

2.º Incorporar al expediente del PGOU de Nerja nueva ficha reguladora de la AA-20, «Ingenio de Maro», que incorporará lo acordado en la Sentencia, sustituyendo la aprobada definitivamente en su día.

3.º Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Nerja y proceder a su publicación en el BOJA.

Contra el contenido del presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o, en su caso, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 27 de mayo de 2010. El Vicepresidente Segundo de la Comisión, Sección Urbanismo, Enrique Benítez Palma.

Málaga, 1 de julio de 2010.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

*ANUNCIO de 2 de julio de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 10 de junio de 2010 de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga).*

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 10 de junio de 2010, por el que se aprueba definitivamente de manera en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Expte. EM-FG-99).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo:

#### TEXTO DEL ACUERDO

EXPEDIENTE: EM-FG-99

ASUNTO: REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA

El municipio de Fuengirola cuenta con Plan General de Ordenación Urbana cuya revisión fue aprobada definitivamente mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 12 de noviembre de 1998, y refundido publicado en el BOP el 14 de mayo de 2001.

El Ayuntamiento de Fuengirola ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El citado instrumento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento mediante Acuerdo de Pleno de 4 de agosto de 2006 y sometido a información pública mediante inserción de anuncio en el Diario Sur de 29 de agosto de 2006, BOP número 166, de 30 de agosto de 2006, y tablón de anuncios del Ayuntamiento. Tras dicho trámite, el 18 de octubre de 2007 se adoptó el acuerdo de aprobación provisional. El 29 de enero de 2010 se aprueba mediante acuerdo plenario el nuevo docu-

mento de aprobación provisional que se remite a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su análisis y aprobación definitiva. Finalmente, el 20 de mayo de 2010, el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Fuengirola acuerda aprobar un documento de correcciones al PGOU en tramitación y su remisión a la Delegación Provincial de la Consejería.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 13, apartado a), del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que establece como función de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el apartado 4.3.b de ese Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y teniendo en cuenta:

1. Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 27 de mayo de 2010:

#### «A. Informes sectoriales.

Se desarrollan en este apartado del informe las consideraciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y previstos legalmente como preceptivos.

- Informe de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio sobre plazos para inicio y terminación de vivienda protegida.

Según fax remitido por el Ayuntamiento, la solicitud de dicho informe fue realizada con fecha 14 de agosto de 2008, si bien fue solicitado exclusivamente para las viviendas previstas en el sector SURO-I. El informe ha sido emitido con fecha 11 de mayo de 2010, considerándose en el mismo que es necesario prever, aunque sea aproximadamente, los plazos de concesión de licencia y de aprobación del proyecto de urbanización y estudio de detalle para que pueda emitirse informe positivo.

#### - Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

La DIA fue emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente con fecha 25.3.2009, siendo la misma viable pero condicionada al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

#### a) En relación con la calidad del aire.

- Todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado, así como las figuras de planeamiento que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado, ordenado y en régimen transitorio incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, debiendo requerirse un estudio acústico detallado en sus correspondientes fichas urbanísticas.

- El Plano 2 de Ordenación Estructural del Planeamiento deberá especificar las líneas que delimitan el trazado de la vía FFCC Málaga-Fuengirola y el dominio público y su zona de servidumbre, así como la zona de sensibilidad acústica y de afección del nuevo trazado.

- Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento que supongan cambios en los usos del suelo, también conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica.

- El Ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal que regule las actividades en materia de ruido y vibraciones y establecerá objetivos de calidad acústica y medidas para mejorar las condiciones acústicas del medio ambiente urbano de conformidad con las disposiciones de la Ley 37/2003, de 17

de noviembre, del Ruido, el R.D. 1513/2005, de 17 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el R.D. 1637/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación, objetivos de calidad y emisión acústicas; así como el DB-HR de Protección frente al Ruido, aprobado por el R.D. 1371/2007, de 19 de octubre y su modificado.

b) En relación con las vías pecuarias.

La vía pecuaria en cualquiera de sus tramos es dominio público y debe tener la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

La desafectación del tramo que haya perdido su carácter tendrá que efectuarse según la forma establecida reglamentariamente y prevalecerá el uso de interés público o social de los terrenos.

c) En relación con el dominio público hidráulico y el ciclo del agua.

En este apartado, la DIA se refiere a cuestiones contenidas ya en el informe de la Agencia Andaluza del Agua y, por tanto, condicionadas a dicho informe.

d) En relación con el Litoral.

Se recuerda que las ampliaciones del sistema general portuario estarán sujetas al procedimiento ambiental correspondiente, y se expone que, en el Plano Estructura del Territorio C.2, debe representarse adecuadamente el dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de protección. Asimismo, no se considera viable la isla artificial propuesta aunque ésta no constaba ya en el documento de aprobación provisional.

Según se expone en la documentación remitida, el Ayuntamiento solicitó a la Delegación Provincial de Medio Ambiente que se pronunciase sobre las correcciones introducidas en el documento a efectos de cumplir el condicionado de la declaración de impacto ambiental. No obstante, dicha Delegación Provincial contestó, con fecha 20 de agosto de 2009, que no procedía la emisión de un nuevo informe puesto que ya se había emitido la DIA.

Respecto a lo emitido en este Informe, deben hacerse las siguientes consideraciones:

En la Declaración de Impacto Ambiental no se exige que conste la zonificación acústica en el propio PGOU, tal como establece la legislación sectorial en materia de ruido, sino que la remite a las figuras de planeamiento que desarrollen el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable. A tales efectos en el art. 4.1.5 del PGOU se establece que, al objeto de introducir el cumplimiento de la nueva normativa de protección frente al ruido, en todas las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, así como en las figuras de planeamiento que desarrollen el Suelo Sectorizado, Urbanizable Ordenado, y los de Régimen Transitorio, se incluirá de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, debiendo requerirse un estudio acústico detallado en sus correspondientes fichas urbanísticas. Asimismo, se incluye en las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas propuestas la necesidad de realizar un estudio acústico detallado.

No obstante, en el caso del SURO-I, al tratarse de un suelo urbanizable ordenado y que, por tanto, no requiere un instrumento de desarrollo, dicha zonificación debe resolverse previamente a su ordenación.

Por otra parte, el PGOU ha incluido en el Plano de Ordenación Estructural 2.H una zona de sensibilidad acústica respecto a carreteras y una zona de sensibilidad acústica y de vibraciones respecto al ferrocarril si bien no se recoge ninguna determinación al respecto en la normativa ni en las fichas urbanísticas de aquellas actuaciones que se ven afectadas por dichas zonas como por ejemplo el SURO-I.

En relación con las vías pecuarias, se observa que hay tramos que en los planos de ordenación tienen una clasificación que no es la de suelo no urbanizable de especial protección.

En cuanto a las cuestiones relacionadas con el dominio público hidráulico y el ciclo del agua y con el litoral hay que tener en cuenta las expuestas en los respectivos informes de la Agencia Andaluza del Agua y de la Demarcación de Costas.

- Informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Este informe fue emitido con fecha 27 de octubre de 2008. En el mismo se hace una remisión al informe anterior de fecha 12 de diciembre de 2007 considerando que se han subsanado las incidencias puestas de manifiesto en los puntos 4.º y 5.º del mismo.

En cuanto a lo expuesto en el resto del informe de 12 diciembre de 2007, hay que señalar que no se establecían determinaciones desfavorables si bien se exponía que la delimitación precisa de la ampliación del puerto estaba condicionada al informe favorable de Costas y su aprobación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. También se exponía que corresponde al planeamiento general garantizar la adecuada accesibilidad tanto al recinto portuario existente como a su ampliación mediante desarrollo de aquellas actuaciones de la red viaria, aparcamientos y sistemas de transporte que puedan ser necesarios.

Respecto a estas cuestiones debe señalarse que el PGOU no ha incluido finalmente la ampliación del puerto, ni justifica que se haya garantizado la adecuada accesibilidad tanto al actual recinto portuario como a su posible ampliación mediante el desarrollo de aquellas actuaciones sobre la red viaria, aparcamientos y sistemas de transportes que puedan ser necesarias para la eficaz conexión del puerto con la trama urbana y el viario interurbano a través de la misma.

- Informe Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

El informe fue emitido con fecha 27 de julio de 2009 y es favorable con algunas observaciones, indicándose especialmente que en el PGOU se refleja el estado actual del puerto y no se tiene en cuenta el proyecto básico de ampliación que ha sido informado favorablemente por Costas el 9 de julio de 2009.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes.

El informe fue emitido con el día 3 de julio de 2008 y es favorable.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

El informe fue emitido con fecha 28 de octubre de 2009 y es favorable.

- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles y del Administrador de Infraestructuras de Andalucía (ADIF)

El último informe que consta en la documentación remitida fue emitido con fecha 13 de diciembre de 2007. En dicho informe se establecen algunas condiciones para incluirlas en la normativa y se considera que dicha Dirección General no puede emitir informe favorable hasta que no se apruebe el estudio informativo de duplicación de la vía del tramo del ferrocarril Málaga-Fuengirola, concluyéndose que tras la aprobación del trazado definitivo tanto las actuaciones previstas como cualquier actuación futura deberán seguir cumpliendo lo especificado en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario. Además se expone que las actuaciones propuestas deberán atenerse a lo dispuesto en la legislación en materia de ruidos y vibraciones y que se deberá solicitar informe al ADIF, en el caso de que no se hubiera hecho ya.

Posteriormente, con fecha 13 de julio de 2009, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) emitió informe favorable.

- Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Este informe fue emitido con fecha 16 de noviembre de 2007 y en el mismo se expone que no se considera necesario volver a emitir informe ya que se han incluido en el texto del PGOU las aportaciones realizadas en el anterior informe de fecha 23 de octubre de 2006.

- Informe de la Consejería de Cultura.

Este informe fue emitido con fecha 25 de marzo de 2009. En el mismo y a petición del ayuntamiento se considera innecesaria mantener la recomendación realizada en el anterior informe sobre la protección de varios inmuebles. No obstante en la ficha técnica de la AA-33 debe constar la necesidad de acometer sondeos arqueológicos.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Este informe fue emitido con fecha 16 de diciembre de 2009 y es favorable aunque se realizan las siguientes observaciones:

- Dominio público hidráulico y prevención de riesgos por avenidas:

- En las zonas urbanas, hasta tanto no se lleven a cabo las actuaciones que eliminen la inundabilidad, será de aplicación la limitación de usos en las zonas inundables descrita en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos.

- Las estimaciones del dominio público hidráulico, servidumbre e inundabilidad realizadas en los documentos del Plan, por motivos de escala se ajustarán en los documentos de desarrollo de los diferentes sectores. Es el motivo por el cual en las fichas se indica que para su desarrollo será necesario el informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua.

- Se tendrán en cuenta las consideraciones realizadas para los siguientes sectores:

- AA-19. Tanto en la ficha de la actuación como en el plano de ordenación núm. 8 se observa que la actuación ocupa el DPH correspondiente al límite del amojonamiento del Río Real. Será necesario por lo tanto corregir el límite de la actuación.

- AA-45. En este sector la superficie ocupada de dominio público hidráulico debe ajustarse a la resolución emitida con fecha 29/03/2006 relativa al expediente MA-37141 en el que se autoriza la construcción de un embovedado de aproximadamente 277 m. de longitud, mediante un tubo de hormigón de 2,00 de diámetro y en el que se ha establecido un ancho medio del DPH de 3,00 m lo que supone una superficie de 831 m<sup>2</sup>.

- AA-51 y AA-52. En las fichas de estos sectores se indica que, para su desarrollo posterior, será necesario informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua. En esta fase se ajustarán las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable.

- API-01 y API-02. En las fichas de estos sectores se indica que, para su desarrollo posterior, será necesario informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua. En esta fase se ajustarán las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable. No obstante se deberán representar en los planos y fichas del documento las primeras estimaciones de dominio público hidráulico. Dado que en estos sectores se están tramitando actualmente actuaciones que afectan a cauces, será en figuras de desarrollo de planeamiento cuando se delimite, en base a los datos de las resoluciones de estos expedientes, la titularidad (pública o privada) de los mismos y las superficies estimativas del dominio público hidráulico que se deberán incluir en los sec-

tores con las consiguientes variaciones en la superficie de suelo urbanizable resultante.

