T.M. DE ALMARGEN						
EJECUCIÓN						
UR-5						
Tipo de actuación:						
Sector de planeamiento						
Objeto de actuación:						
Cesión y urbanización						
Sistema de actuación:						
Compensación						
Iniciativa de planeamiento:						
Privada						
Planeamiento o proyecto:						
Plan Parcial						
Densidad:						
40 viv/ha						
No máx. de viviendas:						
49 viviendas						
Índice de edif. Bruto:						
60 m ² t./m ² s						
Tipos de edificación:						
Adosada						
Ordenanza de uso y edificación:						
N2						
Aprovechamiento lucrativo:						
7.408,21 m ²						
SUPERFICIE (m ²)		RESERVAS (m ²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
12.347,02		1.335		890		2.225
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES OLA ADMINISTRACIÓN	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES:						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO:						
Se deberá reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.						
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Áreas libres = 18 m²s/100 m²t = 18 x 74,08 = 1.333,44 m², por lo tanto se establecen 1.335 m² que es mayor que el 10% de la superficie y mayor que 18 m²/viv. o por cada 100 m²t.

Equipamiento = 12 m²s/100 m²t = 12 x 74,08 = 888,96 m², por lo tanto se establecen 890 m² que es mayor que 12 m²/viv. o por cada 100 m²t.

Áreas de reparto: Cuadro de superficies, usos y aprovechamientos en el suelo apto para urbanizar.

Dadas las características del sector y sus iniciativas de desarrollo, se ha considerado un área de reparto autónoma, sin embargo se han tenido en cuenta los datos de densidad de viviendas y aprovechamiento lucrativo que para el resto de los sectores de uso residencial, pero Reduciendo el aprovechamiento lucrativo, es decir, 0,60 m²t/m²s y en el resto de los sectores es de 0,80 m²t/m²s.

ORDENACIÓN INTERNA DEL SECTOR

Con la ordenación se remata un sector actualmente en el borde Noroeste del ensanche del municipio que, con esta actuación debe mejorar su perfil paisajístico organizando la vegetación de las áreas libres, de forma que se identifique con un área de gran calidad ambiental.

El diseño y la urbanización tendrá en cuenta su entorno y contará con árboles, zonas verdes con sistema de riego por goteo, bosque mediterráneo, senderos, etc., que posibiliten la acogida de la fauna de la zona, fundamentalmente aves.

Las alineaciones serán continuas en cada manzana completa, ofreciendo la posibilidad de tener alineación obligatoria a vial o retranqueos continuos de la alineación a tres metros para dejar un patio anterior o posterior a la vivienda. En esquinas se mantendrá la alineación medianera a vial. Estas alineaciones serán establecidas en el Plan Parcial.

Málaga, 30 de mayo de 2007.- El Delegado, P.A. (Dto. 21/85, de 5.2), El Secretario General, Manuel Díaz Villena.

ANUNCIO de 30 de mayo de 2007, 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 de 10 de enero de 2007, relativo a la Innovación de las NN.SS. de Archidona para la implantación de Centro Logístico en finca «La Mata» Sector SUR.S-7 (Expte. EM-ACH-36).

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 10 de enero de 2007, en relación al expediente de Innovación de las NN.SS. de Archidona para la implantación de Centro Logístico en finca «La Mata» Sector SUR.S-7.

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 26.1.07 y número de registro 1722, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Archidona con el número 11.

ANEXO I. TEXTO DEL ACUERDO

H E C H O S

Primero. Con fechas 7 y 19 (documentación complementaria) de julio de 2006 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Málaga expediente de Innovación de las NN.SS. de Archidona que tiene por objeto la clasificación como suelo urbanizable ordenado con uso industrial de un terreno actualmente clasificado

por las vigentes NN.SS. como suelo no urbanizable común 1, sector SUR.S-7 Cortijo Haza de la Mata, para la implantación de un Centro Logístico colindante con el actual sector SUR.S-6 Polígono Industrial de Salinas.

Segundo. Analizado el expediente por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial y previo requerimiento que interrumpe el plazo para la resolución y notificación del acuerdo pertinente, se completa con la recepción de documentación complementaria, registro de entrada de fechas 17 de noviembre y 20 de diciembre de 2006, incluyendo en esta última documento refundido que contiene las modificaciones realizadas para cumplimentar el requerimiento efectuado.

