nueva como primera residencia, con calidades y espacios acordes con las tendencias actuales. De otra parte, la cercanía del pueblo a la costa atrae turismo residencial de forma continua, y no necesariamente de temporada. Este tipo de turismo residencial demanda vivienda nueva con características específicas.

Por tanto, es evidente la existencia de una demanda sin respuesta, debido fundamentalmente a la falta de previsión que se refleja de forma meridiana en el texto de las NNSS, en el que se considera absolutamente agotada la proyección turística del municipio, y se da por hecho el éxodo paulatino de la población autóctona. La operación que habilita la presente Innovación, daría repuesta a la citada demanda y empujaría de forma incuestionable el ritmo de crecimiento del pueblo y repercutiría muy positivamente en su proyección turística a todos los niveles.

En la misma línea, las NNSS sólo calibran la posibilidad de desarrollo del municipio a través de tipologías intensivas aplicables, casi exclusivamente, a interior de casco. Este hecho justifica el establecimiento de la nueva tipología N-5 (adosada) que, ofrece al municipio otra tipología edificatoria y de agrupación que enriquecen el paisaje urbano de Guaro, término atractivo tanto para 1.^a como 2.^a residencia.

2. Los terrenos que son objeto de la presente innovación se disponen anexos al casco urbano actual, es decir, la Innovación propuesta se plantea como una extensión natural del núcleo urbano por su extremo Sur, encontrándose físicamente unida al mismo. Por este motivo, esta operación se integrará

absolutamente en su fisonomía, presentando una continuidad constructiva y funcional perfectamente resuelta.

De hecho, la dotación escolar, zona verde, SIPS, aparcamientos, etc.; que incluirá la actuación ayudará a mejorar de forma notable el nivel de equipamientos del municipio, lo cual repercute muy positivamente en la imagen del mismo y en las prestaciones y calidad de vida que adquieren sus habitantes. En la misma línea, ya existen actuaciones previstas en las NNSS calificadas como sectores urbanizables en las proximidades de estos terrenos, concretamente lindando por su límite oeste, lo cual denota, de inicio, una existente inercia social e institucional a la extensión de núcleo por esta zona.

3. Por último, y como valor incuestionable referido a la funcionalidad y viabilidad ejecutiva de la propuesta, es necesario hacer notar que los servicios e infraestructuras urbanas se encuentran en disposición muy cercana, o interior, a los terrenos ámbito de la presente Innovación, hecho que viene a apoyar lo expresado en el apartado anterior en referencia a la cercanía «real» de los terrenos al núcleo urbano.

3.2. Cuadro de características urbanísticas de la modificación propuesta.

NÚCLEO	GUARO
EJECUCIÓN	URS - "MOCABEL"
TIPO DE EJECUCIÓN	SECTOR DE PLANEAMIENTO (*)
USO ASIGNADO	RESIDENCIAL
ACTUACIÓN URBANÍSTICA (*)	PLAN PARCIAL Y PROJ. URBANIZACION
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN (**)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ZONA	Superficie (m2)	Porcentaje (%)
Zona Residencial	19.400	58,17 %
Zona verde	3.335	10,00 %
Equipamiento Social	3.850	11,54 %
Equipamiento Escolar	900	2,70 %
Aparcamientos Públicos	675	2,03 %
Viales	5.190	15,56 %
TOTAL	33.350	100 %

DENSIDAD (viv. / Ha)	27 viv. / Ha (90 viv. máxima)
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	0,35 m2 t / m2 s (= 11.672 m2 techo)
TIPOS DE EDIFICACION	SEGUN NUEVA ORDENANZA N-5

(*) Será obligatoria la cesión en escritura pública de reservas, viales, y del 10% del aprovechamiento.

(**) Se determina el sistema de compensación a tenor de que en las unidades de ejecución de propietario único el sistema preferente será el de compensación.

3.3. Conexión a las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes en la zona.

Comunicaciones, acceso y red viaria:

El sector propuesto se conectará a la red viaria general a través de la rotonda situada en la MA-419 y que supone el acceso general al municipio desde el sur.

El viario se adaptará lo máximo posible a la topografía del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona. Para ello, se realizará un informe geotécnico previo al desarrollo del Plan Parcial, donde se determinen las medidas necesarias para mejorar la capacidad de carga del terreno y para la definición de la implantación de las edificaciones y los equipamientos.