- Disponibilidad de recursos hídricos:

Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la revisión del PGOU podrían llevarse a cabo siempre y cuando los recursos necesarios provengan exclusivamente del sistema de abastecimiento de la Mancomunidad de la Costa del Sol Occidental. En este sentido se adjunta al informe certificado de Acosol en el que se indica que es posible suministrar el volumen de agua necesario para atender la demanda de la población prevista en el Plan General.

- Financiación de estudios e infraestructuras:

Las actuaciones de prevención de avenidas en cauces en tramos urbanos asignados a la Agencia Andaluza del Agua quedan condicionadas a la declaración de interés autonómico de las mismas.

Respecto al contenido de este informe, han de hacerse las siguientes consideraciones:

Con carácter general se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan las condiciones establecidas en el informe de la Agencia Andaluza del Agua.

En cuanto a lo requerido para la AA-19, se observa que en el documento se han modificado los límites de dicha actuación si bien el organismo competente para determinar si la misma se ajusta a lo requerido es la Agencia Andaluza del Agua.

En cuanto a lo requerido respecto a la AA-45, se observa que no se identifica en el ámbito de la actuación ninguna zona como dominio público hidráulico y que en la ficha de la actuación se establece que, al estar esta actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. Por tanto no se ha cumplido lo requerido por la Agencia Andaluza del Agua.

En el caso de la AA-51 y AA-52 no es posible remitir a un desarrollo posterior, con informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua, el ajuste de las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable, ya que el PGOU las clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

En el caso de los API-1 y API-2 al tener ya su plan parcial aprobado definitivamente, tampoco es posible remitir a un desarrollo posterior, con informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua, el ajuste de las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable.

B.1. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POTA.

El POTA establece varios criterios en su art. 45.4 a efectos de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el mismo, determinando a tales efectos que "con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

Respecto a tales determinaciones el PGOU hace un análisis en su Volumen III "Catálogo y Anexos Urbanísticos" (páginas 91-93), exponiéndose que la capacidad de población del nuevo PGOU es de 16.886 habitantes y que la población existente, según datos del Instituto de Estadística de Andalucía es de 63.899 (población del año 2006). Según estos datos el porcentaje del incremento de población propuesto respecto a la existente sería el 26,43%. No obstante para calcular dichos porcentajes hay que tener en cuenta los siguientes datos:

CUADRO SOBRE EL CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN Y DE SUELO URBANIZABLE				
POBLACIÓN ACTUAL(1)			71.482	
INCREMENTO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS(2)			54,08%	
CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO				PARÁMETROS DE REFERENCIA (POTA)
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS%		
Total s.urbano (SUC+SUNC) (m2)(3):	8.474.389			
Total suelo urbanizable ordenado y sectorizado (m2)(3):	1.042.453	SUELO URBANIZABLE	12,3%	40%
Núm. de viviendas propuestas: - Suelo urbano consolidado: 1.165(4) - Suelo urbano no consolidado: 2.044 - Suelo urbanizable sectorizado: 1.401 - Suelo urbanizable ordenado: 300 - Suelo urb. ordenado transitorio: 1.618 - Total suelo urbanizable: 3.319	6.528(5)			
Capacidad de población resultante(5)	15.667	POBLACIÓN	21,9%	30%
Población total prevista	87.149			
(1) Instituto Nacional de Estadística. Revisión del Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2009.				
(2) Instituto de Estadística de Andalucía.				
(3) PGOU.				
(4) El PGOU computa un total de 7.036 nuevas viviendas a partir del techo edificable previsto. De ellas, 1.165 resultarían del incremento de techo edificable residencial propuesto en las denominadas «actuaciones aisladas» delimitadas en el suelo urbano consolidado si bien, tras el análisis de dichas actuaciones, se estima que su capacidad residencial es mayor. En el cómputo total de este cuadro no se han computado las viviendas del PERI-03 por no haberlas determinado el PGOU.				
(5) Calculada a partir del núm. de viviendas propuestas por el PGOU y el coeficiente de 2,4 hab./viv. establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008.				

Conforme a estos datos, el PGOU propone unos crecimientos de suelo urbanizable y de población que, en principio, cumplirían los límites de crecimiento establecidos en el POTA. No obstante, en cuanto al límite de población (30% de la existente), no puede determinarse con exactitud si éste se cumple o no ya que el Plan delimita diversas actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado que tienen una importante capacidad residencial que no ha sido debidamente computada. En este sentido, el Plan computa un incremento de 1.165 viviendas en dichas actuaciones y, con este dato, el crecimiento total propuesto es de un 21,9% sobre la población existente, si bien se estima que la capacidad residencial de dichas actuaciones es mucho mayor ya que, tal como se expone más adelante, dichas actuaciones no pueden tener en gran parte la consideración de suelo urbano consolidado. Asimismo no se ha determinado en el Plan la capacidad residencial del PERI-03 y de la UE-12 que ha sido incorporada tras el acuerdo del Pleno del día 20 de mayo de 2010. Por ello, ha de cuantificarse toda la capacidad residencial de dichos ámbitos y computarse a efectos del crecimiento de población propuesto.

#### B.2. Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POT-CSO).

El documento de Revisión del PGOU debe ajustarse con carácter general al contenido del POT-CSO en cumplimiento del art. 4 de su normativa sin perjuicio de las consideraciones que se incluyen en los apartados siguientes:

##### - Sistema de ciudades y estructura de asentamientos.

Dentro del ámbito del POT de la Costa del Sol Occidental Fuengirola constituye el municipio con mayor densidad de población y el más colmatado por el proceso de desarrollo urbano. De hecho en la Revisión del PGOU no se clasifican nuevos suelos urbanizables. Por otra parte, el POT-CSO no localiza en el municipio ninguna de las áreas estratégicas previstas en el mismo.

Por ello, las determinaciones del POT-CSO en relación con el sistema de ciudades y la estructura de asentamientos, no tienen apenas incidencia en el municipio, sin perjuicio de las consideraciones que se hacen en los apartados siguientes.

##### - Directrices para el crecimiento urbano.

Al no proponer el PGOU la clasificación de nuevos suelos urbanizables, no le son de aplicación los criterios establecidos en el POT-CSO a tales efectos.

No obstante, el PGOU no incorpora la obligación de preservar en las nuevas áreas de crecimiento urbano las zonas con pendientes superiores al 35% así como evitar los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos, tal como se determina en el art 37 del POT, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que no tengan aprobado el planeamiento de desarrollo.

##### - Sistema de comunicaciones y transportes.

El POT de la Costa del Sol Occidental prevé un trazado para el Corredor Ferroviario de la Costa del Sol y exige la reserva de suelo necesario en los instrumentos de planeamiento urbanístico general. En el PGOU se establece una zona de afección de 250 m. de anchura en relación con el nuevo trazado ferroviario previsto si bien no se establece en la normativa ni en las fichas de las actuaciones que puedan verse afectadas ninguna determinación al respecto. En este sentido el informe de la Dirección General de Ferrocarriles de fecha 13 de diciembre de 2007 también pone de manifiesto que en la Memoria del PGOU no se hace mención a dicha zona de afección.

También prevé en Fuengirola un Intercambiador de Autobuses, localizado en uno de los principales accesos por la autovía. El PGOU contempla dicho intercambiador como Sistema General de Infraestructura Urbana (SG-I.3) situándolo en una zona próxima al citado nudo que está separada del mismo por un equipamiento existente y que presenta problemas de inundación. De acuerdo a ello en la ficha urbanística del SG-I.3 del PGOU se establece que la ejecución del intercambiador queda condicionada a la eliminación de la inundabilidad de la parcela.

##### - Sistema de espacios libres.

El POT-CSO propone dos Parques Fluviales que, en parte, afectan al municipio de Fuengirola: F.1 "Parque Zaragoza", localizado junto al cauce del Arroyo Zaragoza y MI.4 "Parque de Mijas", localizado junto al cauce del Río Fuengirola. El PGOU no incluye ningún parque que responda específicamente a las determinaciones del POT si bien hay que tener en cuenta que el suelo afectado ya estaba clasificado como urbano o urbanizable por el PGOU vigente con anterioridad a la aprobación del POT. En este sentido el POT determina que en las zonas colindantes con suelo urbanizable ya clasificado en el planeamiento general vigente, la delimitación de los parques se armonizará con los límites de dicho suelo considerándose que el PGOU prevé en los planos y fichas de ordenación las determinaciones necesarias a tales efectos.

- Equipamientos del corredor marítimo.

El POT de la Costa del Sol Occidental prevé en Fuengirola tres equipamientos vinculados al corredor marítimo. En relación con dichos equipamientos el POT establece en el art. 31 las siguientes directrices:

- Al servicio de las playas se instalarán unidades de equipamiento que se localizarán fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito.

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística preverán suelo en los frentes costeros para la localización de los equipamientos del corredor marítimo que se señalan en el Plano de Ordenación.

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística garantizarán la accesibilidad a estos equipamientos y la comunicación entre estos y los parques fluviales mediante paseos peatonales.

Sin embargo el PGOU solo sitúa tres puntos, como tales equipamientos territoriales, sin ninguna determinación normativa sobre los mismos. Además los localiza en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Playas.

- Infraestructuras básicas.

El PGOU prevé, como sistema general de infraestructura urbana, una estación de transferencia de residuos sólidos (SG-I.2) que, según su localización, junto a futuros equipamientos y junto a suelo urbano y urbanizable de uso residencial y turístico, incumpliría la directriz establecida en el art. 106 del POT-CSO ya que en su apartado 2.a) determina que las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia de residuos urbanos se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros.

Aunque el PGOU prevé la reserva de un suelo de 3.000 m<sup>2</sup> para una nueva subestación eléctrica en Majar-Lagares esta no se corresponde con ninguna de las dos nuevas subestaciones propuestas en el POT-CSO no quedando justificada la previsión de las reservas para dichas subestaciones ni para el pasillo destinado a las nuevas líneas eléctricas que, según el POT, afectarían al término municipal y que al menos deben establecerse cautelarmente hasta que no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental (art 102.3 POT-CSO).

- Protección del territorio y prevención de riesgos.

Al tratarse de un municipio con un alto grado de consolidación urbana el POT-CSO no incluye ninguna parte del mismo dentro de las Zonas de Protección Ambiental o Territorial delimitadas por este.

En cuanto a la prevención de riesgos, debe señalarse que el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones de los Cauces Urbanos Andaluces, que fue aprobado por el Decreto 189/2002, de 2 de julio, contabiliza en el término municipal tres puntos de riesgo por avenida o inundación, localizándose uno con nivel de riesgo B en el Arroyo María Barranco, otro de nivel D en el Río Fuengirola y otro pendiente de calificar en el Arroyo Real. Asimismo el POT de la Costa del Sol Occidental incluye estos cauces y sus márgenes en zonas inundables, con delimitación provisional.

Respecto a ello se informa que el PGOU ha incluido diversas determinaciones al respecto que han quedado valoradas en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua.

C.1. Planeamiento incorporado.

El PGOU incluye como áreas de planeamiento incorporado dos sectores de suelo urbanizable: API-01. "Higuerón" (antiguo sector UR-6 con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 26.11.2007-BOP de 5.2.2008) y API-02 "Loma de Torreblanca" (antiguo UR-9 con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 25.1.2010, BOP de 15.2.2010).

- Respecto a tales determinaciones se hacen las siguientes consideraciones:

En estos sectores el PGOU se remite a sus planes parciales aprobados a efectos de su ordenación pormenorizada si bien en sus fichas urbanísticas se establece que "al estar este sector afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua" y que "para la aprobación de este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del PGOU".

Asimismo, en el informe de la Agencia Andaluza de Aguas se expone lo siguiente: "En las fichas de estos sectores se indica que, para su desarrollo posterior, será necesario informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua. En esta fase se ajustarán las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable. No obstante se deberán representar en los planos y fichas del documento las primeras estimaciones de dominio público hidráulico. Dado que en estos sectores se están tramitando actualmente actuaciones que afectan a cauces, será en figuras de desarrollo de planeamiento cuando se delimite, en base a los datos de las resoluciones de estos expedientes, la titularidad (pública o privada) de los mismos y las superficies estimativas del dominio público hidráulico que se deberán incluir en los sectores con las consiguientes variaciones en la superficie de suelo urbanizable resultante".

Por ello, previamente a la aprobación del PGOU deberán representarse en los planos y fichas del documento las primeras estimaciones del dominio público hidráulico y en las fichas deberá quedar claro cómo se articulan estos trámites y en qué momento.