Tercero. Constan en el expediente: certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 18 de enero de 2006; trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el BOP núm. 54, de 21.3.2006, prensa y tablón de anuncios del Ayuntamiento sin que se haya formulado alegación alguna y certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 27 de junio de 2006. Constan, asimismo, informes jurídicos y técnicos emitidos por los servicios municipales previos a la aprobación inicial y aprobación provisional. El documento técnico está diligenciado.

Cuarto. Se aportan los siguientes informes sectoriales:

- Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Málaga de fecha 13 de julio de 2006 que estima viable la Modificación de Elementos propuesta a los solos efectos ambientales y condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el EIA y a las determinaciones que se especifican en la DIA referentes, entre otras, a:

- A) Contaminación acústica: respetar niveles sonoros.
- B) Red de aguas residuales y pluviales: separativas.
- C) Tramitación de un Plan de Autoprotección de Incendios Forestales.
- D) Vías pecuarias. Colada del Camino Viejo de Antequera: solicitud de las preceptivas autorizaciones.
- E) Ubicación vinculante de las Áreas Libres debido a su valor ecológico.

- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la J.A. de fecha 22 de mayo de 2006 relativo a la carretera A-7200 (N-342) de titularidad autonómica con indicaciones relativas a la Zona de No Edificación y acceso al sector.

- Informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua indicando que no existe cauce que pueda verse afectado y que la propuesta no supone aumento de demanda de recursos hídricos.

Constan asimismo informe de Aqualia que estima viable el abastecimiento de agua, documento suscrito con Endesa que garantiza el suministro de energía eléctrica e informe certificado de la recogida de residuos sólidos por los Servicios Municipales.

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 Archidona se ha ajustado 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.

Desde el punto de vista urbanístico se valora favorablemente la modificación propuesta según informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo en los siguientes términos:

La normativa urbanística de rango superior inmediatamente aplicable está constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archidona aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial y vigentes.

La justificación, según el expediente: el sector a clasificar tendrá como principal actividad el almacenamiento de vehículos, la mayoría procedentes de empresas de rent-a-car, además de prestar servicios auxiliares de mantenimiento, chapa, pintura, etc. Justifica la oportunidad de la Modificación en la buena situación de la zona para desarrollar la actividad principal al encontrarse prácticamente en el centro de Andalucía. Se hace necesaria por tanto una gran superficie de suelo dedicada exclusivamente a aparcamiento de vehículos (unas 6.000 plazas de aparcamiento). Debido a esta magnitud es por lo que la implantación en cualquier polígono existente se hace inviable tanto por coste como por el propio diseño de los polígonos con manzanas edificatorias de escasa dimensión.

Examinada la documentación aportada, visto el documento refundido que contiene las modificaciones introducidas para cumplimentar el requerimiento efectuado por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial se aprecian los siguientes extremos significativos:

Los parámetros urbanísticos principales son: una superficie de actuación de 353.895,97 m²s, una edificabilidad de 0,1 m²t/m²s (35.389 m²t) y uso y ordenanza de aplicación industriales. Las dotaciones se adecuan a lo exigido por la legislación vigente.

La documentación técnica que se recibe subsana las deficiencias técnicas que habían sido señaladas, grafiándose las conexiones de infraestructuras, mejorando la conexión viaria con el sector colindante, aportando suficiente definición gráfica de viales y ajustando los accesos a las zonas verdes conforme a lo requerido.

Se recibe Declaración de Impacto Ambiental que estima viable la actuación con condiciones, consta informe favorable

del organismo titular de la carretera adyacente e informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

Conforme a lo anterior, se emite informe técnico favorable.

Por lo expuesto, de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, 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 con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Innovación-Modificación de las NN.SS. de Archidona (Málaga) que tiene por objeto la clasificación como suelo urbanizable ordenado con uso industrial de un terreno actualmente clasificado por las vigentes NN.SS. como suelo no urbanizable común 1, sector SUR.S-7 Cortijo Haza de la Mata, para la implantación de un Centro Logístico, según el documento aprobado provisionalmente el 27 de junio de 2006 con las modificaciones introducidas para subsanar el requerimiento formulado que constan en documento refundido (con diligencia de fecha 19.12.2006), con los condicionantes y determinaciones que establece la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 13 de julio de 2006 y las indicaciones que constan en el informe de carreteras.

