

De no interponerse recurso de alzada en el plazo indicado, la sanción devendrá firme, abriéndose un plazo de quince días para el pago voluntario. De no hacerse efectivo se procederá al cobro por la vía del apremio, sirviendo la presente notificación de apercibimiento previo a los efectos del artículo 95 de la Ley 30/1992, de 16 de noviembre.

Málaga, 3 de febrero de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

ANUNCIO de 14 de febrero de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 23 de diciembre de 2009, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a la Modificación de las NN.SS. de Mollina (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 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente la Modificación de las NN.SS. de Mollina, relativa al Sector UR-10 para cambiar el uso global del sector pasando de industrial a residencial (EM-MLL-15).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente al instrumentos urbanístico de referencia, según los contenidos de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (núm. registro 4093) y en el Registro del Ayuntamiento de Mollina (núm. registro 2010-0001).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

Precedentes: Pronunciamientos de la Comisión Provincial sobre el asunto de referencia.

El asunto de referencia fue incluido en el orden del día de sesiones anteriores celebradas por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Sesión 4/07 de fecha 24 de julio de 2007: previa propuesta de dejar el asunto sobre la mesa para poder valorar debidamente documentación aportada por el Ayuntamiento (anexo-informe sobre la incidencia territorial de la modificación propuesta) que se recibe en el Servicio de Urbanismo el día anterior, se acuerda:

«1.º No emitir pronunciamiento y dejar sobre la mesa el asunto de referencia para el estudio de la documentación aportada.

2.º Notificar el presente al Ayuntamiento de Mollina». Fecha notificación 3.8.2007.

- Sesión MA/01/2008 de fecha 2 de abril 2008: previa ponencia de la propuesta que eleva la Delegación Provincial e intervenciones relativas, entre otros extremos, a la terminación de las obras de encauzamiento de pluviales, reserva de VPO y adaptación, la Comisión acuerda:

«1.º Suspender la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos propuesta Sector UR-10 de las NN.SS. de Mollina, en los términos del artículo 33.2.d) LOUA, hasta la

subsanación de las deficiencias relativas a las obras de encauzamiento de pluviales, reserva de VPO y adaptación.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Ayuntamiento de Mollina.» Fecha notificación 11.4.2008. Publicado en el BOJA núm. 141, de 16.7.2008.

Documentación aportada por el Ayuntamiento para la subsanación de las deficiencias que motivan la suspensión:

- Documento Refundido que incorpora nuevas determinaciones para justificar las deficiencias aprobado provisionalmente el 31 de julio de 2008 (Recepción 8.8.2008).

- Certificación final de obra e informe relativos al colector de pluviales emitidos por la Agencia Andaluza del Agua (Recepción 23.10.2008 y 19.11.2008).

Se somete a pronunciamiento de la Comisión el nuevo Documento Refundido aprobado provisionalmente el 31.7.2008 que se completa con la aportación el 23.10.2008 de la documentación relativa a las obras de encauzamiento de pluviales requerida por la CPOTU.

Analizada la documentación aportada y vistos el expediente administrativo y documentación técnica, el asunto de referencia fue elevado de nuevo a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga a celebrar el día 11 de febrero de 2009.

Reunida la Comisión en la citada fecha, llegados a este punto y sin entrar en el fondo del asunto, el Alcalde de Mollina, vocal de la Comisión, solicita que el asunto sea retirado del orden del día. La Comisión decide retirar el asunto del orden del día a petición del Alcalde y requerir al Ayuntamiento para que aporte acuerdo del Pleno de la Corporación ratificando la solicitud de retirar el expediente. Quedando interrumpido el plazo para la adopción y notificación de acuerdo expreso.

El pasado 20 de julio de 2009, se reitera requerimiento para aportar el acuerdo del Pleno de la Corporación ratificando la solicitud de retirar el expediente del orden del día.