Asimismo, en ambos casos no se aporta información en relación a los instrumentos de equidistribución ni proyectos de urbanización de estos ámbitos por lo que las fichas deberán aportar unos datos básicos relativos a la aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, si es que ya se ha hecho efectiva, o bien establecer una secuencia de plazos para la tramitación de los mismos, en la misma manera que se ha regulado en las fichas del Suelo Urbanizable Sectorizado y en el SURO-01.

Además deben tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

En el Plan no se consigna el aprovechamiento medio de estos ámbitos remitiéndose en las fichas a la LOUA y al Reglamento de Planeamiento debiéndose tener en cuenta a tales efectos que, según lo previsto en el art. 159.2 del Reglamento de Planeamiento, estos sectores conservarán el aprovechamiento medio que resultase de la aplicación de las determinaciones que, sobre este extremo, contuviese el PGOU vigente.

API-01. En el apartado de Condiciones Particulares se incluye una alusión a "Respetar la normativa de transportes terrestres (ferrocarriles)", cuyo significado no se entiende. Deberá aclarar el alcance y/o repercusión de esta afectación.

API-02. En el plano de ordenación del plan parcial aprobado se incluye una delimitación de 3.957,71 m<sup>2</sup> de protección del cauce, que no se ha trasladado al PGOU. Sin embargo, en el apartado de "Observaciones" de la ficha se refleja que "la superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable, que ha sido descontado de este Sector". Los parámetros de edificabilidad y núm. máx. de viviendas recogidos en la ficha no coinciden con los del PPO: el núm. máx. de viviendas según el PPO es de 184 y según la ficha del PGOU es de 1.255 lo cual debe ser un error, y, por su parte, la edificabilidad total según el PPO es de 18.446 m<sup>2</sup>t y según la ficha del PGOU es de 18.689 m<sup>2</sup>t.

C.2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA desarrolla en su art. 10 las determinaciones que deben recoger los Planes Generales de Ordenación Urbanística para establecer la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por las directrices que

resulten del modelo propuesto de evolución urbana y ocupación del territorio. En el citado artículo, estas determinaciones se clasifican en ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y ordenación pormenorizada potestativa.

En relación con estas determinaciones se detecta que no existe en el Plan una diferenciación clara y precisa de las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada. En este sentido se detecta que en los planos de «ordenación completa» se incluyen tanto determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada como determinaciones correspondientes a la ordenación estructural pero sin que se especifique en algunos casos esta condición, como es el caso de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable que han de tener el carácter de ordenación estructural.

Además en relación a la ordenación estructural se detectan las siguientes cuestiones:

A. Una vez analizado el Plano 2.1. “Ordenación Estructural. Estructura del Territorio. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales de las Distintas Zonas del Término Municipal” se observa lo siguiente:

En relación al suelo urbano consolidado:

- Los valores de densidad y edificabilidad global aplicados a los sectores UR-1, UR-2, UR-3 y UR-4, UR-10, UR-12, UR-14, UR-19, UR-26 y UR-27 del PGOU vigente no se corresponden con los parámetros definidos en los respectivos instrumentos de planeamiento parcial aprobados para los mismos, independientemente de la inadecuada consideración como suelo urbano consolidado de algunos de ellos, lo que se analiza más adelante.

- El índice de edificabilidad global  $>2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  otorgado a la zona núm. 1 del suelo urbano consolidado debe ser concretado ya que, tal como se ha establecido, no puede determinarse cuál sería la edificabilidad global de la zona.

- Los valores de densidad y edificabilidad global aplicados a la unidad AA-31, no se corresponden con los definidos en la respectiva ficha de características, independientemente de su inadecuada consideración como suelo urbano consolidado, lo que se analiza más adelante.

En relación al suelo urbano no consolidado:

- Los valores de edificabilidad global aplicados a las unidades de ejecución UE-01, UE-02, UE-03, UE-04, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-11 y UE-12 no se corresponden con los parámetros definidos en las respectivas fichas de características urbanísticas del PGOU.

- La inclusión de la unidad AA-17 en el área de suelo urbano no consolidado no se corresponde con la clasificación de este ámbito definida en el resto de planos y fichas del documento.

- La inclusión de la parcela delimitada por las calles Chumbera, Madreselva y Siempreviva (anterior AA-41), en el área de suelo urbano no consolidado no se corresponde con la clasificación definida en el resto de planos y fichas del documento.

En relación al suelo urbanizable ordenado:

- El cuadro de valores define incorrectamente la Zona 6 como Suelo Urbano Ordenado, cuando debe decir Suelo Urbanizable Ordenado.

En relación al suelo urbanizable ordenado transitorio:

- Los valores de edificabilidad global y densidad aplicados al API-01 no se corresponden con los parámetros definidos en la ficha de características urbanísticas.

En relación al suelo urbanizable sectorizado:

- La inclusión del API-02 en el área de suelo urbanizable sectorizado no se corresponde con la clasificación de este ámbito como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio definida en el resto de planos y fichas del documento.

B. En la documentación aprobada por el Pleno con fecha 20 de mayo de 2010 no se han aportado los Planos de Ordenación Estructural de tal manera que los nuevos sistemas generales propuestos no han quedado incluidos en dicha ordenación.

C. En el plano 2.A. “Clasificación de la totalidad del suelo del municipio. Categorías de suelo” se clasifica el Dominio Público Hidráulico como Suelo No Urbanizable Común. La clasificación correcta sería Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la LOUA.

D. Asimismo, parte de la zona perteneciente al Dominio Público Marítimo Terrestre aparece con la clasificación de Suelo Urbano.

E. Se incluye en el grupo de planos de ordenación estructural el plano de altitudes, que dado que no contiene ninguna determinación de ordenación, deberá encuadrarse en el grupo de planos de información.

F. Se incluye también en este grupo un plano de ubicación de los diferentes convenios urbanísticos suscritos que deberá encuadrarse en el grupo de planos de información ya que no contiene ninguna determinación de ordenación.

G. Se incorpora un plano de afecciones de sensibilidad acústica, en el que se delimitan zonas de sensibilidad acústica respecto a carreteras y vibraciones respecto al ferrocarril, que afectan a numerosos ámbitos de ordenación definidos en el plan. No obstante ni en la memoria ni en las fichas queda definida la incidencia directa de esta afección en la ordenación. De hecho, la exigencia de un estudio acústico se realiza con carácter general para todas las actuaciones, estén o no situadas en dicha franja, por lo que no se entiende el carácter estructural de la delimitación de las “zonas de sensibilidad”.

H. En las fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y del PERI-03 no se concreta la reserva de los terrenos destinados a vivienda protegida, sino que se recoge de manera genérica que la reserva será la que se establezca en la LOUA. No obstante, de acuerdo con lo exigido en el art. 10.A).b) de la LOUA para las áreas de uso residencial, dicha reserva deberá concretarse fijando para cada unidad al menos el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito.

Asimismo, en relación a la ordenación pormenorizada, se detectan las siguientes incorrecciones a subsanar:

A. De acuerdo con el art. 10.A).a) de la LOUA, el PGOU deberá contener para el suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, de manera que se legitime la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por tanto en las Actuaciones Aisladas delimitadas en suelo urbano consolidado la ordenación definida tendría que tener carácter vinculante, ello sin perjuicio de que la mayor parte de estas actuaciones no tienen la consideración de suelo urbano consolidado como queda analizado en otro apartado del informe.

B. En el apartado de Ordenación Pormenorizada de numerosas fichas de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado se recoge como Sistema de Actuación el convenio. Tal como se recoge en el art. 108.2 de la LOUA, el sistema de actuación (en aquellos casos en que el alcance de la actuación así lo requiera) deberá establecerse de entre algunos de los tres sistemas regulados en la ley: compensación, cooperación o expropiación, independientemente de los convenios urbanísticos que puedan haberse suscrito para impulsar la efectividad de las determinaciones contenidas en el Plan.

C. En las fichas de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se incorpora una casilla destinada a “Aprovechamientos Lucrativos”, cuyo contenido no se corresponde con ninguna de las determinaciones que según la LOUA deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

### C.3. Clasificación del suelo.

El PGOU prevé la clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las siguientes superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo:

Suelo urbano: 8.474.389 (83,33%).  
Suelo urbanizable: 1.042.453 (10,25%).  
Suelo no urbanizable: 653.158 (6,42%).

Con esta propuesta el PGOU agota toda la capacidad de crecimiento urbanístico existente en el término municipal.

#### C.3.1. Suelo Urbano.

Como se ha expuesto anteriormente el PGOU clasifica como suelo urbano un total de 8.474.389 m<sup>2</sup> lo que supone el 83,33% del término municipal. De dicha superficie 8.190.674 m<sup>2</sup> corresponde a suelo urbano consolidado y solamente 283.715 m<sup>2</sup> a suelo no consolidado.

El Plan define 21 zonas sometidas a sus correspondientes Ordenanzas Particulares, que serán aplicables tanto al Suelo Urbano Consolidado como al No Consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida en el mismo.

Dentro de la categoría de Suelo Urbano se delimita una zona de Suelo Urbano Consolidado de actuación directa, dos ámbitos a ordenar mediante un PERI y un conjunto de ámbitos sometidos a un condicionante específico, en el que se incluyen las denominadas Actuaciones Aisladas (AA). Asimismo se delimita, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado un conjunto de 12 Unidades de Ejecución (UE) y un PERI.

##### C.3.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

En esta categoría de suelo se distinguen tres situaciones de suelo:

Suelo Urbano Consolidado con carácter genérico, de actuación mediante licencia directa.

Suelo Urbano Consolidado a ordenar mediante PERI.

Suelo Urbano Consolidado incluido en ámbito de Actuación Aislada.

Suelo Urbano Consolidado con carácter genérico.

Se establece la clasificación de Suelo Urbano Consolidado sometido a licencia de obras directa, para las siguientes tipologías de suelo:

- Suelos clasificados como Suelo Urbano genérico en el PGOU vigente.

- Determinados suelos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable del PGOU vigente (UR-1, UR-10, UR-12) que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, y cuyas obras de urbanización se encuentran ejecutadas o en un estado muy avanzado próximo a su finalización.

- Determinados suelos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable del PGOU vigente (UR-4, UR-14, UR-19) que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, pero cuyas obras de urbanización se encuentran sin iniciar o parcialmente ejecutadas.

Una vez analizado el plano de clasificación, se observa lo siguiente:

1. Determinados ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado de actuación directa no son encuadrables en la definición de Suelo Urbano Consolidado que establece la LOUA en su art. 45, en cuanto que no se ha completado el proceso de urbanización, encontrándose incompleta la red viaria así como las infraestructuras de suministro. Tampoco se encuentran finalizada la urbanización de las áreas libres públicas. En concreto, y a pesar de contar con plan parcial aprobado definitivamente, no se justifica la condición de Suelo Urbano Consolidado conferida a los sectores UR-3, UR-4 y UR-14 del PGOU vigente.

Al no existir ficha de características para estas áreas, no queda garantizada la correcta y completa ejecución de las obras de urbanización pendientes, así como la necesaria efectividad en tiempo y forma de las cesiones de suelos dotacionales pendientes en las mismas.

Por ello, estos ámbitos deben ser objeto de un condicionado particular recogido en respectivas fichas de características, en el que se asegure la efectividad de las determinaciones contenidas en el plan, en la misma línea que se ha hecho con los suelos procedentes de los sectores UR-6 y UR-9 del PGOU vigente, que han sido clasificados como Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

2. En determinadas parcelas se alteran de forma sustancial los parámetros de ordenación definidos en el PGOU vigente. Podemos encuadrar en este grupo las siguientes:

- En C/ Matagorda (anterior AA-19) se modifican de forma sustancial las condiciones de ordenación de tres parcelas residenciales, pasando de la ordenanza VP-1 a BM, con un incremento considerable de altura, pasando de PB+1 a PB+7, lo que conlleva un importante incremento de aprovechamiento.

- En determinadas parcelas del sector 26 "Los Cuevas" del PGOU vigente (anterior AA-21) se observan importantes cambios en la clasificación, pasando de uso industrial a residencial, y modificando la ubicación de las parcelas de áreas libres y de equipamiento.

- En la manzana situada entre las calles Sauce y Milano (anterior AA-23) se observan cambios en la altura de la edificación, pasando de PB+3 a PB+5. La ordenanza aplicada fija una edificabilidad máxima de 2,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento importante en relación a la fijada por el PGOU vigente, de 0,786 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Asimismo, se modifica la ubicación de las parcelas de áreas libres.