Abastecimiento de agua potable:

El sector se abastecerá desde la red general municipal de agua potable, mediante conexión que se realizará al punto accesible más cercano, en la zona cercana a la citada rotonda. De la misma forma se dispondrán las ramificaciones necesarias de la red de hidrantes contra incendios que procedan.

Evacuación de aguas fecales y pluviales:

El sistema de alcantarillado a emplear en el interior del terreno será separativo, es decir, dos redes independientes: una para fecales y otra para pluviales.

La red de evacuación de aguas fecales será conducida al colector correspondiente de la red municipal de alcantarillado, situado en posición cercana al límite norte de la actuación, previa instalación de estación depuradora para las aguas residuales urbanas, cuya descripción se detalla en el apartado 3.6. siguiente.

Electrificación y alumbrado público:

El sector se abastecerá de energía eléctrica a partir de una línea de alta tensión de la Cía. Sevillana de Electricidad, disponiéndose un centro de transformación en el sector, con capacidad suficiente para la demanda que se genere.

Red de telefonía:

La red interior se conectará a la línea de la Cía. Telefónica que discurre por la carretera principal.

En todo caso, los servicios urbanísticos a proyectar en el sector, cumplirán lo expuesto en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guaro, en concreto en el Título Quinto «Normas Técnicas de Urbanización», de las cuales se adjunta copia en el Anexo 1 del presente documento.

3.4. Adecuación de la innovación propuesta a las disposiciones de las NN.SS. y Legislación Urbanística General.

Este nuevo sector, se desarrollará mediante la redacción de un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización con las determinaciones y contenidos que se indican en las «Normas Generales para el Suelo Apto para ser Urbanizado» (Anexo 2) de las NN.SS. de Guaro.

El marco urbanístico en el que se ha de desarrollar la presente Innovación Puntual de Elementos de Planeamiento lo definen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guaro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para la regulación de las actividades comerciales que se puedan desarrollar en el nuevo sector, además de todo lo anterior, se cumplirá con lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus reglamentos de desarrollo.

Para la prevención ambiental de las nuevas actividades:

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación e Impacto Ambiental.

- Decreto 153/1996 de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental.

- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental.

Para la protección de aspectos del Medio:

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento de Calidad del Aire.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.5. Ordenanza N-5 «Expansión del Casco».

3.5.1. Definición: Se entiende por «Expansión del Casco» aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas, o bloques desarrolladas sobre laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

3.5.2. Condiciones de Edificación.

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 20 m de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública en, al menos, 1/4 de su perímetro.

Parcela Mínima: 1.500 m².

Densidad de alojamientos: m²/viv.: 100.

2. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es 1,00 m²/m²s.

3. Disposición de la superficie edificable.

La edificación será, preferentemente no alineada, y se dispondrá en una o varias edificaciones por parcela, ajustándose al parámetro «separación entre edificios».

4. Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela, en las plantas baja y primera, será el 60%.

La planta ático no podrá sobrepasar el 50% de la superficie ocupada en la planta inmediatamente inferior.

5. Altura máxima y número de plantas.

a) La altura máxima permitida, medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del último forjado, será de tres plantas (PB+1+ático) ó 9,5 m.

6. Separación a linderos.

Cada cuerpo o volumen de cada una de las edificaciones que compongan el conjunto deberá tener una separación mínima a linderos públicos y/o privados nunca menor a 3 m.

7. Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 m.

8. Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 45 m. No obstante, en edificación no alineada, se podrán proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

3.5.3. Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Educativo, cultural, asociativo, religioso, deportivo y zonas verdes.

3. Usos compatibles: Alojamiento comunitario, hotelero, oficinas en su modalidad de despacho profesional, comercio diario y ocasional, hostelería sin espectáculo y hospedaje.

3.6. Medidas protectoras y correctoras de tipo ambiental a tener en cuenta en el futuro planeamiento de desarrollo.

3.6.1. Aspectos generales.

Son de aplicación cuantas medidas de corrección ambiental se derivan de la normativa de edificación contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de las demás aplicables, por lo que deberá tenerse en cuenta que:

1. El Plan Parcial y el futuro Proyecto de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante las acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

2. Previa a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

3. En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

4. En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

6. La red de saneamiento deberá realizarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas y se conectará necesariamente con la red general municipal previa depuración mediante una estación depuradora, cuyas características se especifican a continuación.