El día 5 de agosto de 2009 tiene entrada en la Delegación Provincial (recepción núm. 28035) certificación del Secretario del Ayuntamiento de Mollina por el que da cuenta que el Pleno de ese Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el 30 de julio de 2009 ratificaba la solicitud efectuada en su día por el Alcalde de retirar del orden del día «el tratamiento y la adopción de los acuerdos que procediesen en relación con el expediente de Modificación puntual de elementos de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mollina promovido para el cambio de calificación (de industrial a residencial) de los terrenos que forman el Sector UR-10».

El día 7 de agosto de 2009 tiene entrada en la Delegación Provincial (recepción núm. 29202) certificación del Secretario del Ayuntamiento de Mollina por el que da cuenta que el Pleno de ese Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el 30 de julio de 2009 solicitaba que «el expediente de Modificación puntual de elementos de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mollina promovido para el cambio de calificación (de industrial a residencial) de los terrenos que forman el Sector UR-10» vuelva a tramitarse ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aportando diversos considerandos y argumentarios al efecto de su análisis y aprobación, si procede.

El 6 de noviembre de 2009 se recuerda al Ayuntamiento que el documento aún cuenta con una serie de deficiencias en lo que se refiere al cumplimiento del artículo 36.2.a.5.ª de la LOUA, en lo referente a la mejora de los sistemas generales en proporción al aumento de la población. Se le recuerda que la reserva de nuevos sistemas generales no puede disminuir la proporción existente en la actualidad, que según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de sus NN.SS. aprobado definitivamente por ese Ayuntamiento, es de 5,33 metros cuadrados por cada habitante.

El 11 de diciembre de 2009 tiene entrada en el registro general de la Delegación Provincial, nueva documentación aclaratoria, debidamente diligenciada, en la que se corrige el expediente atendiendo la obligación establecida en el artículo mencionado sobre mejoras de los sistemas generales en proporción al aumento de población previsto.

Analizada la documentación aportada, vistos el expediente administrativo y documentación técnica, esta Delegación Provincial, en relación con el asunto de referencia, eleva a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga la siguiente propuesta:

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

Primero. El 27 de diciembre de 2006 tuvo entrada en la Delegación Provincial el expediente de Modificación Puntual de Elementos de las NN.SS. de Mollina que tiene por objeto cambiar el uso global del sector de suelo urbanizable UR-10 pasando de industrial a residencial con una superficie de 199.241,68 m². El 18 de julio de 2007 se aporta de nuevo el expediente al que se une un documento Anexo sobre la Incidencia Territorial de la Modificación de Elementos propuesta. El 8 de agosto de 2008 se recibe Documento Refundido aprobado provisionalmente que incorpora nuevas determinaciones para subsanar deficiencias.

Segundo. Tramitación municipal. En el expediente constan:

a) Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno el 19 de octubre de 2006 con relación al sector UR-10 (1.º levantamiento de la suspensión acordada por la CPOTU en sesión de 13.5.1999, revisión de las NN.SS.; 2.º cambio de calificación pasando de uso industrial a residencial); b) Trámite de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en tablón, BOP de 24.11.2006 y prensa, adjuntando certificación de que no se han formulado alegaciones, reclamaciones ni sugerencia alguna; c) Aprobación provisional: 1/ Certificación del acuerdo adoptado por el Pleno el 12 de julio de 2007 con relación a la modificación propuesta y al documento Anexo redactado para valorar la incidencia territorial de la modificación de elementos del sector UR-10; 2/ Certificación del acuerdo adoptado por el Pleno el 31 de julio de 2008 con relación al Documento Refundido redactado para subsanar las deficiencias que motivaron la suspensión. El documento refundido aprobado provisionalmente el 31.7.2008 está diligenciado.

Se incorporan:

- Informes favorables previos a los acuerdos de aprobación inicial y provisional emitidos por el Arquitecto Técnico Municipal y por el Secretario del Ayuntamiento.

- Certificación del Dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente de Ordenación del Territorio, Obras y Desarrollo Local previo a la aprobación inicial y provisional.

- Informe suscrito por el Sr. Alcalde-Presidente sobre infraestructuras para el suministro de agua potable y suficiencia para abastecer las futuras edificaciones que puedan establecerse, significando que en el Plan Parcial el promotor asumirá el compromiso de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas.