2.º Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Archidona 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.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, 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, según prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, a 10 de enero de 2007. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Por Suplencia, Decreto 21/1985, de 5 de febrero, Secretario General. Fdo. Manuel Díaz Villena.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. FICHA

Se añade al PGOU de Archidona la nueva ficha del sector SUR. S-7

Sector de planeamiento: Centro Logístico (La Mata). SUR.S-7.
Área de reparto: Exclusiva.

Objetivos de la ordenación.

Permitir la implantación de una actividad que por sus características, no es viable su implantación en un polígono industrial convencional (de los existentes en el municipio).

Características urbanísticas.
Superficie total: 353,895.97 m².
Uso/tipología característicos: Industrial.
Densidad:
Coeficiente ponderación Fp:
Núm. máximo de viviendas:
Aprovechamiento medio: 0,10 m²t.
Edificabilidad bruta: 0,1 m²t/m²s.

Aprovechamiento objetivo: 0,10 m²t.
Ordenanzas aplicables: IND-2.
Aprovechamiento subjetivo: 0,09 m²t.

Dotaciones públicas. Cesiones.
Áreas libres: 98.630,60 m².
Otras cesiones: 10%. Aprov. 3.537,60 m².
Equipamientos: 14.320,04 m².
Red viaria: 12.343,50 m².
Sistema de actuación: Compensación.
Iniciativa: Privada.

Plazos cumplimiento deberes y adquisición de facultades urbanísticas.

Cesión, equidistribución y urbanización: 12 meses.
Licencia edificación:

Condiciones particulares de ordenación y ejecución.

No se cortarán ninguno de los caminos públicos existentes, si bien está autorizada su modificación de trazado, siguiendo las directrices marcadas en esta innovación.

Se conectará con el polígono industrial existente SUR.S-6 mediante un vial de 11 m de anchura.

Todas las infraestructuras necesarias para desarrollar el sector serán asumidas como carga externas al mismo por la propiedad, siguiendo las directrices del Ilmo. Ayuntamiento de Archidona y/o de las empresas suministradoras.

Normas urbanísticas.

Normas específicas para el sector SUR.AR-7.

Se consideran vinculantes la ubicación de las áreas libres, así como los equipamientos, ya que las primeras, tiene un alto valor ecológico, por lo que se hace inviable su aprovechamiento. Los equipamientos también se consideran vinculantes, ya que por las características especiales de ordenación, el único vial por el que se tiene acceso es el de nueva creación, se conecta el sector que nos ocupa (SUR-S-7) con el SUR-S-6.

Todas las reservas cumplen con el reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo y en la ficha del sector.

Para el resto del articulado se está a lo expuesto en el PGOU vigente en lo referente a la normativa para el uso Industrial y en concreto IND-2.

La edificabilidad global máxima asignada es de 0,1 m²t/m²s, sobre la superficie total delimitada.

Obras permitidas.

No se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 136.1 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de esta Innovación al PGOU.

Adecuación de la ordenación al planeamiento superior.

La ordenación planteada se adecua al PGOU de Archidona aprobadas definitivamente y, ateniéndose a éstas, se ha desarrollado esta ordenación para el suelo a clasificar:

- Título I, Capítulo 2. Desarrollo de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbanizable. Artículo I.2.4 (Anejo 3 como ficha reguladora).
- Título III, Regulación de Usos. Capítulo 1 «Regulación de Usos y Conceptos». Capítulo 3 «Regulación Específica del Uso de Aparcamiento».
- Título VI, Capítulo 3 «Normas Técnicas de Urbanización y de Redacción de Proyectos».
- Título VIII. Capítulo 1 «Normas generales del suelo urbanizable». Capítulo 3 «Normas para los planes parciales de ordenación».

CUADROS JUSTIFICATIVOS Y DE ORDENACIÓN

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Características del sector.