- En los terrenos situados al norte de la vía férrea, al oeste del Camino de Majadal (anterior AA-38) se observan cambios de aprovechamiento, con una edificabilidad máxima según la ordenanza aplicada de 2,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento importante en relación a la fijada por el PGOU vigente, de 0,398 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- En la parcela delimitada por las calles Chumbera, Madre-selva y Siempreviva (anterior AA-41), se se modifican de forma sustancial las condiciones de ordenación de dos parcelas residenciales, pasando de la ordenanza U2 a BA-2, con incremento de altura y edificabilidad, pasando de 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s lo que conlleva un importante incremento de aprovechamiento. Asimismo se crean nuevas parcelas de áreas libres.

- En la parcela situada en C/ Pensamiento (anterior AA-43), se modifican de forma sustancial las condiciones de ordenación, pasando de la ordenanza U1 a BA, con incremento de altura y edificabilidad, pasando de 0,27 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 2,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s lo que conlleva un importante incremento de aprovechamiento.

- En la parcela situada al sur de la autovía (anterior AA-46), se modifican de forma sustancial las condiciones de ordenación, pasando de la ordenanza U2 a BA, con incremento de altura y edificabilidad, pasando de 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 2,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s lo que conlleva un importante incremento de aprovechamiento.

3. En determinados ámbitos, la clasificación como suelo urbano consolidado no garantiza la efectividad de las determinaciones del PGOU, en lo que se refiere a la ejecución de obras de urbanización pendientes. Podemos encuadrar en este grupo los siguientes:

- En los terrenos situados al este del Arroyo Zaragoza (anterior AA-50), la consideración de suelo urbano consolidado no se justifica, en función de la magnitud de las obras de urbanización que quedan pendientes de ejecutar.

- En la zona este de la urbanización Torreblanca del Sol (anterior AA-51), la consideración de suelo urbano consolidado

no se justifica, en función de la magnitud de las obras de urbanización que quedan pendientes de ejecutar.

- En los terrenos situados al norte del Arroyo Zaragoza (anterior AA-52), la consideración de suelo urbano consolidado no se justifica, dado que no se han iniciado las obras de urbanización. Asimismo, la parcela ES-35 no posee acceso rodado.

Suelo Urbano Consolidado a ordenar mediante PERI.

El Plan delimita dos ámbitos de suelo urbano consolidado cuya ordenación pormenorizada se remite a un PERI. Se trata del PERI-01 "Avda. Las Gaviotas" y del PERI-02 "El Higuero".

En el caso del PERI-01 no se cumplen las condiciones para ser considerado como suelo urbano consolidado ya que a los terrenos incluidos en el mismo se le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, se prevé en su ficha urbanística la cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento y se requiere para su ejecución, según se expone en su ficha urbanística, un proyecto de urbanización, la mejora y ensanche de los viales existentes y obtención de espacios públicos. En todo caso se observa que en la ficha del PERI-01 existe una contradicción entre los datos relativos al aprovechamiento y a la edificabilidad.

El PERI-02 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 30-11-2009 por lo que debería considerarse como planeamiento aprobado incorporado.

Suelo Urbano Consolidado incluido en ámbito de Actuación Aislada.

Se establece la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, incluido en ámbitos de Actuación Aislada (AA) con condicionado específico, para los siguientes tipos de suelo:

- Suelos clasificados como Suelo Urbano genérico en el PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbano incluidos en áreas de ordenación singular (OS-4, OS-10) del PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbano incluidos en unidades de Equipamiento Hotelero (EH-19) del PGOU vigente.

- Suelos procedentes de sectores de Suelo Urbanizable del PGOU vigente (UR-15, UR-16 y UR-26) que a día de hoy se encuentran pendientes de desarrollo, pero que han adquirido la clasificación de Suelo Urbano mediante modificación puntual de elementos del PGOU vigente, para su desarrollo mediante Unidades de Ejecución.

- Suelos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable del PGOU vigente (UR-17) que a día de hoy se encuentran sin desarrollar por no haberse llevado a efecto la tramitación y/o aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Una vez analizada la documentación gráfica y fichas de características de las Actuaciones Aisladas (AA) propuestas, se observa lo siguiente:

Para el desarrollo de estas Actuaciones Aisladas se plantea mayoritariamente el Estudio de Detalle como figura de planeamiento, excepto en 7 actuaciones en las que se plantea la actuación directa.

Según queda expresado en el art. 2.3.2. de la Normativa de Régimen Urbanístico, el objetivo de las Actuaciones Aisladas es "la consecución de espacios de uso y dominio público adscritas a la red viaria, equipamiento o infraestructura".

En las fichas de características de gran parte de las actuaciones aisladas (AA), en el apartado denominado Otras Condiciones, se expresa que "se define esta actuación para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población".

No obstante, analizado el documento, se constata que el objetivo trae como consecuencia real, dependiendo del caso, incrementos considerables de edificabilidad, en muchos casos superiores al 100%, cambios de Uso, y/o cambios de clasificación, pasando de la categoría de suelo urbanizable a suelo urbano.

El conjunto de las Actuaciones Aisladas supone un aumento aproximado de edificabilidad de 103.930 m<sup>2</sup>t. en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, lo que implica un crecimiento de población estimado de  $1039 \times 2,40 = 2493$  habitantes. En relación a este incremento poblacional, no se propone ningún aumento proporcional de dotaciones y áreas libres.

En relación al sistema de actuación de las Actuaciones Aisladas se plantean 22 mediante convenio, 17 mediante compensación y una mediante actuación directa. Sin perjuicio de que el convenio no es un sistema de actuación, se considera que estas determinaciones advierten ya la contradicción que supone considerar como suelo urbano consolidado ámbitos que requieren un sistema de actuación para desarrollarse.

Consideraciones a la clasificación otorgada de Suelo Urbano Consolidado de las Actuaciones Aisladas (AA).

a) Determinadas AA no son encuadrables en la definición de Suelo Urbano Consolidado que establece la LOUA en su art. 45, en cuanto que carecen de urbanización consolidada, no poseen red viaria, infraestructuras de suministro ni servicios urbanos.

Estos ámbitos requieren, para su puesta en carga, operaciones integrales de urbanización, ya que su edificación resulta imposible sin dar cumplimiento previamente a los deberes a que alude el art. 51 de la LOUA para el suelo no consolidado, en relación con la cesión de suelo necesario para viales, espacios libres y dotaciones públicas, así como los relacionados con la equidistribución de beneficios y cargas. El propio PGOU, en el art. 1.0.8 (A.3) recoge la necesidad de redactar un Plan de Mejora de Infraestructuras en diversas AA y reconoce su condición de suelo urbano no consolidado en la Memoria del PGOU (pág. 152).

b) No se incluye la justificación del cambio de clasificación de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano (AA-31), sin haberse llevado a cabo la aprobación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

c) Determinadas AA proponen incrementos de edificabilidad considerables, en muchos casos superiores al 100%, a la vez que requieren para su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, (en muchos casos están sometidos a procesos integrales de urbanización).

d) Determinadas AA conllevan la cesión de suelos destinados a áreas libres y equipamientos públicos.

Por todo ello no se considera justificada la categoría de Suelo Urbano Consolidado otorgada a las siguientes actuaciones aisladas:

RELACION DE ACTUACIONES AISLADAS (AA) QUE NO JUSTIFICAN SU CONDICIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTº 45.2.A) DE LA LOUA								
REVISION PGOU			ANALISIS DEL GRADO DE CONSOLIDACION					
CODIGO	TECHO EDIFIC. RESIDENCIAL	TECHO EDIFIC. OTROS USOS	IMPLICA UN INCREMENTO CONSIDERABLE DE APROVECHAMIENTO (% ESTIMADO)	A	B	C	D	
								AA-01
AA-02	4215		100	X				
AA-03	3415		48					
AA-11	5852		350					
AA-13	10027		242	X	X			
AA-15	4450		336	X	X			
AA-16	10386		89					
AA-17	10751		199	X	X			
AA-18	2144		172					
AA-20	10108		212			X	X	
AA-22	3689		124		X	X		
AA-24	2804					X	X	
AA-25	804					X		
AA-26	2208		16			X	X	
AA-27	2520		44			X	X	
AA-28	5937		99			X	X	
AA-29	5389		29			X	X	
AA-30	2867					X	X	
AA-31	43383		45			X	X	
AA-32		1312	100	X	X			
AA-33	16252		50					
AA-34	2000		270					
AA-35	2335		1682					
AA-39	2225						X	
AA-40	5717						X	
AA-44	2344		24			X	X	
AA-47	1622		232		X			
AA-48	10320		932	X		X	X	
AA-49	21840		8300	X	X			
A	IMPLICA CAMBIO DE USO							
B	PRECISA AJUSTES DE VIALES EXISTENTES							
C	PENDIENTE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION							
D	IMPLICA CESIONES DE AREAS LIBRES Y/O EQUIPAMIENTOS							

Independientemente de la categoría de suelo que se otorgue a estos ámbitos, se enumeran a continuación otras cuestiones a subsanar:

- Salvo excepciones, en las fichas de características no se exige ningún instrumento de reparcelación, por lo que no queda garantizada la efectividad de las determinaciones contenidas en el plan general. Se considera especialmente necesaria la exigencia de un instrumento de reparcelación en todas aquellas actuaciones que impliquen cesión de suelos destinados a áreas libres y equipamiento públicos, lo que debiera hacerse constar en las fichas de características de las AA, con independencia de los derechos y obligaciones contraídos entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos a través de los diferentes convenios que dan soporte a la ordenación.

- Determinadas actuaciones están afectadas por la delimitación del Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres. En las respectivas fichas de características se recoge la exigencia de recabar autorización previa del organismo de cuenca. No obstante, hay determinadas actuaciones en las que se plantea el desarrollo de la unidad mediante Estudios de Detalle individualizados para cada parcela, por lo que debiéndose matizar en la ficha de características qué parcelas son las afectadas y por tanto tienen la obligación de recabar la correspondiente autorización del organismo de cuenca, ya se trate de parcelas edificables, de áreas libres, dotacionales o viales.

- Existe una doble regulación para la unidad AA-12, al ser coincidente con la EH-19, no siendo coincidentes sin embargo los parámetros de ordenación establecidos en las respectivas fichas de características.

- Determinadas actuaciones (AA-22, AA-26, AA-31, AA-35, AA-37) se encuentran atravesadas por diversas líneas de infraestructura de servicios de primer orden (tubería de Río Verde, línea de tendido eléctrico, etc.) las cuales quedan grafiadas en los planos de ordenación, así como sus zonas de servidumbre, atravesando diversas parcelas edificables. Sin embargo, no se aclara en las respectivas fichas de características el alcance de estas afecciones, así como la obligatoriedad de contar en el caso que proceda con la autorización del organismo titular de la infraestructura.

- Determinadas actuaciones (AA-35, AA-39, AA-40) se encuentran solapadas con suelos propiedad de ADIF, lo que queda reflejado en los planos de ordenación. Sin embargo, no se aclara en las respectivas fichas de características el alcance de esta afección así como la obligatoriedad de contar, en su caso, con la autorización del organismo titular de la infraestructura.

- Determinadas actuaciones (AA-02, AA-03, AA-11, AA-47) se encuentran dentro de la franja de 250 m. de protección cautelar correspondiente al corredor ferroviario de la Costa del Sol, lo que queda reflejado en los planos de ordenación. Sin embargo, no se aclara en las respectivas fichas de características el alcance de esta afección o recoger la obligatoriedad de contar, en su momento, con la autorización del organismo titular de la infraestructura previamente al desarrollo de la actuación.

- Según informe de la Agencia Andaluza del Agua en la AA-45, la superficie ocupada de dominio público hidráulico debe ajustarse a la resolución emitida con fecha 29/03/2006 relativa al expediente MA-37141 en el que se establece una delimitación del Dominio Público Hidráulico que supone una superficie de 831 m<sup>2</sup>.

- La AA-48 se encuentra afectada por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, y Zona de Influencia del Litoral, por lo que deberá modificar la asignación de usos residenciales que recaen en la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, de manera que dicha zona quede destinada íntegramente a espacios libres de uso y disfrute públicos, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 17.6 de la LOUA.

#### C.3.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

Se establece la clasificación de suelo urbano no consolidado para los siguientes tipos de suelo:

- Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU vigente (UR-13, UR-20, UR-22, UR-23, UR-24, UR-25) que a día de hoy se encuentran sin desarrollar por no haberse llevado a efecto la tramitación y/o aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

- Suelos clasificados como Sistema General (SG-ED) del PGOU vigente.