7. Durante las obras de urbanización se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

8. Los escombros procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos en arroyos.

9. El viario y la edificación se adaptarán lo máximo posible a la topografía del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona, teniendo en cuenta las condiciones desfavorables por la topografía y litología de los terrenos. Para ello, se realizará un informe geotécnico previo al desarrollo del Plan Parcial, donde se determinen las medidas necesarias para mejorar la capacidad de carga del terreno y para la definición de la implantación de las edificaciones y los equipamientos.

10. La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

a) Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

b) Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

c) Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, semillado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones.

11. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

12. Debido al posible peligro sísmico de la zona, habrá que adecuarse la edificación y la urbanización a las últimas Normas de Construcción Sismorresistente.

13. Para que las futuras actividades que se ubiquen en la zona no contaminen con sus vertidos el arroyo Hondo, se conectará dicha red de saneamiento con la Municipal.

3.6.2. Medidas correctoras para la protección ambiental.

- Calidad del aire.

Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras. Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.

- Vertidos.

Las aguas pluviales se evacuarán adecuadamente para evitar que tengan contacto con productos y residuos de los cuales puedan originarse su contaminación; en el caso de que se produjera mezcla de aguas pluviales con contaminantes, deberán ser canalizadas hacia los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

- Depuradora.

Se consideran dos factores que son limitantes en cuanto al método de depuración a elegir y la EDAR a construir:

- Impacto ambiental, de modo que las edificaciones se integren en la mayor medida posible en el entorno.

- Superficie útil a ocupar, que se procurará sea la menor posible, para reducir costos si el terreno tiene que ser comprado.

Los elementos mecánicos, fundamentalmente el pretratamiento (desbaste y desarenado-desengrase), se integrarán en el conjunto de la EDAR de manera que las partículas que eliminan del proceso no sean visibles y se transporten por conductos cerrados hasta los equipos de compactación y contenedores de recogida de los mismos, procurando evitar el impacto visual que producen materias gruesas, fácilmente putrescibles.

El sistema de depuración elegido es el de Biodiscos-Contactores Biológicos Rotativos (RBC), que consta de las siguientes fases:

- Arqueta receptora-Aliviadero.
- Desbaste de Gruesos y Finos.
- Desarenado-Desengrase Aireado.
- Biodiscos en dos Etapas, Nitrificación-Desnitrificación el tres Etapas.
- Decantación Secundaria.
- Recirculación de Fangos 2.^a
- Espesador de fangos.
- Acondicionamiento químico de los Fangos.
- Deshidratación de fangos con sacos filtrantes (COTBAG-08).

La EDAR constituiría un conjunto compacto de depósitos contiguos unos a los otros por lo cual la superficie a ocupar es mínima, en comparación con otros sistemas.

Dentro del conjunto existirá un edificio donde se realizan las operaciones de acondicionamiento y deshidratación de fangos con sacos filtrantes-COTBAG-08, de modo que no se produzcan olores y el impacto visual sea el mínimo.

Se construirá además un Edificio de Control donde se alojarán el cuadro eléctrico y pupitre de control y un pequeño laboratorio para controles rutinarios de los parámetros de funcionamiento de la planta.

Descripción de la obra civil.

Las obras que integran el proyecto se pueden dividir en:

- Construcción de un Colector General, que reúna y conduzca todos los vertidos residuales de la urbanización, hasta la EDAR a ejecutar, en PVC de 315 mm de Ø y series aligeradas, que es suficiente para transportar el caudal máximo que recogen los colectores secundarios, a pesar de que estos son unitarios.

- Al comienzo del colector se incorporarían los vertidos recogidos a que discurran hasta el punto más bajo donde arranca el colector.

- Construcción de cuatro represas (1/100 ml), con los correspondientes sistemas de limpieza de fondo, que faciliten el embalse de agua en las épocas más secas y eviten el discurrir de láminas pobres en dichos períodos.

- Construcción de colector.

- Apertura de pista para poder trabajar, hasta el camino de acceso a la EDAR, en terreno con zonas blandas.

- Colocación de tubería de PVC, de 315 mm de Ø y pozos de registro; la línea eléctrica enterrada con sus correspondientes arquetas de registro y abastecimiento de agua en tubería de polietileno.