Superficie total: 353.895,97 m².

Edificabilidad máx. bruta: 0,10 m²t/m²s.

Superficie máx. edificable: 35.389,60 m².

CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ZONIFICACIÓN Y USOS				
ZONAS		USOS		
		DOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
MANZANAS		INDUSTRIAL	LOS ESPECIFICADOS POR EL PGOU VIGENTE	CUALQUIER OTRO USO
AL	JARDINES	PLANTACIONES DE ESPECIES VEGETALES AUTÓCTONAS	NINGUNO	
	A. JUEGO	PARA JUEGO DE NIÑOS	NINGUNO	
E		EQUIPAMIENTO	TODOS LOS PERMITIDOS POR EL PGOU	
SLV		VIALES		

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN								
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OCUPACIÓN PB-RESTO	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	ORDENACIÓN APLICADA	NATURALEZA	USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE
IND-2.1	215,998.29 m ²	0.1561	80-50%	33,722.46 m ²	IND	PRIVADA	INDUSTRIAL	TODOS LOS PERMITIDOS POR LAS ORD. APLICABLES
IND-2.2	6,811.03 m ²	0.0000	80-50%	0.00 m ²				
IND-2.3	2,426.23 m ²	0.0000	80-50%	0.00 m ²				
IND-2.4	3,334.28 m ²	0.5000	80-50%	1,667.14 m ²				
AL1	16,222.18 m ²	0.0200	10%	324.44 m ²	AREA LIBRE	PÚBLICA	AREA LIBRE	-
AL2	82,408.42 m ²	0.0200	10%	1,648.17 m ²				
ED	7,181.71 m ²	0.4000	15%	2,872.68 m ²	DEPORTIVO	PÚBLICA	TODOS LOS PERMITIDOS POR EL PGOU	
EC	3,553.14 m ²	1.5000	60%	5,329.71 m ²	COMERCIAL			
ES	3,585.19 m ²	1.5000	60%	5,377.79 m ²	SOCIAL			
STL	32.00 m ²	1.0000	100%	32.00 m ²	TÉCNICO			
SLV	12,343.50 m ²							
TOTAL	353,895.97 m ²			50,974.39 m ²				

CUADRO DE ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

CUADRO DE ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA							
MANZANA	IND-2.1	IND-2.2, y IND-2.3	IND-2.4	ED	EC	ES	AL
PARCELA MINIMA	400.00 m ²	400.00 m ²	400.00 m ²				
EDIF. MÁX. SOBRE PARCELA NETA	0.1561		0.5000	0.4	1.5	1.5	0.2 s/10% (instalaciones)
FONDO MÁX. OCUPACIÓN	80% PB 50% RESTO	-	80% PB 50% RESTO	15%	60%	60%	
ALTURA	MÁXIMA	PB + 1 (10.00m máx.)		PB+2			
	MINIMA	PB (4.00m)		PB			
SEPARACIÓN A ALINDEROS	PÚBLICOS	8 m (PÚBLICOS) 3 m (PRIVADOS)		3m	5m	5m	
	PRIVADOS						
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL			EQUIPO PÚBLICO			

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES			
	AL (AREAS LIBRES)	E (EQUIPAMIENTOS)	APARCAMIENTOS
RPLS	≥ 10% SUP. SECTOR=23,823.80m ²	≥ 4% SUP. SECTOR=9,529.52m ²	1/100m ² = 354 plazas
LOUA	≥ 10% SUP. SECTOR = 23,823.80m ²	RESTO HASTA COMPLETAR 14% SUP. SECTOR	0.5/100m ² = 178 plazas
PGOU ARCHIDONA	SEGÚN LEY	SEGÚN LEY	40m ² s cada 300m ² t en naves 20m ² s cada 75m ² t en oficinas
SECTOR SUR-S- 7	98,630.60 m ²	14,397.82 m ²	Se establecen 52 aparcamientos en viario. Como la actividad posee un aparcamiento de más de 6.000 vehículos, se considera que los necesarios para el desarrollo de la actividad quedan englobados en la parcela.

Málaga, 30 de mayo de 2007.- El Delegado, P.A. (D. 21/85, de 5.2), el Secretario General, Manuel Díaz Villena.