- Suelos clasificados como urbanos por el PGOU vigente y que ahora se reordenan mediante el PERI-03 y mediante la delimitación de la UE-12.

En total los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado son: 13 unidades de ejecución, enumeradas desde la UE-1 a la UE-12, y el PERI-03.

Respecto a esta propuesta han de hacerse las siguientes consideraciones:

Las unidades de ejecución UE-1 a UE-12 proceden de sectores de suelo urbanizable del Plan vigente que no han sido desarrollados ni cuentan con plan parcial aprobado y que tienen las mismas características que otros ámbitos que han sido clasificados como suelo urbanizable no habiéndose incorporado en el PGOU la justificación del cambio de clasificación a suelo urbano.

Las unidades de ejecución delimitadas son ámbitos de gestión y no de ordenación debiendo establecer el PGOU la delimitación de los mismos, ya sea como áreas o como sectores.

El PERI-03 no incorpora en su ficha el índice de edificabilidad y densidad de viviendas lo cual debe establecerse conforme a lo establecido en el artº 10.2.A).b) de la LOUA. Asimismo, tampoco establece el mínimo del 30% de reserva de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

El desarrollo individualizado de las Unidades de Ejecución se plantea mediante Estudio de Detalle, con los condicionantes específicos que se recogen en las respectivas fichas de características. Teniendo en cuenta las limitaciones que la LOUA establece a la figura del Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo, la ordenación definida en el plan general para estos ámbitos debiera alcanzar un nivel suficiente de definición acorde al proceso de urbanización integral que es preciso llevar a cabo en estas actuaciones o bien debiera optar por un instrumento de desarrollo con mayor capacidad para determinar su ordenación pormenorizada. En concreto, no se alcanza una definición pormenorizada en lo que se refiere a:

- Cuantificación de la reserva de vivienda protegida exigible a cada unidad. En todas las UE se plantea con carácter genérico una reserva obligatoria de suelo destinado a vivienda protegida, remitiendo a la LOUA para su determinación específica, sin cuantificar de manera particularizada para cada unidad la reserva de los terrenos equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas, de acuerdo con el porcentaje mínimo establecido en el art. 10.1.A.b) de la LOUA.

- No se establecen los plazos de inicio y terminación de las viviendas de protección, por lo que no queda acreditado el cumplimiento de 18.3.c de la LOUA.

- Localización aproximada de dicha reserva en todas las unidades (falta la UE-01).

- Concreción en las respectivas fichas de aquellos aspectos de la ordenación que poseen carácter vinculante y aquellos que son orientativos, y pueden ser objeto de ajuste en el Estudio de Detalle.

- Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones establecidos al menos para el conjunto de las Unidades de Ejecución planteadas, ya que en determinadas Unidades de Ejecución (UE-01, UE-04, UE-06, UE-08, UE-10) no se establece ninguna reserva de suelo destinado a equipamiento público.

- Definición de las características de secciones tipo y perfiles longitudinales de los viales que tengan la condición de vial principal, los cuales no pueden ser objeto de definición

en Estudio de Detalle (art. 15.a) LOUA), para garantizarse la coherencia y racionalidad del conjunto de viales resultante, evitando la pérdida de funcionalidad de las mismas como consecuencia de la ejecución fragmentada de las mismas.

- Definición de las características generales de las redes de infraestructuras de suministro, que deben ser asumidas y desarrolladas en los respectivos proyectos de urbanización de cada unidad, de manera que se garantice la coherencia y racionalidad de las diferentes redes, evitando la pérdida de funcionalidad de las mismas como consecuencia de la ejecución fragmentada de las mismas.

- Con carácter general no se establece el número mínimo de aparcamientos en vial público a prever en cada unidad, por lo que no queda acreditado el cumplimiento de los valores mínimos establecidos en el art. 17.1.a) de la LOUA (entre 0,5 y 1 plazas/100 m<sup>2</sup>t edificable).

En las fichas de las UE-02, UE-04, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08 y UE-10 se han introducido modificaciones conforme a lo acordado en el Pleno del 20-5-2010, entre ellas los índices de edificabilidad. Respecto a ello se observa que se ha cambiado dicho índice pero no el resultado de aplicarlo a la superficie de cada UE por lo que la edificabilidad total establecida no es correcta. Asimismo es incorrecta la superficie total de cada una de estas UE ya que en ella se están incluyendo los sistemas generales adscritos. En todo caso el índice de edificabilidad establecido para las UE-08 y UE-10 no cumple el índice máximo establecido en la LOUA ya que no constituyen áreas de reforma interior. Por la misma razón en la UE-12 se incumple la densidad máxima de viviendas establecida en la LOUA.

Existen determinadas Unidades de Ejecución (UE-01, UE-02, UE-05, UE-08, UE-10) afectadas por la delimitación de las zonas de Dominio Público Hidráulico, y/o sus servidumbres. En las respectivas fichas de características de estas unidades se establece que la actuación requerirá informe vinculante de Agencia Andaluza del Agua.

Existen determinadas Unidades de Ejecución (UE-02, UE-05, UE-10, UE-11) bastante próximas a grandes ejes de circulación rodada, con los consiguientes riesgos de contaminación acústica que pueden invalidar las propuestas de implantación de usos que establece el Plan. En las respectivas fichas de características se requiere la elaboración de un Estudio Acústico detallado, aunque no se especifica a qué órgano corresponde la valoración de los resultados de dicho Estudio.

Existen determinadas Unidades de Ejecución (UE-08, UE-10) que afectan al Sistema General Deportivo SG-13, definido en el Plan General vigente. En el caso de la UE-8 el terreno destinado a SG-13 por el Plan vigente se califica en los planos de ordenación pormenorizada como residencial y zona verde, sin recoger que la parte calificada de uso residencial debe destinarse íntegramente a vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el art. 36.2.a) 2.º de la LOUA y la parte destinada a zona verde debe considerarse como ordenación vinculante para que siga destinándose a un uso público. En el caso de la UE-10 el terreno destinado a SG-13 por el Plan vigente se destina a zona verde local según los planos de ordenación pormenorizada por lo que dicha ordenación debe ser vinculante para que dicho espacio siga destinándose a uso público.

En las respectivas fichas de características de las UE no se exige ningún instrumento de reparcelación, por lo que no queda garantizada la efectividad de las determinaciones contenidas en el Plan General. Se considera especialmente necesaria la exigencia de un instrumento de reparcelación en cuanto que el desarrollo de las diferentes UE implica cesión de suelos destinados a áreas libres y equipamiento públicos.

Por otra parte, en los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en los beneficios y cargas derivados del planeamiento ha de producirse en la forma y los términos establecidos en la LOUA, por lo que el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas es

necesaria, con independencia de los derechos y obligaciones contraídos entre el ayuntamiento y los propietarios de terrenos a través de los diferentes convenios que dan soporte a la ordenación.

C.3.2. Suelo Urbanizable.

El Plan General define 3 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y un sector de Suelo Urbanizable Ordenado, englobados en una única Área de Reparto, denominada AR-1.

C.3.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.

El Plan delimita un sector de suelo urbanizable ordenado (SURO-01 "La Rosaleda") conformado por suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado (UR-18) en el PGOU vigente, incluyendo en esta categoría dos parcelas destinadas a áreas libres y equipamiento procedentes de las cesiones reglamentarias del sector UR-19, ya desarrollado.

El PGOU incluye las determinaciones necesarias para poder considerar este sector como suelo urbanizable ordenado y estas cumplen los estándares previstos en el art. 17 de la LOUA. No obstante deben hacerse las siguientes observaciones:

Se prevé un estudio de detalle para ordenar este sector si bien dicho instrumento no tiene capacidad para ordenar un suelo urbanizable, sin perjuicio de que el sector ya se ordena de forma pormenorizada en el PGOU. Por ello debe eliminarse tal determinación.

A pesar de que este área se encuentra incluida en una zona de sensibilidad acústica, en el documento de Revisión del PGOU no se aporta ningún análisis de la aptitud acústica de las parcelas delimitadas en relación a los usos propuestos en las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en la ley 37/2003, del Ruido, decreto 326/2003 del Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y R.D. 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En la ficha de características se requiere un estudio acústico si bien, al tratarse de un sector ordenado, dicho estudio ha de incorporarse previamente a la ordenación a efectos de justificar que los usos propuestos son viables de acuerdo con los niveles de calidad acústica establecidos en la normativa de aplicación.

Las parcelas residenciales R1 y R2 carecen de acceso rodado.

Hay errores en la ficha porque el sistema de actuación es cooperación y pone iniciativa privada y porque se prevén 22.451 m<sup>2</sup>t para vivienda protegida y, por otro lado, se establece el 100% del techo para dicho uso (32.674 m<sup>2</sup>t, una vez descontados los 1.369 m<sup>2</sup>t destinados a uso comercial).

También delimita el Plan dos ámbitos como suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio cuya ordenación queda remitida a sus planes parciales aprobados: API-01 "Higuerón" (sector UR-6 del PGOU vigente) y API-02 "Loma de Torreblanca" (sector UR-9 del PGOU vigente). Estos ámbitos han sido analizados anteriormente en el apartado de "planeamiento incorporado".

C.3.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan delimita tres sectores de suelo urbanizable sectorizado: SURS-01 "Lagares", SURS-02 "Loma de Torreblanca" y SURS-03 "Altos de los Pacos". Estos sectores se corresponden con ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Programado (UR-7, UR-8 y UR-11) en el PGOU vigente.

Respecto a esta propuesta se hacen las siguientes observaciones:

En determinados casos (SURS-01 y SURS-02), existen afecciones importantes sobre el Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres, incorporándose en el plan una delimitación estimativa, con la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, por lo que la delimitación definitiva deberá llevarse a cabo en el instrumento de desarrollo, que deberá ser objeto de autorización por el organismo de cuenca.

En las respectivas fichas de características se recoge, en el apartado de Condiciones de Ordenación, que "ya se encuentra descontado la superficie del dominio público hidráulico".

lico, por lo que no cambia el aprovechamiento previsto". No obstante, de acuerdo con el informe de 16 de diciembre de 2009 de la Agencia Andaluza del Agua, la delimitación se considera estimativa, y podrá ser ajustada en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En el caso particular del SURS-03 existen afecciones importantes sobre el Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres, sin que se haya delimitado ni siquiera de forma estimada dicha afección. Por ello la superficie del sector podrá verse considerablemente reducida cuando dicha delimitación se haga efectiva. En cualquier caso, en la ficha de características de este sector, en el apartado de Observaciones, se hace constar que "la superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable, que ha sido descontado del sector", lo que supone una incoherencia entre la documentación gráfica y el texto de la ficha.

El apartado de "Aprovechamientos lucrativos" de las respectivas fichas no aporta ninguna información adicional, sino que al contrario induce a error ya que en la casilla de vivienda protegida remite a la legislación vigente, mientras que en el apartado de dotaciones se define una reserva mínima del 30% de la Edificabilidad Residencial, de acuerdo con lo exigido en el art. 10 de la LOUA.

En la ficha de características del SURS-01, en el apartado de "Condiciones de Ordenación", existe un error en el texto relativo al planeamiento inferior de desarrollo, que ha quedado fuera de contexto.

El apartado de "Observaciones" de las respectivas fichas alude a un "pequeño techo comercial lucrativo" que no se especifica ni explica, lo que contribuye a dificultar la claridad y buena comprensión del documento.

#### C.3.3. Suelo No Urbanizable.

Debido al alto grado de ocupación urbana existente y a que el PGOU vigente ya clasificó gran parte del suelo como urbano y urbanizable el nuevo PGOU sólo clasifica como suelo no urbanizable las zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre (entre las que están incluidas todas las playas); las zonas del Dominio Público Hidráulico (cauces fluviales), las zonas de protección de las infraestructuras y las vías pecuarias.

Respecto a las determinaciones incluidas en el Plan para este suelo se hacen las siguientes consideraciones:

En el art. 2.5.5 de la normativa se determina que las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas del pago de la prestación compensatoria previsto en la LOUA lo cual no resulta compatible con lo establecido en dicha Ley ya que en ella sólo se exigen de dicho pago, los actos que realicen las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias. En todo caso debiera definirse qué actuaciones de interés público podrían implantarse en el suelo no urbanizable del municipio teniendo en cuenta la limitación que a tales efectos supone el hecho de que la totalidad de este suelo está protegido por tratarse de zonas de dominio público y de servidumbre para su protección.