- Informe suscrito por el Sr. Alcalde-Presidente sobre infraestructuras de recogida y tratamiento de basuras, no existiendo inconveniente alguno para incluir las calles y vías públicas del sector entre los recorridos habituales realizados por el servicio.

- Informe suscrito por el Sr. Alcalde-Presidente sobre infraestructuras de la red de saneamiento y aguas pluviales, significando que en el Plan Parcial el promotor asumirá el compromiso de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas.

Se indica que «en la zona Oeste existen algunas viviendas sin enganchar a la red de saneamiento siendo la ausencia de absorbedores de calzada una constante en la red viaria actual. Entre las mejoras urgentes se encuentra la construcción en el punto de coincidencia de los dos colectores existentes de la correspondiente estación depuradora».

Tercero. Informes sectoriales:

a) Informe de fecha 15.12.2006 emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga indicando que la modificación propuesta no está sometida a procedimiento de evaluación de impacto ambiental; no obstante, en el planeamiento de desarrollo deberán tenerse en cuenta aspectos relativos a vías pecuarias (la vía pecuaria Cordel de Santillán a Mollina deberá quedar claramente excluida del Sector UR-10; cualquier actuación que se pretenda en la banda de terrenos comprendida a una distancia de 18,805 metros a partir del eje de la carretera Sevilla a Málaga y en ambos márgenes deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente) y calidad del medio atmosférico y limitaciones sobre ruidos y vibraciones (se adoptarán medidas correctoras o protectoras suficientes para garantizar que los niveles de emisiones de ruidos y vibraciones se mantienen dentro de los valores permitidos, especialmente en la zona de transición entre las dos calificaciones de suelo, teniendo en cuenta el sector de suelo industrial colindante con el que se pretende recalificar en la modificación propuesta).

b) Informe de fecha 22.1.2007 emitido por la Dirección General de Carreteras de la COPT, que informa desfavorablemente la modificación propuesta «hasta la terminación definitiva y recepción de la obra completa de encauzamiento de las aguas pluviales en la zona».

c) Informe de Incidencia Territorial desfavorable de fecha 9.11.2007 emitido por la Delegación Provincial de la COPT (actual CVOT) previo pronunciamiento negativo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU) «(...) porque suponen la alteración del modelo de ciudad establecido en la Norma 45 del POTA. Asimismo, consideró que las propuestas planteadas por estas modificaciones deberían abordarse en el marco de la formulación del nuevo Plan General actualmente en tramitación, ya que, si bien cada una de estas modificaciones por sí sola no incumple los parámetros del POTA (30% y 40% de la Norma 45.4), ambas en su conjunto podrían superar dichos parámetros y, por tanto, hipotecar las propuestas de crecimiento que pudiera plantear el futuro Plan General».

d) Certificado de final de obra del colector de aguas pluviales de fecha 21 de octubre de 2008 emitido por la Agencia Andaluza del Agua según el cual las obras incluidas en la actuación para la eliminación de las inundaciones en las inmediaciones de la carretera N-334 en el término de Mollina han terminado y con su finalización se concluye el colector de pluviales previsto (...).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

Tratándose de una modificación del planeamiento general (Normas Subsidiarias) que afecta a la ordenación estructural en un municipio que no supera los 75.000 habitantes es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.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 (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B) a) y 36.2.c) regla 1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su disposición transitoria única, apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

II. Procedimiento.

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

La modificación de elementos propuesta tiene por finalidad un cambio de uso global de industrial a residencial de los terrenos que conforman el Sector UR-10, en el municipio de Mollina, clasificados como suelo urbanizable sectorizado. La naturaleza de dicha modificación afecta a la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, son determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

La aprobación definitiva de la Modificación de Elementos de referencia es a efectos de tramitación viable, ya que la misma cuenta con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007, fecha a partir de la cual no pueden aprobarse modificaciones de planeamiento general que afecten a la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando ese instrumento de planeamiento no se haya adaptado a la LOUA al menos de forma parcial, según establece la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, apartado 2. El expediente cuenta con aprobación inicial de fecha de 19 de octubre de 2006.