- Construcción de un primer aliviadero al final del sistema de defensa de las márgenes y un segundo aliviadero en la parcela previa a la entrada de la estación depuradora.

- Ejecución de cimentaciones especiales como pilotajes o drenaje si la carga portante del terreno lo hace necesario.

- Construcción en hormigón armado del depósito de alojamiento de los Biodiscos y del Decantador 2.^o

- Construcción del Edificio de Control y Deshidratación de Fangos Urbanización del Conjunto.

- Conducciones de By-pass General de la EDAR, By-pass del Pretratamiento y de Reactor Biológico-Decantación 2.^a

Los Edificios se construirán en bloque de hormigón tipo split y estarán dotados de todos los elementos necesarios para su funcionalidad y la cubierta será de pizarra.

Los tanques de tratamiento se construirán en hormigón armado, tanto paredes como la solera. Dichos tanques son Depósito de Aireación y Decantador.

El espesor de las paredes será de 30 cm y se dispondrán juntas de PVC en las juntas de dilatación y de hormigonado para asegurar la estanqueidad de los tanques.

La urbanización de la EDAR incluye el alumbrado, el cierre del perímetro, la red interior de agua potable y la pavimentación u hormigonado de los viales interiores.

Se construirá un acceso, y se pavimentará a base de zahorra y un doble tratamiento superficial.

El suministro de energía eléctrica se tomará de la Línea de Baja y se dotará a la EDAR de la potencia necesaria no superior a 5,61 kw.

El presente Proyecto tiene en cuenta una población estable de 600 E.H. y las dotaciones de cálculo siguientes:

Dotación 165 l/E.H. día

DBO₅ 75 g/E.H. día

S.S. 95 g/E.H. día

Nitrógeno Total (NTK) 12 g/E.H. día

En todo caso la calidad del efluente será óptima de acuerdo con los siguientes parámetros:

- DBO₅ < 25 ppm
- DQO < 125 ppm
- S.S. < 35 ppm
- pH 5,5 - 9,0
- C. Bacteriológica < 1.000/100 ml
- Nitrificación > 90%
- Nitrógeno total (NTK) < 20 ppm
- Fósforo < 2 ppm
- Aceites y grasas < 20 ppm
- Sequedad del Fango > 20%
- Estabilidad del Fango (S.V.) > 40%

La limpieza de maquinaria se realizará utilizando disolventes que habrán de ser recogidos y, hasta donde sea posible reciclados; caso de utilizarse agua o vapor, los flujos residuales se recogerán y se les dará tratamiento de residuos peligrosos. Cuando y donde sea posible, la limpieza de suelos se efectuará en seco y recogiendo los productos generados para su posterior tratamiento según convenga.

En caso de vertidos industriales al alcantarillado, las instalaciones deben incorporar como elemento mínimo para retención de contaminantes, arqueta separadora de flotantes.

En caso de vertidos industriales al alcantarillado, se evitará realizar el vertido de forma rutinaria reproduciendo la operación periódicamente, pasando a realizarlo de forma aleatoria, o mejor aún, mediante purga continua.

Depuración de todos los vertidos urbanos de acuerdo con lo establecido en la Directiva 91/271, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

Aplicación de las mejores técnicas disponibles (MTD) para reducir las sustancias peligrosas de la lista II de la Directiva 76/464 en los vertidos industriales y eliminación a largo plazo de las sustancias de la lista I.

Aplicar códigos de buenas prácticas medioambientales para reducir la contaminación de las aguas por fuentes difusas de origen urbano, industrial o agrícola.

Depuración de las aguas ácidas procedentes de las minas en activo.

Acometer un programa de reducción de vertidos de aguas ácidas procedentes de actividades mineras abandonadas.

Llevar a cabo actuaciones de aislamiento de los residuos pirríticos que contaminan las aguas por lixiviación.

Renovación y reestructuración de la red automática de inyecciones y emisiones hídricas.

- Residuos Peligrosos.

No se eliminarán residuos por combustión directa e incontrolada de los mismos. No podrán arrojarse a los cauces o arroyos. Se dispondrán los medios oportunos para evitar la incorporación de residuos a las corrientes de aguas residuales.

No podrán depositarse en contenedores de servicios municipales de recogida de basuras ni podrán entregarse a gestores que los destinen a vertederos de residuos sólidos urbanos.

No se constituirán escombreras o depósitos (vertederos), temporales o definitivos, de residuos en terrenos de las propias instalaciones, o anejos a los mismos.

No se entregarán residuos peligrosos a manipuladores que no estén autorizados como gestores de RTP.

Para los residuos cuyo destino final sea el vertido, los vertederos utilizados deberán estar autorizados a este objeto.

No se podrán mezclar residuos peligrosos entre sí, o con otros industriales o urbanos. Los residuos peligrosos se envasarán, etiquetarán y almacenarán de acuerdo con lo exigido en la legislación de aplicación.

Los residuos peligrosos tendrán siempre un titular, cualidad que corresponderá al productor o al gestor de los mismos. Sólo se produce transferencia de responsabilidad en el caso de cesión del residuo a entidades autorizadas como las que se señalan arriba, cesión que ha de constar en documento fehaciente.

Las estipulaciones anteriores son de aplicación tanto a los residuos peligrosos como a sus recipientes y a los envases vacíos que los hayan contenido.

- Ruido.

En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.

Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.

- Calidad del agua.

Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, en la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985 y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.

El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.

- Suelos.

Se impedirá los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.

En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso

de realizar nuevos cultivos, estos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.

La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

- Vegetación.

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse.

Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.

Control eficaz de incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.

Siempre que sea posible se respetarán los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.

Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.

Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerarán preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nueva vías.

El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y abandono de la agricultura marginal.

- Fauna.

Se recomienda adoptar las siguientes medidas de tipo general para la protección de la fauna:

Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.

Los cerramientos de las fincas, cada vez más numerosos debido a la construcción de viviendas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales para la fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberían ser subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberían adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).

Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la emigración de la fauna a otros territorios.

- Paisaje.

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.

Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.

Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.

Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del suelo no urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.

Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.

Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.

Se potenciará la rehabilitación para su uso residencial o turístico de las edificaciones rurales existentes.

Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

- Residuos de construcción.

Se evitará y controlará la generación de vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos que eventualmente puedan emplazarse en parcelas sin edificar. Además se deberá realizar la siguiente vigilancia ambiental:

Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo aconsejen.

Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la Normativa urbanística y la legislación vigente.

Se vigilará que no realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames. Los Proyectos de Urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra de las diferentes actuaciones. En caso que se produzcan, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Delegación Provincial de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán en caso de ser necesarias.

Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

Málaga, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Emiliano de Cara Sáez.

ANUNCIO de 17 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 2/06, de 8 de mayo de 2006, en relación al expediente: «EM-TRR-44. Modificación de Elementos del PGOU de Torremolinos relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-R.2.8 «La Leala», promovida por el Ayuntamiento».

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión ordinaria 2/06 celebrada el día 8 de mayo 2006, en relación al expediente «EM-TRR-44.- Modificación de Elementos del PGOU de Torremolinos relativa a la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-R.2.8 «La Leala», 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 27.6.06 y número de registro 1.277 y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Torremolinos.

ANEXO I

ACUERDO DE 8 DE MAYO DE 2006 DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MALAGA POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE: «EM-TRR-44. MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE TORREMOLINOS RELATIVA A LA CREACION DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R.2.8 «LA LEALA», PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO»

HECHOS

Primero. Con fecha 18 de abril de 2005 (recepción núm. 21220) tiene entrada en esta Delegación Provincial para aprobación definitiva por la CPOTU, Proyecto de Innovación del PGOU de Torremolinos y Estudio de Impacto Ambiental que tiene por objeto el cambio de clasificación de un suelo de 319.055 m² de superficie, clasificado por el vigente PGOU como suelo No Urbanizable Común pasando a suelo Urbanizable Sectorizado creando un nuevo sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-R.2.8 «LA LEALA».

Requerido ejemplar debidamente diligenciado, se remite mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2005 (recepción núm. 28277 de 19 de mayo de 2005).

Segundo. Consta en el expediente certificación expedida por Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Torremolinos dando fe del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2004. Consta, asimismo; sometimiento del expediente a información pública por plazo de un mes mediante publicación en BOP núm. 221, de 17.11.2004, prensa y tablón de anuncios del Ayuntamiento, habiéndose formulado dos alegaciones, según certificación emitida por la Secretaria General Accidental del Ayuntamiento, que son desestimadas por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 2005, en la que se acuerda igualmente la aprobación provisional de la Innovación-Modificación propuesta.