En el art. 2.5.10 se establece que en las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico solamente se preverá ordenación urbanística orientada a los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce y, por tanto, no se podrán prever construcciones pudiendo clasificarse los terrenos como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en suelos urbanos y urbanizables. No obstante según el art. 46.1.a) de la LOUA la zona de servidumbre debe clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección y, de hecho, así se recoge en los planos de ordenación. Además en el propio artículo se expone también que el cauce del arroyo o dominio público hidráulico, previo deslinde aprobado previamente por el organismo pertinente, así como las bandas laterales de servidumbre de uso público, de cinco metros de ancho cada una de ellas, según la Ley 7/2002, es siempre Suelo No Urbanizable.

C.4. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

El Plan ha delimitado 14 áreas de reparto: una en la que se incluye el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una para cada una de las 11 unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado y una para cada uno de los dos sectores de suelo urbanizable que cuentan con plan parcial aprobado.

Respecto a este apartado deben hacerse las siguientes consideraciones:

El Plan no incluye un único apartado donde se exponga todo el proceso del cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto debiendo consultarse la normativa, las fichas de cada sector o unidad de ejecución y el documento de anexos para analizar dicho proceso y no consta en ninguno de dichos documentos cómo se realiza el cálculo de cada uno de los coeficientes de ponderación total utilizados.

Por otra parte el art. 61 de la LOUA determina que la asignación de distintos coeficientes para el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto debe estar justificada en el Plan no encontrándose en el mismo dicha justificación.

Cabe destacar que en el art. 2.2.3. de la normativa se establece un coeficiente de localización "3" para Carvajal 2.ª línea y un coeficiente de localización "6" para Carvajal 1.ª Línea sin que se especifique a qué ámbitos se refiere y cómo se han aplicado dichos coeficientes, ello sin perjuicio de que resultan muy desproporcionados entre sí y respecto a los demás coeficientes de situación establecidos.

En el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto del suelo urbanizable (AR-1) se computan 21.697 m<sup>2</sup> del sistema general de espacio libres SG-ZV.5 "Parque Torreblanca Sur" si bien en la ficha de este sistema general se expone que hay una parte adquirida por convenio que está incluida en la AA-50 "Torreblanca del Sol I" lo cual induce a error en relación a su posible repercusión en el cálculo del aprovechamiento medio, sin perjuicio de que la AA-50 ha sido eliminada en la documentación aprobada por el Pleno con fecha 20 de mayo de 2010.

Asimismo no se justifica la delimitación de 11 áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado teniendo en cuenta que 10 de ellas corresponden a unidades de ejecución que proceden de sectores de suelo urbanizable que no han sido desarrollados, que se sitúan en la misma zona y que presentan características similares. En estas áreas existen diferencias muy importantes entre sus respectivos aprovechamientos medios que llegan a ser en algunos casos del 60% lo cual no está justificado.

En todo caso se advierte que no tienen ningún sentido diferenciar coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de estas áreas de reparto puesto que cada unidad de ejecución conforma una sola área de reparto.

Los ámbitos correspondientes a la UE-12 y al PERI-03 no han sido incluidos en ningún área de reparto siendo ello necesario puesto que se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado en el que, según la ordenación propuesta por el PGOU, la actividad de ejecución debe producirse en el contexto de una unidad de ejecución.

En el cuadro de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado incluido al final del Volumen III (Catálogo y Anexos Urbanísticos) aprobado por el Pleno con fecha 20 de mayo de 2010 la superficie total de cada UE debe referirse a la superficie total de cada área de reparto.

#### C.5. Usos y calificación de suelo.

Los usos mayoritarios existentes en el municipio son el residencial y el turístico teniendo escasa presencia el industrial. El uso comercial también es significativo existiendo un centro comercial de alcance supramunicipal. La Revisión del PGOU establece en el plano de ordenación estructural 2.D. los siguientes usos globales:

- Uso característico residencial en suelo urbano consolidado.
- Uso característico residencial.
- Uso de reserva estratégica.
- Uso terciario.
- Uso industrial.
- Uso portuario y recreativo.

Asimismo en el Volumen III «Catálogo y Anexos Urbanísticos» establece los siguientes usos globales de nuevo desarrollo:

- Residencial en suelo urbanizable sectorizado, ordenado y transitorio: 1.042.453 m<sup>2</sup> (incluye los sistemas generales adscritos).
- Industrial: 39.250 m<sup>2</sup>.
- Terciario:
- Comercial: 83.654 m<sup>2</sup>.
- Hotelero: 118.706 m<sup>2</sup>.

No obstante ni en la Memoria ni en la Normativa se establece una definición de los usos globales delimitados en el plano de ordenación estructural ni se diferencian los usos pormenorizados.

El PGOU delimita y regula en sus fichas correspondientes 26 equipamientos hoteleros y 35 equipamientos comerciales debiéndose señalar que, si bien esta denominación ya se utilizó en el PGOU vigente, en la legislación urbanística actualmente vigente no existe ninguna disposición que permita considerar los usos hoteleros y comerciales privados como equipamientos.

La clasificación de usos prevista en el art. 7.2.5 según su consideración en el cálculo del aprovechamiento medio no ha sido considerada ni tiene repercusión en dicho cálculo del aprovechamiento medio y genera confusión en la definición de los usos.

Respecto a este apartado se hacen las siguientes consideraciones:

Se deberá determinar en la Normativa la clasificación de usos globales y su división en usos pormenorizados.

Se considera que el uso hotelero debe incluirse en el uso global turístico y no en el terciario conforme a lo dispuesto en la LOUA.

Los usos hoteleros y comerciales privados no pueden ser considerados como equipamientos.

Debe aclararse cuál es la finalidad de la clasificación de usos prevista en el art. 7.2.5 o, en su caso, eliminarse.

C.6. Vivienda. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

Según el art. 10.1.A).b) de la LOUA los PGOU establecerán en cada área o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Respecto a ello se hacen las siguientes consideraciones:

El PGOU no cuantifica las necesidades de viviendas protegidas ni la reserva de edificabilidad residencial que propone para dicho destino. Por ello debe justificarse que se cumplen las determinaciones de la LOUA determinando, al menos, en las fichas de cada área o sector la reserva como mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista en cada ámbito.

En este sentido debe establecerse en la UE-11 la reserva como mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista para vivienda protegida ya que se establece como tal la que marca la vigente LOUA.

Asimismo las áreas de uso residencial cuya condición de suelo urbano consolidado se ha cuestionado y hayan de consi-

derarse como suelo urbano no consolidado también deberían de incorporar las reservas de terrenos para vivienda protegida que exige la LOUA.

C.7. Sistemas.

Sistema de Espacios Libres.

Según el art. 10.A).c) de la LOUA los PGOU deben prever los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para “parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante”, junto a las “infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico”.

Asimismo en el art. 9 D) de la LOUA se establece que los PGOU deben garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS EN EL PGOU VIGENTE		
NOMBRE	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
SG.1 Playas	295.000 m <sup>2</sup>	
SG.-2 Castillo de Sohail	68.000 m <sup>2</sup>	
SG.4 Parque España	9.300 m <sup>2</sup>	
SG.5 Los Eucaliptos	33.000 m <sup>2</sup>	Parque urbano y uso de equipamientos cívicos y sociales
SG.6 Plaza de la Constitución	5.000 m <sup>2</sup>	
SG.7 Parque El Boquetillo	26.100 m <sup>2</sup>	Campo de deportes Elola que se propone trasladar para crear un parque
SG.12 Parque de Carvajal	14.300 m <sup>2</sup>	
SG.14 Parque de la Cantera	43.600 m <sup>2</sup>	
SG.15 La Cantera Chica	10.000 m <sup>2</sup>	
SG.20 Plaza Alfonso XIII	1.000 m <sup>2</sup>	Se computa sólo una parte como espacio libre
SG.22 Cerro del Agua	26.276 m <sup>2</sup>	Se computa sólo una parte como espacio libre

Teniendo en cuenta estos datos, el propio Plan determinaba que la superficie total destinada a sistema general de espacios libres sumaba 512.300 m<sup>2</sup> y que la proporción resultante era de 7,14 m<sup>2</sup> por habitante si se relacionaba con la máxima población prevista en el año horizonte del Plan (71.700 habitantes).

No obstante, teniendo en cuenta que en el PGOU vigente se computaron las playas como sistema general y ahora estas no pueden computarse en el nuevo PGOU ya que, en aplicación de la actual legislación, se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, habría que descontar dicha superficie a efectos de determinar el estándar de m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres existente que la Revisión del PGOU ha de mantener o mejorar. De acuerdo a dichos datos resulta un estándar de 3,03 m<sup>2</sup> por habitante que es inferior al mínimo establecido en la LOUA. Por ello el estándar de referencia ha de ser el mínimo establecido por la LOUA: 5 m<sup>2</sup> por habitante.

En la Revisión del PGOU se incluyen los siguientes sistemas generales de espacios libres que incluyen tanto los obtenidos como los no obtenidos:

## SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS EN LA REVISIÓN DEL PGOU

NOMBRE	UBICACION	SUP. ZONAS VERDES	OBTENIDOS (SI/NO)
SG-ZV.1	Castillo Sohail	67.613	SI
SG-ZV.2	Parque España	7.813	SI
SG-ZV.3	Parque del Sol	26.338	SI
SG-ZV.4	Plaza de la Constitución	4.318	SI
SG-ZV.5	Parque Torreblanca Sur (Arroyo Zaragoza) (AD AR-1)	21.697	NO
SG-ZV.6	Parque de la Cantera	66.040	SI
SG-ZV.7	Parque del Toro	9.707	SI
SG-ZV.8	Parque de Torreblanca (*)	121.702	SI
SG-ZV.9	Parque de la Represa	56.554	SI
SG-ZV.10	La Canterita (AD AR-1)	8.815	NO
SG-ZV.11.1	Parque de Carvajal (AD AR-1)	13.748	NO
SG-ZV.11.2	Parque de Carvajal (AD AR-1)	416	NO
SG-ZV.12	El Higuero	26.453	SI
SG-ZV.13	Majar-Lagares	14.759	NO
SG-ZV.14	Torreblanca del Sol	10.336	NO
SG-ZV.15	Puente Miramar	4.166	SI
SG-ZV.16	Parque Fluvial	10.609	SI
SG-ZV.17	C/Alberto Morgenstein	10.462	SI
SG-ZV.18	C/Méndez	6.900	SI
SG-ZV.19	Parque de los Cuentos (AD AR-11) UE-10	20.519	NO
SG-ZV.20	Parque de los Cuentos (AD AR-08) UE-07	3.469	NO
SG-ZV.21	Parque los Cuentos (AD AR-09) UE-08	3.121	NO
SG-ZV.22	Parque los Cuentos (AD AR-06) UE-05	710	NO
SG-ZV.23	Parque La Loma Sur (AD AR-06) UE-05	4.458	NO
SG-ZV.24	Parque La Loma Sur (AD AR-03) UE-02	3.187	NO
SG-ZV.25	Parque La Loma Norte (AD AR-05) UE-04	8.638	NO
SG-ZV.26	Parque La Loma Norte (AD AR-07) UE-06	6.639	NO
SG-ZV.27	Parque "Finca El Secretario"	9.570	SI
<b>TOTAL SG-ZV</b>		<b>548.757</b>	

En la Revisión del PGOU se considera que el estándar de sistemas generales por habitante es de 5,09 m<sup>2</sup> habiéndose determinado el mismo para una población máxima de 107.870 habitantes, calculada en base a la capacidad residencial de las viviendas existentes y previstas. Si se tiene en cuenta la población existente y la capacidad residencial propuesta el estándar resultante sería de = 6,29 m<sup>2</sup> el cual cumple el estándar mínimo establecido en la LOUA.

Sin embargo, los SG-ZV.5, SG-ZV.8, SG-ZV.9, SG-ZV.11.1, SG-ZV.12 y SG-ZV.14 incluyen en su superficie el dominio público hidráulico.

Asimismo los sistemas generales de espacios libres SG-ZV.19 (adscrito a la UE-10), SG-ZV.20 (adscrito a la UE-07), SG-ZV.21 (adscrito a la UE-08), SG-ZV.22 (adscrito a la UE-05), SG-ZV.23 (adscrito a la UE-05), SG-ZV.24 (adscrito a la UE-02), SG-ZV.25 (adscrito a la UE-04) y SG-ZV.26 (adscrito a la UE-06) pueden verse afectados por las observaciones realizadas en relación al suelo urbano no consolidado.