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

III. Valoración.

A) Desde el punto de vista urbanístico, se valora la modificación en base a la subsanación de las deficiencias relativas a las obras de encauzamiento de pluviales, reserva de VPO y adaptación que motivaron el acuerdo de suspensión adoptado por la CPOTU en la sesión celebrada en abril de 2008, así como al desarrollo del planeamiento de las NNSS de Mollina:

1. Según el acuerdo de suspensión de la CPOTU (valoración):

El cambio de calificación de industrial a residencial daría lugar a un gran sector residencial, quedando entre este sector residencial y el núcleo una zona sin consolidar. No cumple el art. 9.A.d) de la LOUA, al optar por un modelo que no integra los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

- Nueva documentación aportada por el Ayuntamiento:

El desarrollo del sector UR-10 no genera discontinuidades con el núcleo urbano ya que por un lado el desarrollo del sector ya estaba previsto en las actuales NNSS de planeamiento municipal, por otro lado el suelo que se encuentra por frente del sector UR-10 (al otro lado de la N-334) es suelo urbano consolidado.

- Valoración de la documentación aportada:

Ciertamente, la fachada frente al sector está clasificada en las NN.SS., actualmente en vigor, como UR-11 (pendiente

de levantamiento de suspensión), es decir, suelo urbanizable de uso Industrial y, a su vez, es contiguo con el casco urbano consolidado. En cualquier caso al no estar planteándose una nueva clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, sino únicamente un cambio de calificación, podría no considerarse como nuevo desarrollo urbanístico.

2. Según el acuerdo de suspensión de la CPOTU (valoración):

Los suelos clasificados por las NN.SS. aprobadas el 11 de mayo de 1999, se han desarrollado y ejecutado de un modo parcial (fundamentalmente para uso residencial), lo cual no justifica la conveniencia de revisar el planeamiento por agotamiento de suelo de uso residencial.

- Nueva documentación aportada por el Ayuntamiento:

El cambio de calificación de los terrenos se justifica además y finalmente en el agotamiento del suelo residencial, lo que dado el previsible retraso en la aprobación definitiva del nuevo PGOU planteará tensiones y problemas de escasez de suelo y falta de mecanismos para regular el precio. En concreto, el desarrollo de los sectores destinados a uso residencial es prácticamente total ya que el 93,73% del total del suelo urbanizable se encuentra en fase de desarrollo, y del mismo prácticamente la mitad se halla totalmente desarrollado.

- Valoración de la documentación aportada:

Aún no compartiendo las cifras aportadas por el Ayuntamiento, se reconoce hasta esta fecha un importante avance en la ejecución de los planeamientos de desarrollo en los sectores urbanizables del municipio de Mollina.

3. Según el acuerdo de suspensión de la CPOTU (valoración):

La modificación propone 452 viviendas, a las cuales, si se le aplica una ratio de 2,68 hab./viv., y teniendo en cuenta que la población actual de Mollina son 4.370 habitantes, resultaría que de llevarse a cabo esta modificación aumentaría la población un 27,72%, lo cual queda muy cerca de pasar los criterios establecidos en el art. 45.4.a) del POT.

- Nueva documentación aportada por el Ayuntamiento:

El número de viviendas propuestas en el Expediente de Modificación de las NN.SS. de Mollina, relativo al Sector UR-10, asciende a 452 viviendas. Dicho número de viviendas equivale a un crecimiento de la población que puede estimarse en 877 habitantes (viviendas \times ratio de ocupación = $452 \times 1,94$). El crecimiento de la población estimada (877 habitantes) equivale al 17,56 % de la población oficial a 31.1.2007 (4.993 habitantes según las cifras oficiales del INE). Tras la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero (disposición adicional segunda), se establece que para los municipios con crecimiento inferior al 10,2% en la media de los últimos diez años, el límite de crecimiento establecido con carácter general en el POT, se modulará con el porcentaje del 50% (en lugar del 30% establecido en la norma 45 del POT) para municipios como Mollina.

- Valoración de la documentación aportada:

En cuanto a los datos empleados, la nueva documentación aportada sigue tomando como ratio 1,94 hab./viv., basándose en la Ponencia de Valores del Catastro de Bienes de Naturaleza Urbana de Mollina, cuando lo que tiene que aplicar es lo establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008 (BOJA núm. 209), es decir, un coeficiente para el cálculo de la población de 2,4 habitantes por vivienda. La población es la correspondiente al Instituto Nacional de Estadística INE para el año 2007. El tamaño medio de los hogares es el establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008, antes mencionado. Por lo que el aumento de población, de nuestro expediente, sería de un 23,35%, que junto a los dos expedientes aprobados por la CPOTU en 2008, el UE-15 con 21 viviendas de protección oficial y el UR-9 con 404 viviendas (20,87%), se acerca al 50% establecido en el Decreto 11/2008 de 22 de enero.

4. Según el acuerdo de suspensión de la CPOTU (valoración):

No justifica el 30 % del aprovechamiento para VPO.

- Nueva documentación aportada por el Ayuntamiento:

En la ficha de características del sector UR-10 se incorporan la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como el condicionante de que las Obras de Urbanización no podrán dar comienzo hasta que estén concluidas totalmente las obras de encauzamiento de aguas pluviales. A tal efecto, una vez concluidas las mencionadas obras, deberá acreditarse dicha circunstancia mediante Certificado final de Obras que deberá incorporarse al Proyecto de Urbanización para su tramitación Administrativa y aprobación municipal.

- Valoración de la documentación aportada:

Se ha incorporado la reserva del 30% del aprovechamiento a la ficha del sector incluyéndose dentro de las «condiciones de ordenación y uso».

En lo que se refiere a las obras de desagüe de las aguas pluviales, con fecha 23 de octubre de 2008 se ha recibido Certificación Final de Obra de la actuación «Eliminación inundaciones en la N-334 de Mollina» expedida por la Agencia Andaluza del Agua.

5. Mejora de los sistemas generales:

- Nueva documentación aportada por el Ayuntamiento:

Se ha incorporado en la ficha del sector y en el plano núm. 7 de «Propuesta de zonificación», la reserva de 5.923,44 m² como sistema general de áreas libres.

- Valoración de la documentación aportada:

La reserva de nuevos sistemas generales de áreas libres que debe incorporar es de un mínimo de 5,33 m², tal y como se recoge en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. La modificación prevé un crecimiento poblacional de 1.085 de habitantes (452 viviendas x 2,4 h/v), lo que conllevaría un aumento de los sistemas generales de áreas libres en al menos 5.781,98 m². La propuesta cumple con el artículo 36.2.a)5.ª de la LOUA.

6. Análisis de la situación actual de las NN.SS. de Mollina, conforme al elevado número de modificaciones tramitadas:

Se realiza el presente análisis a la vista de las sucesivas modificaciones de elementos que se han llevado a cabo en el municipio de Mollina.

El Modelo de Ciudad elegido por las NN.SS. de Mollina, aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión de 11 de mayo de 1999 (Publicación BOP núm. 116, del 18 de junio de 1999), es el que se transcribe en el Tomo II de la «Memoria» de dichas NN.SS. se realiza un análisis de los Antecedentes, Problemática del Municipio, Fines y Objetivos, Modelo de Ocupación...

Entre los objetivos prioritarios de dichas Normas está el «Dirigir el crecimiento urbano a las mejores zonas, asegurando una ocupación paulatina y ordenada, que garantice su relación con la trama existente y evite dispendios infraestructurales innecesarios».

En el Modelo de Ocupación Territorial que proponen dichas Normas está «El punto de atracción para la expansión urbana, es la carretera nacional, que incluso ya ha sido saltada con una urbanización ya empezada. Cualquier esfuerzo que contradiga esta expectativa, va a encontrar fuerte oposición por lo que el modelo que se propone va dirigido a controlar dicho crecimiento al norte de la carretera, junto al núcleo actual, y a limitar el crecimiento al sur, en suelo y densidad. La localización del suelo industrial, viene dada por la necesidad de proximidad a dicha N-334».