Además debe señalarse que el SG-ZV.5 Parque Torreblanca Sur (Arroyo Zaragoza), el SG-ZV.6 Parque de la Cantera, el SG-ZV.7 Parque del Toro y el SG-ZV.8 Parque de Torreblanca

se caracterizan por una abrupta topografía que dificulta su uso como espacios libres públicos.

Sistema de Equipamientos.

En cuanto a sistemas generales de equipamiento la Revisión del PGOU sólo propone los tres siguientes, los cuales, además se corresponden con equipamientos existentes

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO		
NOMBRE	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
SG-D1 Campo de deportes Elola	25.866 m <sup>2</sup>	Existente
SG-D2 Campo de fútbol Los Boliches	13.118 m <sup>2</sup>	Existente
SG-S1 Recinto ferial	52.514 m <sup>2</sup>	Existente
	91.498 m <sup>2</sup>	

Además en la Revisión se ha eliminado el único sistema general de equipamiento que preveía el PGOU vigente: el SG.13 Ciudad Deportiva con una superficie de 43.600 m<sup>2</sup>. Dicho suelo ha pasado a ser urbano consolidado (AA-20) y no consolidado (UE-08 y UE-10) sin que se haya justificado en el PGOU la eliminación de dicho sistema general.

Sistema de Comunicaciones y Transportes.

El PGOU solo considera como sistemas generales de comunicaciones, la autovía, el ferrocarril y el intercambiador de autobuses a pesar de que propone diversas actuaciones de mejora viaria que por su interés general y a efectos de garantizar su ejecución deberían tener dicha condición tales como el acceso a la zona de Torreblanca desde la N-340 por nuevo túnel bajo el ferrocarril, el paso subterráneo bajo la Autovía que une la zona de La Loma con la Avenida de Acapulco, las mejoras en el puente existente sobre la Autovía que une Fuenigroira con Mijas o el viario principal que estructura la nueva ordenación prevista en la zona de La Loma. En el Plan no se determina la forma de ejecución de dichas actuaciones las cuales se incluyen en parte en suelo urbano consolidado.

En el caso del acceso a Torreblanca desde la N-340 debe advertirse además que el suelo afectado por el mismo está considerado en parte como sistema general de espacios libres y como suelo no urbanizable de especial protección del cauce del arroyo Zaragoza.

Asimismo existen viales que tienen un carácter estructurante dentro de la red viaria del municipio y que, por ello, deberían tener el carácter de sistemas generales tales como el vial que conforma la N-340.

Según consta en el acuerdo del Pleno adoptado con fecha 20 de mayo de 2010 se han eliminado algunos sistemas locales de carreteras que estaban adscritos a determinadas actuaciones aisladas y se han integrado en el sistema general SG-C.1. No obstante en la documentación técnica se constata que se han integrado en el SG-C y no en el SG-C.1 lo que tendrá que debiera corregirse en el sentido que corresponda.

Sistema de Infraestructuras Técnicas.

El PGOU incluye un Plan Especial de infraestructuras, abastecimiento de aguas y saneamiento cuyo presupuesto es de 26.828.200,72 € si bien en dicho presupuesto no están contempladas las relativas al saneamiento. Asimismo incluye otras actuaciones en materia de infraestructuras no contempladas en dicho Plan Especial. Las principales actuaciones previstas son las siguientes:

Abastecimiento de aguas. Se prevén siete nuevos depósitos de agua potable que en total tienen una capacidad de almacenaje para el futuro de 23.000 m<sup>3</sup>, que según el Plan, admite, con los depósitos existentes, cualquier incremento de población con su correspondiente consumo, en 15 años.

Saneamiento. Con motivo del desarrollo de las zonas de expansión del municipio, localizadas en la zona denominada "Carvajal" y la zona denominada "La Loma" y "Los Cuevas", se prevé el desarrollo de unas nuevas cuencas de recogida para el transporte y descarga final mediante injerencia en el colector mancomunado existente en la zona de playa. Asimismo se prevé la mejora de la red de saneamiento en las zonas bajas colindantes con el Paseo Marítimo y que van a desaguar en el colector que intercepta a todos los ramales llevándolos mediante bombeo de la Estación depuradora, situada al sur de Fuenigroira, en el término de Mijas.

Residuos sólidos. El Plan propone una estación de transferencia de residuos sólidos.

Electricidad. Se contempla el soterramiento de líneas de Alta Tensión y acondicionamiento de centros de transformación, así como una Subestación en Majar-Lagares. Esta nueva Subestación se sitúa bajo la línea doble de 66 kV, teniendo una parcela de 3.000 m<sup>2</sup>.

Telefonía. Soterramiento de líneas y acondicionamiento de otros elementos.

Respecto a este apartado las consideraciones que se hacen, se han expuesto ya anteriormente cuando se ha analizado el informe de la Agencia Andaluza del Agua y las determinaciones del POT-CSO en relación con la ubicación de la estación de transferencia de residuos sólidos y con las previsiones en materia de energía eléctrica. No obstante debe advertirse también que en el presupuesto del Plan Especial de

infraestructuras, abastecimiento de aguas y saneamiento no se han incluido las obras de saneamiento proyectadas.

D. Normativa.

Con carácter general se detecta que en la normativa existen numerosas referencias a determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a otras legislaciones de carácter sectorial (Ley de Protección Ambiental de Andalucía, por ejemplo) que ya no están vigentes. Asimismo no se incluyen todas las determinaciones que se derivan de las normas y directrices del POT-CSO.

Además se detectan muchas transcripciones de las determinaciones de la LOUA que modifican el texto original conllevando interpretaciones que, en algunos casos, no son totalmente compatibles con dicha ley. Por ejemplo los criterios de clasificación del suelo que se establecen en la normativa (art. 2.1.6) no coinciden exactamente con los previstos en la LOUA, en particular cuando se refieren al suelo urbano. Por ello todas las determinaciones que se derivan directamente de la aplicación de la LOUA deben transcribirse tal como aparecen en la misma o remitirse a ella considerándose, en todo caso, que la omisión de las mismas o de parte de estas no exime de su cumplimiento, siendo este exigible igualmente.

Se incorporan determinaciones derivadas del Decreto 72/1995, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía, y no las del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, ya que éste ha derogado el Decreto 72/1995.

En el art. 1.0.1., se hace referencia a que se ordena la totalidad del territorio del municipio de Fuenigroira, sin mencionar la franja que se ordena del territorio actual del municipio de Benalmádena, si bien, se trata de una porción de suelo respecto de la que el Ayuntamiento de Fuenigroira ha iniciado el procedimiento pertinente en aras a conseguir la rectificación de los límites del término municipal, siguiendo para ello el procedimiento previsto legalmente.

En el art. 1.0.8 (A.3) se establece que es necesaria la redacción de un Plan de Mejora de Infraestructuras, pero se debe aclarar que urbanísticamente es un Plan Especial, con la consiguiente tramitación en el modo y forma previstos en la LOUA.

Con relación a la denominada Zona de Las Salinas, se invoca que se redactará un Plan de Adecuación Viaria de la zona, debiendo aclararse que se trata de un Plan Especial.

En el art. 1.0.9 se habla de: "etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en suelo urbanizable" y sin embargo, el PGOU ya no contempla cuatrienios por lo que debe aclararse y/o subsanarse tal cuestión.

En el art. 1.0.14, se dice: Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el BOP y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante la competencia para la "corrección de errores" recae sobre el órgano que adopte el acuerdo de aprobación definitiva, a instancias municipal por lo que debe subsanarse.

En el art. 3.1.3 sobre Titularidad de los Sistemas el Plan establece que, a excepción de los viales, aparcamientos y parques y jardines y zonas deportivas, en los sistemas de nueva creación, se admite la titularidad privada del suelo y del uso siempre que no resulte justificada la necesidad de su titularidad pública y cuando concurren los siguientes requisitos:

a) que las entidades promotoras no tengan ánimo de lucro o que los bienes necesarios queden afectados, como patrimonio separado, al uso objeto del equipamiento.

b) que el destino del equipamiento sea para las actividades culturales, de culto y actividades religiosas, científicas, benéficas y de asistencia social, comerciales, sanitarias, depor-

tivas y docentes, a las cuales se reconozca su utilidad pública o el interés social.

No obstante todos los sistemas de nueva creación han de ser de titularidad pública porque de lo contrario habrían de considerarse como dotaciones privadas.

En el art. 5.2.5. el PGOU establece lo siguiente: "En suelo urbano no consolidado se delimitarán Unidades de Ejecución que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento. Las Unidades tendrán en suelo urbano la extensión mínima de una unidad de zona". No obstante el Plan no define lo que es una "unidad de zona".

En el art. 5.2.24 el PGOU define los denominados "Proyectos de modificación de uso" cuyo objetivo es "el ejercicio en una finca de un uso distinto del calificado u obligado", estableciendo en el art. 5.2.25 las condiciones de dichos proyectos. No obstante el cambio de uso de una parcela no podrá ser efectuado mediante un proyecto si el nuevo uso sólo no está considerado como compatible por el PGOU en cuyo caso será necesaria previamente una innovación del planeamiento que lo determinó.

En el art. 7.11.8. se establece que "las parcelas calificadas de uso de equipamiento, podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes". No obstante no se determina que tipo de equipamiento puede ser objeto de tal alternancia. Además en el caso de tratarse de sistemas generales no es posible cambiar los usos previstos en el PGOU sin una innovación del mismo y en el caso de que se trate de sistemas locales para permitir dicha alternancia deberá justificarse previamente la innecesariedad del uso inicialmente previsto, previo informe, en su caso, de la Consejería competente según el tipo de equipamiento.

Según lo establecido en el art. 9.14.2. se considera incluido dentro del uso de equipamiento cultural el uso asistencial sanitario lo cual debe ser corregido.»

Por lo expuesto, de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido en el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la 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 de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga) aprobado provisionalmente el 29 de enero de 2010 y con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesión plenaria celebrada el 20 de mayo de 2010, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

##### A) Deficiencias a subsanar:

a) Corregir la superficie que figura en las fichas de los Sistemas Generales SG-ZV.5, SG-ZV.8, SG-ZV.9, SG-ZV.11.1, SG-ZV.12 y SG-ZV.14, excluyendo el dominio público hidráulico.

b) Corregir las Áreas de Planeamiento Incorporado (API-01 y 02), con respecto a las contradicciones existentes entre el PGOU y los instrumentos de desarrollo ya aprobados definitivamente, incorporando las determinaciones de estos últimos a la Revisión.

##### c) En los planos:

a. Clasificar todo el DPMT y el DPH y sus servidumbres de protección como SNUEP en los planos de Ordenación Estructural, en cumplimiento del art. 46 de la LOUA.

b. Clasificar los trazados no desafectados de las vías pecuarias como SNUEP en los planos de Ordenación Estructural, en cumplimiento del art. 46 de la LOUA.

c. Corregir el plano 2.I de Ordenación Estructural: estructura del territorio, usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del término municipal, en lo referente a la edificabilidad global asignada a la Zona núm. 1, así como las demás contradicciones con respecto a las determinaciones contenidas en el resto del documento.

d. El plano 2E Altitudes tendrá la consideración de Plano de Información

e. Eliminar el plano 2G Convenios por no formar parte de la documentación del PGOU, de acuerdo con el artículo 19 de la LOUA

##### d) En la memoria:

a. Justificación de la delimitación y Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto de SUNC, de acuerdo con el artículo 58 y siguientes de la LOUA.

b. Justificar convenientemente el mantenimiento o mejora de la correspondencia y proporcionalidad entre los usos propuestos y los equipamientos, en cumplimiento del art. 9.D) de la LOUA, y la eliminación del SG-13 previsto en el PGOU vigente

c. Justificar convenientemente, tal y como establece el art. 61 de la LOUA, de los distintos coeficientes de ponderación de uso, tipología, localización, etc.

##### e) En la normativa:

a. Incluir en Normativa las determinaciones derivadas de la normativa de protección acústica en vigor.

b. Incorporar a la normativa las determinaciones sobre la zona de afección del trazado previsto para el Corredor Ferroviario de la Costa del Sol.

c. Eliminar la exención del pago de la prestación compensatoria por uso del suelo no urbanizable para las entidades sin ánimo de lucro en actuaciones de interés público desarrolladas en esta clase de suelo.

d. Eliminar en el art. 2.5.10 sobre las zonas de servidumbre del DPH la posibilidad de clasificación como suelo urbanizable.

e. Incorporar las determinaciones correspondientes a la definición y clasificación de usos globales y pormenorizados, aclarando la que figura en el artículo 7.2.5 de la normativa

f. Los usos hoteleros y comerciales no tienen la consideración de equipamientos, debiendo corregirse su denominación, incluyéndose los hoteleros en el uso global turístico.