Las NN.SS. contemplaban un total de 8 sectores de suelo urbanizable residencial y 5 sectores más destinados a usos

industriales. De los 8 residenciales, han tramitado su planeamiento de desarrollo con informes favorables cuatro, el 65 % del suelo residencial previsto. En cuanto a los sectores industriales, tan sólo se ha desarrollado uno de los previstos inicialmente en las NN.SS.

Por su parte se han tramitado distintas innovaciones por la que un sector urbanizable industrial se ha transformado en residencial (en el mismo sentido a la que comporta este expediente) al que habría que añadir un suelo urbano destinado a industrial que cambia de uso a residencial. Cuatro nuevos sectores industriales fuera del ámbito inicialmente previsto por las NNSS, dos de ellos plenamente desarrollados desde el punto de vista urbanístico. Todo ello con nuevas iniciativas para cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con destino residencial, que aún no han tenido su aceptación.

El conjunto de innovaciones aprobados por el Ayuntamiento, hayan llegado o no a término, indican que el modelo se encuentra expuesto a grandes tensiones al proponer usos residenciales donde las NN.SS. proponían industriales y grandes bolsas de suelo industrial en los extremos este-oeste del municipio, donde las NN.SS. no preveían dichas ubicaciones, sin olvidarnos de los sistemas generales estructurantes que no han tenido un desarrollo ni una planificación acorde a estos cambios.

En conclusión: cabría la aprobación de esta modificación, al no presentarse ningún impedimento jurídico a la misma. No obstante sumada a las aprobadas anteriormente por la CPOTU, se detecta una importante afectación al Modelo de Ciudad elegido por las vigentes NNSS de Mollina. Esta situación debería ser abordada en el marco de la formulación de un Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Mollina.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del 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, con la abstención de uno de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Mollina (Málaga) relativa al Sector UR-10 para cambiar el uso global del sector pasando de industrial a residencial, según el Documento Refundido aprobado provisionalmente el 31.7.2008 (diligenciado).

2.º Instar al Ayuntamiento de Mollina para que impulse el proceso de revisión del planeamiento general que ordene urbanísticamente la totalidad del municipio y aborde el nuevo modelo de ciudad deseado, dando cumplimiento al artículo 9.A de la LOUA, ya que la tramitación de modificaciones puntuales y aisladas está produciendo de hecho un cambio sustancial o distorsión en el modelo de ciudad establecido por las vigentes Normas Subsidiarias.

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

Contra el 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 17 de marzo de 2010. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión. Fdo.: Josefa López Pérez.

ANEXO II

Características urbanísticas de la propuesta. Normativa Particular:

Tal como, se ha indicado anteriormente, la actuación propuesta consiste en el cambio de clasificación y calificación con las características urbanísticas que quedan establecidas mediante la siguiente ficha:

FICHA PROPUESTA:

T.M. DE MOLLINA	NUCLEO
EJECUCIÓN	UR-10
TIPO DE ACTUACIÓN	Sector de Planeamiento
OBJETO DE ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PLANEAMIENTO O PROYECTO	Plan Parcial
DENSIDAD (ALOJ/HA)	22,69 viviendas / Hectárea
NÚMERO DE VIVIENDAS	452 viviendas
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,332 m ² techo edificable/ m ² de suelo

T.M. DE MOLLINA		NUCLEO				
TIPOS DE EDIFICACIÓN		Unifamiliar adosada y/o aislada y vivienda plurifamiliar en tipología ciudad jardín (Baja + 2)				
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN		N2, UAS, PCJ				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		66.000,00 m²				
SUPERFICIE m²	RESERVAS m²					
	ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL		
199.241,68 m²	Locales > 19.925,00m² SGAL: 5.923,44m²	> 10.520,00m²		Locales: 32.480,53 m² S. Generales: 5.923,44m²		
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		P.E.	P.P.	P.R.o P.C.	P.UR	INICIO OBRAS URBANIZACIÓN
PLAZOS Cuatrienios	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES: Las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento lucrativo se registrarán por el Convenio Urbanístico aprobado.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO: Se reservará el 30% del techo residencial para su destino a la construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial.						
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución se realizará mediante 3 fases con una duración de 12 meses cada una.						

EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ELEMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOLLINA

Promotor: Contrat Ingeniería y obras, S.A.

El cálculo de la superficie de sistemas generales, en aplicación del artículo 36.2.5.ª resulta:

Incremento de población: 452 viviendas x 2,4 hab./viv. = 1.084,80 habitantes.

Si aplicamos el estándar de reserva de sistemas generales de 5,33 m²/habitante establecido en la Adaptación Parcial, tenemos que sería necesario incrementar la superficie de sistemas generales en la cuantía de 5.781,99 m², por lo que se

ha previsto la reserva de 5.923,44 m² según la localización prevista en el plano P.7.

El resto de las cesiones, hasta cumplir las obligaciones establecidas en el convenio, es decir, 32.480,53 m², se repartirán entre la cesión de zonas verdes y equipamientos locales siempre que se cumplan los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, es decir:

Sistema local de áreas libres, con una superficie mayor de 19.925 m².

Sistema local de equipamientos, con una superficie mayor de 10.520 m².

Reserva total a definir en el Plan Parcial, sumando zonas verdes locales y equipamientos locales igual o superior a 32.480,53 m² que sumados a los 5.923,44 m² destinados a Sistemas Generales de Áreas Libres suman un total de 38.403,97 m² que es la cesión total prevista en el convenio.

Igualmente, para regular las tipologías edificatorias contempladas en el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento y recogido en el presente expediente de modificación de elementos, se regulan las tipologías edificatorias de viviendas unifamiliares aisladas (UAS) y de vivienda plurifamiliar ciudad jardín (PCJ), las cuales se desarrollan a continuación:

ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA (UAS)

- Ámbito y definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

- Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).

2. Se considerarán usos compatibles y complementarios el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considerarán usos incompatibles el industrial, la gran superficie comercial y el uso funerario.

- Condiciones de edificación.

1. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos suscritos hasta la fecha y que hayan sido aprobados por el Ayuntamiento.

2. La parcela mínima edificable deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Superficie de parcela mínima: 250,00 m²

b) Ancho de parcela mínimo: 15 metros.

c) Fondo de parcela mínimo: 15 metros.

3. La ocupación máxima de parcela será:

a) Planta baja: 60%.

b) Planta primera: 40%.

4. La separación mínima a linderos públicos será de 3 metros y a linderos privados de H/2 siendo H la altura de la edificación. Se permitirá adosarse a uno de los linderos privados cuando se trate de un proyecto unitario o previo acuerdo notarial entre los propietarios colindantes dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliar pareada. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

5. En los linderos medianeros, las diferencias de cotas de las rasantes modificadas entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 metros de altura. En toda la valla medianera se podrá realizar un vallado perimetral con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos

desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La altura máxima permitida total será de 7 metros (PB+1) desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta medido en el punto medio de la fachada.

6. La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 metros para uso de vivienda y de 3,50 metros para uso comercial o de oficinas.

Podrá disponerse un ático vividero de cubierta inclinada, cuyo techo edificable contará a partir de 2 metros de altura libre. Dicho uso residencial bajo cubierta, se permitirá siempre que esté ligado a la planta inferior y el volumen (para no distorsionar el aspecto exterior de las demás edificaciones colindantes) se encontrará delimitado por el diedro real formado por los distintos planos de la cubierta, con una inclinación máxima del 40%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,5 metros de altura.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100,00 m² construidos de vivienda y una superficie mínima de 15,00 m² por plaza.

- Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y el tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización en el paisaje, que asegure plenamente la integración en el entorno y no suponga una alteración apreciable del entorno actual.

2. La alineación a vial se realizará mediante vallado compuesto por elemento macizo de altura máxima 1 metro y el resto, hasta 2,10 metros se ejecutará con elementos o protecciones diáfanos. El vallado a linderos privado será de obra de fábrica. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,50 metros.

ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN (PCJ)

- Ámbito y definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de bloque plurifamiliar abierto.

- Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial en exclusivo alojamiento de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

2. Se considerarán usos compatibles y complementarios el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considerarán usos incompatibles el industrial, la gran superficie comercial y el uso funerario.

- Condiciones de edificación.

1. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos suscritos hasta la fecha y que hayan sido aprobados por el Ayuntamiento.

2. La parcela mínima edificable deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Superficie de parcela mínima: 500,00 m².

b) Ancho de parcela mínimo: 25 m.

c) Fondo de parcela mínimo: 20 m.

3. La ocupación máxima de parcela será:

- a) Planta sótano: 100%.
- b) Planta baja: 80%.
- c) Planta primera: 60%.
- d) Planta segunda: 60%.

4. La separación mínima a linderos públicos será de 3 metros y a linderos privados de $H/2$ siendo H la altura de la edificación. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados cuando se trate de un proyecto unitario o previo acuerdo notarial entre los propietarios colindantes.

5. En los linderos medianeros, las diferencias de cotas de las rasantes modificadas entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 metros de altura. En toda la valla medianera se podrá realizar un vallado perimetral con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La altura máxima permitida total será de 10 metros (PB+2) desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta medidos en el punto medio de la fachada.

6. La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 metros para uso de vivienda y de 3,50 metros para uso comercial o de oficinas.

Podrá disponerse un ático vividero de cubierta inclinada, cuyo techo edificable contará a partir de 2 metros de altura libre. Dicho uso residencial bajo cubierta, se permitirá siempre que esté ligado a las viviendas de las plantas inferiores y el volumen (para no distorsionar el aspecto exterior de las demás edificaciones colindantes) se encontrará delimitado por el diestro real formado por los distintos planos de la cubierta, con una inclinación máxima del 40%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,5 metros de altura.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100,00 m² construidos de vivienda y una superficie mínima de 15,00 m² por plaza.

- Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y el tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente la integración en el entorno y no suponga una alteración apreciable del entorno actual.

2. La alineación a vial se realizará mediante vallado compuesto por elemento macizo de altura máxima 1 metro y el resto, hasta 2,10 metros se ejecutará con elementos o protecciones diáfanos. El vallado a lindero privado será de obra de fábrica. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,50 metros.

ANEXO SOBRE CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS ESTABLECIDAS EN INFORME DE CARRETERAS QUE DETERMINARON LA SUSPENSIÓN DE CLASIFICACIÓN

El presente documento se redacta como justificación necesaria para el levantamiento de la suspensión de la aprobación de las Normas Subsidiarias de Mollina en relación con el sector UR-10 de las Normas Subsidiarias de Mollina, para ello se ha tendrán en cuenta de forma obligatoria lo siguiente:

1.º En la Modificación de Elementos se prevé la construcción de 2 colectores de diámetro 2000 milímetros que recoge la red de saneamiento prevista en el proyecto redactado para la canalización de aguas del municipio y que se está construyendo a lo largo de la carretera N-334 (hoy Carretera A-7280), según se indica en el plano número 6.

2.º La red de saneamiento será separativa, teniéndose en cuenta lo siguiente:

La red de aguas residuales conectará con la del suelo urbano consolidado, reforzándose en caso de ser necesario.

La red de aguas pluviales recogerá todos los viales de la urbanización y además, tal como se ha indicado anteriormente se construirá la tubería de 2 tubos de 2,00 metros de diámetro, prolongándose a lo largo de la carretera N-334.

3.º La ejecución de la nueva tubería se considera carga externa y se abonará según acuerdo entre el promotor y el Ayuntamiento de Mollina.

4.º La tubería formada por 2 conducciones de 2,00 metros de diámetro se construirá en su totalidad al iniciarse las obras de urbanización, requisito indispensable para la concesión de la preceptiva licencia de obras.

5.º La red de saneamiento de pluviales interna del sector se sobredimensionará de forma que absorba el caudal necesario y se integre en la red de saneamiento.

6.º Se ubicarán las zonas libres en la zona más próxima a la carretera nacional, tal como se indica en la ficha de características del nuevo sector.

Málaga, 14 de febrero de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