##### f) En las fichas:

Incluir en las fichas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo las limitaciones de pendientes y desmontes del art. 37 del POT-CSO.

##### g) En general:

Los errores y correcciones señalados en el informe de 27 de mayo de 2010 del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Málaga.

Una vez verificado por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda la subsanación de las deficiencias anteriormente señaladas, el titular de la misma, Vicepresidente Segundo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolverá el registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

a) La ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado (SURO-01), debiendo incorporar la zonificación acústica y sus determinaciones en el documento de Revisión, o bien remitir la ordenación detallada completa a planeamiento de desarrollo, pasando el ámbito a Suelo Urbanizable Sectorizado. En cualquier caso se deben corregir las contradicciones, errores y deficiencias que figuran en la ficha, según figura en el apartado C.5.2.1. del informe del Servicio de Urbanismo.

b) Los PERIs 01 y 02, clasificados como Suelo Urbano Consolidado, por no reunir las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA, debiendo clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado con las determinaciones que les corresponda.

c) El PERI-03, por no contener la ficha la totalidad de las determinaciones de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada que corresponden, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

d) Las determinaciones de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, UE-01 a UE-12, salvo la clasificación, categoría y sistemas generales adscritos, por no adecuarse a lo establecido en los artículos 10 y 17 de la LOUA:

a. Deben delimitarse como sector o área, ajustándose en cada caso a los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

b. Debe completarse la ordenación detallada de estos ámbitos conforme al art. 10.2.B) de la LOUA o remitirla a instrumento de planeamiento de desarrollo (PP o PERI).

c. Debe adecuarse la asignación de las determinaciones contenidas en las fichas a ordenación estructural y pormenorizada conforme al artículo 10 de la LOUA.

d. Debe corregirse, en las UE-02, UE-04, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08 y UE-10 la incoherencia existente entre los valores de superficie e índice de edificabilidad del ámbito y el techo edificable resultante.

e) Los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado incluidos en los sectores UR-2, UR-3, UR-4 y UR-14 del PGOU de 1998, que cuentan con PP aprobado definitivamente, por no reunir las condiciones del 45.2.A) de la LOUA al no estar acreditada la ejecución de la urbanización prevista en dicho planeamiento de desarrollo. Deberá asignarse la clasificación y categoría que en cada caso proceda según su grado de desarrollo y ejecución.

f) Las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado AA-20, AA-22, AA-24, AA-25, AA-26, AA-27, AA-28, AA-29, AA-30, AA-31, AA-35, AA-39, AA-40, AA-44, y AA-47, AA-48 y AA-49 por carecer de urbanización consolidada, en cumplimiento del art. 45.2.B) a) 1) de la LOUA.

Además:

i. En las AA-26 y AA-35, deberá definirse el alcance de las afecciones por las líneas de infraestructuras que les afectan, debiendo contar, en su caso, con autorización del organismo titular de las mismas.

ii. En las AA-35, AA-39 y AA-40 deberá aclararse la titularidad de los terrenos, que según el plano 2.C de Ordenación Estructural, corresponde en parte a ADIF, así como la necesidad de contar estas actuaciones con autorización de dicho organismo.

iii. En la AA-47 deberá aclararse el alcance de la afección del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol que recoge el PGOU, debiendo contar, en su caso, con autorización del organismo titular del mismo.

iv. En la AA-48, la parte afectada por la Zona de Servidumbre de Protección del Litoral deberá destinarse exclusivamente a espacios libres de uso y disfrute público, de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 17.6 de la LOUA

v. En las AA-20, AA-22, AA-27, AA-28, AA-31, AA-48, y AA-49 la Revisión del PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, sin que quede acreditado que los servicios públicos y de urbanización existentes sean capaces de soportar el incremento de aprovechamiento propuesto.

g) Las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado AA-01, AA-03, AA-11, AA-13, AA-15, AA-16, AA-17, AA-18, AA-32, AA-33, AA-34, en cumplimiento del art. 45.2.B)b) de la LOUA, al atribuirles la Revisión del PGOU un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, sin que quede acreditado que los servicios públicos y de urbanización existentes sean capaces de soportar el incremento de aprovechamiento propuesto.

Además:

a. En la AA-33 deberá incorporarse la obligación de acometer sondeos arqueológicos, según el informe de la Consejería de Cultura.

b. En las AA-03, y AA-11 deberá aclararse el alcance de la afección del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol que recoge el PGOU, debiendo contar, en su caso, con autorización del organismo titular del mismo.

h) Los ámbitos de suelo urbano consolidado situados en terrenos al este y al norte del Arroyo Zaragoza (anteriores AA-50 y AA-52 en el documento con aprobación provisional de 29 de enero de 2010), en la zona este de la urbanización Torreblanca del Sol (anterior AA-51), en cumplimiento del art. 45.2.B.a.1 de la LOUA, debiendo:

Además:

i. Los ámbitos de las anteriores AA-51 y AA-52 deberán cumplir las determinaciones del informe de la Agencia Andaluza del Agua.

ii. En el ámbito de la AA-50, deberá definirse el alcance de las afecciones por las líneas de infraestructuras que le afecta, debiendo contar, en su caso, con autorización del organismo titular de las mismas.

iii. En el ámbito de la anterior AA-52 se deberá garantizar la accesibilidad y funcionalidad de la parcela de uso deportivo.

i) Los ámbitos de suelo urbano consolidado situados en terrenos en la calle Matagorda (anterior Actuación Aislada AA-19), en parte del sector 26 «Los Cuevas» del PGOU vigente (anterior AA-21), entre las calles Sauce y Milano (anterior AA-23), al norte de la vía férrea, al oeste del Camino de Majadal (anterior AA-38), y al sur de la autovía (anterior AA-46), por carecer de urbanización consolidada, en cumplimiento del art. 45.2.B) a) 1) y art. 45.2.B)b) de la LOUA, atribuyéndoles la Revisión del PGOU un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, sin que quede acreditado que los servicios públicos y de urbanización existentes sean capaces de soportar el incremento de aprovechamiento propuesto.

Además:

i. El ámbito de la anterior AA-19 deberá cumplir las determinaciones del informe de la Agencia Andaluza del Agua.

ii. En los ámbitos de las anteriores AA-19, AA-23, y AA-38, deberá definirse el alcance de las afecciones por las líneas de infraestructuras que les afectan, debiendo contar, en su caso, con autorización del organismo titular de las mismas.

iii. En el ámbito de la anterior AA-38 deberá aclararse la titularidad de los terrenos que, según el plano 2.C de Ordenación Estructural, corresponde en parte a ADIF, así como la necesidad de contar con autorización de dicho organismo.

j) Los ámbitos de suelo urbano consolidado situados en terrenos en calle Pensamiento (anterior AA-43), en cumplimiento del art. 45.2.B)b) de la LOUA, al atribuirles la Revisión del PGOU un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, sin que quede acreditado que los servicios públicos y de urbanización existentes sean capaces de soportar el incremento de aprovechamiento propuesto

k) La zonificación acústica contenida en el plano 2.H de Ordenación Estructural, denominado «Estructura del Territorio, Afecciones de Sensibilidad Acústica». Debiendo contar con informes favorables de los titulares de las infraestructuras correspondientes, incluyendo en los ámbitos afectados las determinaciones urbanísticas que se deriven de esta afección.

l) La localización de los equipamientos del corredor marítimo. Debiendo ser trasladados fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito y regular su ordenación, en aplicación del artículo 31 del POT de la Costa del Sol Occidental.

2.º El Ayuntamiento de Fuengirola deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las subsanaciones suspendidas, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la

citada documentación a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su resolución sobre aprobación definitiva.

3. Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Fuengirola y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

I. Contra la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o en su caso, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el Apartado B del Acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones públicas; determinaciones que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y el artículo 23 apartados 2 y 4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre. Málaga, 10 de junio de 2010.- El Vicepresidente Segundo de la Comisión, Sección de Urbanismo, Enrique Benítez Palma.

Málaga, 2 de julio de 2010.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

*ANUNCIO de 29 de junio de 2010, de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por el que se notifica acuerdo de inicio y pliego de cargos en expediente de desahucio administrativo DAD-CA-2010-0095.*

Intentada sin efecto, por dos veces, la notificación personal en la vivienda social, se desconoce el actual domicilio de Candelaria Gómez Sierpes, cuyo último domicilio conocido estuvo en El Puerto de Santa María (Cádiz).

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica que se ha abierto expediente de desahucio administrativo contra Candelaria Gómez Sierpes, DAD-CA-2010-0095, sobre la vivienda perteneciente al grupo CA-0993, cuenta 10, finca 28146, sita en calle Revolera, 1, 3 Bj. D, de Puerto de Santa María (El) (Cádiz), y dictado acuerdo de inicio y pliego de cargos de 2 de junio de 2010 donde se le imputa la causa de resolución contractual y desahucio conforme a la normativa VPO vigente en nuestra Comunidad:

- Falta de pago de las rentas, causa de desahucio administrativo presta en el artículo 15, apartado 2, letra a), de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Por el presente anuncio se le otorgan 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, con objeto de que pueda formular alegaciones, proponer pruebas y consultar el expediente administrativo. Una vez transcurrido dicho plazo, se seguirá el trámite legal.

El pliego de cargos se encuentra a disposición del interesado en la Oficina de Gestión del Parque Público de Viviendas de EPSA, sita en Avda. de Andalucía, 24, Local, 11008, Cádiz, así como la totalidad del expediente administrativo.

Matrícula: CA-0993/10.

Finca: 28146.

Municipio (provincia): Puerto de Santa María (El) (Cádiz).

Dirección vivienda: Revolera, 1, 3 Bj. D.

Apellidos y nombre del adjudicatario: Gómez Sierpes Candelaria.

Sevilla, 29 de junio de 2010.- El Instructor, José Díaz López; el Secretario, Mariano García Manzorro.

*ANUNCIO de 29 de junio de 2010, de la Gerencia Provincial de Cádiz de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por el que se notifica acuerdo de inicio y pliego de cargos en expediente de desahucio administrativo DAD-CA-2010-0098.*

Intentada sin efecto, por dos veces, la notificación personal en la vivienda social, se desconoce el actual domicilio de María del Sol Ruiz Jurado, cuyo último domicilio conocido estuvo en Algeciras (Cádiz).

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica que se ha abierto expediente de desahucio administrativo contra María del Sol Ruiz Jurado, DAD-CA-2010-0098, sobre la vivienda perteneciente al grupo CA-0966, cuenta 119, finca 27268, sita en Avda. de Irlanda, 15, 3 B, de Algeciras (Cádiz), y dictado acuerdo de inicio y pliego de cargos de 8 de junio de 2010 donde se le imputa la causa de resolución contractual y desahucio conforme a la normativa VPO vigente en nuestra Comunidad:

- Falta de pago de las rentas, causa de desahucio administrativo presta en el artículo 15, apartado 2, letra a), de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Por el presente anuncio se le otorgan 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, con objeto de que pueda formular alegaciones, proponer pruebas y consultar el expediente administrativo. Una vez transcurrido dicho plazo, se seguirá el trámite legal.

El pliego de cargos se encuentra a disposición del interesado en la Oficina de Gestión del Parque Público de Viviendas de EPSA, sita en Avda. de Andalucía, 24, Local, 11008, Cádiz, así como la totalidad del expediente administrativo.

Matrícula: CA-0966/119.

Finca: 27268.

Municipio (provincia): Algeciras (Cádiz).

Dirección vivienda: Avda. de Irlanda, 15, 3 B.

Apellidos y nombre del adjudicatario: Ruiz Jurado, María del Sol.

Cádiz, 29 de junio de 2010.- El Instructor, José Díaz López; el Secretario, Mariano García Manzorro.

*CORRECCIÓN de errores de 6 de julio de 2010 al anuncio de 18 de mayo de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por la que se hace público el Acuerdo de 25 de noviembre de 2009, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la Modificación de Elementos del PGOU de Alhaurín el Grande (BOJA núm. 110, de 7.6.2010).*

(Expte. EM-AG-68).

Advertido error al no incluirse el Anexo II relativo a las Normas Urbanísticas correspondientes a la Modificación de Elementos del PGOU de Alhaurín el Grande (Málaga), se procede a su corrección en los siguientes términos: