

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 1 de julio de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 12 de marzo de 2013 de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a la Modificación Puntual del PGOU de Alhaurín de la Torre (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 12 de marzo de 2013 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Alhaurín de la Torre relativa a las parcelas 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 del Sector UR-TA-03.

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, según el contenido 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (número de registro 5631), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de 13.5.2013).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/01/2013, celebrada el 12 de marzo de 2013, adopta el siguiente acuerdo:

- Municipio: Alhaurín de la Torre (Málaga).

Asunto: Modificación Puntual del PGOU de Alhaurín de la Torre relativa a las parcelas 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 del Sector UR-TA-03.

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

Primero. Con fecha 26 de abril de 2012, reg. núm. 7609, tiene entrada en la Delegación Provincial de Fomento y Vivienda (actual Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) el expediente de Modificación Puntual del PGOU de Alhaurín de la Torre relativo a las parcelas 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 del Sector UR-TA-03 que tiene por objeto permitir las tipologías adosadas y pareadas en las parcelas señaladas.

Segundo. Previos requerimientos para completar el expediente y subsanar las deficiencias que presenta, se completa el expediente el 26.11.2012, iniciándose con dicha fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal.

Con fecha 10.2.2012, el Pleno del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU, promovida por el propio Ayuntamiento.

Entre el 21.2.2012 y el 21.3.2012 estuvo publicado el edicto de aprobación inicial en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, el 22.2.2012 se publicó el anuncio de la apertura del período de información pública en el diario La Opinión de Málaga y en el BOP de Málaga núm. 39, de 27.2.2012.

Con fecha de 23.2.2012 se realizó notificación de la aprobación inicial del expediente a los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

Durante el período que el anuncio estuvo publicado en el tablón de anuncios no se registró ninguna alegación al expediente según consta en el certificado municipal emitido con fecha 10.4.2012 por la Secretaria General del Ayuntamiento.

Certificado del Secretario dando fe del acuerdo adoptado por Pleno de fecha 13.7.2012 de aprobación provisional de la modificación para recoger las modificaciones habidas.

Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

1. Copia del certificado del acuerdo del Pleno acordando la correspondiente aprobación inicial.
2. Certificado del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre del resultado de la información pública.
3. Copia de los informes técnico y jurídico municipales.
4. Copia del acuerdo provisional del documento.

Cuarto. Informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil.

Con fecha 18 de enero de 2012 se emite, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, informe favorable a la modificación de elementos en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con determinadas condiciones y siempre y cuando las construcciones propuestas u otros objetos fijos no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

- Informe de la Gerencia Provincial de la Administración Hidráulica Andaluza.

Con fecha 16 de octubre de 2012 se remite al Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial información sobre el informe sectorial en materia de aguas por parte de la Gerencia Provincial de la Administración Hidráulica Andaluza, en el que se concluye que la innovación no precisa de justificación de disponibilidad de recursos hídricos y que, debido al reducido tamaño del sector, la innovación solamente precisaría de justificación de la conexión de las infraestructuras del ciclo integral del agua a la red general, mediante certificación de la empresa suministradora o de la Secretaría Municipal, así como indicar el presupuesto estimado de dichas infraestructuras que se precisan, a precios actuales del mercado y actor responsable que asumirá ese coste.

- Con fecha 26 de noviembre de 2012 se aporta certificación de la empresa suministradora (Aqualauro) en el cual se afirma la disponibilidad de recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

El artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de Consejerías, atribuye a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias en materia de planificación y ordenación territorial y urbanismo que venía ejerciendo la anterior Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La organización de la citada Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la determinación de las funciones de sus órganos se encuentra regulada por el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece su estructura orgánica.

Conforme a la disposición final segunda del Decreto del Presidente 3/2012 y a la Disposición final primera del Decreto 151/2012, las referencias que se realizan en el 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, a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.2.a) del citado Decreto 525/2008 en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, es competente para resolver sobre la aprobación definitiva de la presente modificación la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1.A).d) de la citada Ley al afectar a la densidad global de la zona de suelo urbano donde se ubican las parcelas afectadas.

II. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 10.2.2012 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.

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. Planeamiento de Aplicación.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29.12.2006).

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado definitivamente por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA de 23.7.2009).

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Alhaurín de la Torre, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 13.6.1990.

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 9.7.2009 (BOP de 14.10.2009).

- Plan Parcial de Ordenación del Sector UR-TA-03 «Tarlpe III», aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 5.8.2004.

IV. Valoración.

Previos informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Urbanismo, se valora favorablemente la modificación propuesta.

«A.5. Documentación técnica.

La documentación técnica, diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 13 de julio de 2012, consta de los siguientes documentos:

A. MEMORIA:

1. Antecedentes.
2. Ámbito de la innovación.
3. Formulación de la innovación.
4. Motivación de la innovación.
5. Objeto de la innovación.
6. Incidencias de la innovación.
7. Cuadros comparativos.
8. Resumen ejecutivo.
9. Disponibilidad de recursos hídricos.

B. ORDENANZAS.

1. Ordenanzas de la edificación y usos. Texto previo.
2. Ordenanzas de la edificación y usos. Texto modificado.

C. FOTO AÉREA.

D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD.

E. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

F. PLANOS:

1. Planeamiento vigente.
2. Planeamiento modificado.
3. Servidumbre aeronáutica.

En cuanto a la documentación técnica, la innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre se adecua a las exigencias del art. 19 y 36.2.b) de la LOUA.

B. OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

El objeto del expediente es la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín de la Torre, con la finalidad de permitir las tipologías adosada y pareada en las parcelas 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 del Plan Parcial de Ordenación del sector UR-TA-03 "Tarlpe III" del PGOU.

Dicho sector ha sido desarrollado y urbanizado, habiendo adquirido la condición de suelo urbano consolidado, como se refleja en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alhaurín de la Torre.

En concreto, las modificaciones planteadas para cada una de las parcelas son las siguientes:

Como puede observarse en el cuadro anterior, la modificación planteada no supone un aumento de la edificabilidad prevista por el PGOU vigente para el conjunto de las parcelas modificadas; no obstante, la introducción de nuevas tipologías supone el incremento del número de viviendas previsto, que sería incrementado en 37 viviendas.

Como medida compensatoria al incremento poblacional derivado del aumento del número de viviendas, se plantea la creación de un Sistema de Espacios Libres de 1.000 m² de superficie (parcela P-1 AL), en la que puede inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro, y que se ubica ocupando terrenos de la actual parcela P-1, calificada por el planeamiento vigente con uso residencial (N-5.1).

C. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE.

Aunque en el apartado 1.4 de la Memoria de la Modificación Puntual del PGOU se hace referencia a que ésta no altera la ordenación estructural, tras el estudio del expediente se observa que dicha ordenación estructural sí se ve alterada, ya que se modifica la densidad global de la zona de suelo urbano UR-TA-03 donde se ubican las parcelas afectadas. En concreto, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU se establece para dicha zona una densidad global de 17,18 viv/ha, mientras que con la modificación planteada se prevé alcanzar una densidad global de 19,57 viv/ha.

Por tanto, dado que la modificación planteada afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación por el Ayuntamiento del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación inicial (art. 32.4 de la LOUA).

C.1. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

La Modificación Puntual afecta únicamente a seis parcelas de suelo urbano consolidado, para las que se plantea una alteración de sus condiciones tipológicas, no considerándose que tal modificación incida en la Ordenación Territorial.

Asimismo, se comprueba que las modificaciones planteadas no incumplen las determinaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, de aplicación al Término Municipal de Alhaurín de la Torre.

C.2. Cumplimiento de los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se justifica en el informe técnico municipal de fecha 3.7.2012 que la actuación no conlleva, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población del municipio.

C.3. Cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA.

C.3.1. Conveniencia de la innovación.

El expediente justifica como mejora que supone la nueva ordenación la de facilitar el desarrollo urbanístico del ámbito, mediante la adaptación de la ordenanza de aplicación según el planeamiento vigente a las necesidades actuales del mercado, posibilitando la edificación de viviendas de menor tamaño.

C.3.2. Reservas dotacionales.

En cuanto a la necesidad de adoptar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en el expediente se justifica que se mantiene inalterable el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente, al no alterarse la edificabilidad y no establecer el PGOU coeficientes de ponderación diferenciados entre las distintas tipologías residenciales. Por tanto, a tal respecto no sería necesaria la adopción de medidas compensatorias.

No obstante, dado que la nueva tipología contemplada daría lugar a un incremento del número de viviendas materializables, sería necesario incrementar la superficie prevista de Sistema General de Espacios Libres con objeto de mantener la ratio de SGEL por habitante existente, y que según establece la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU es de 7,845 m² SGEL/habitante. Las 37 nuevas viviendas previstas supondrían un incremento poblacional de 89 habitantes (2,4 hab./viv.), por lo que para el mantenimiento de la referida ratio sería necesario destinar 698 m² de terreno a dicho uso. Según se indica tanto en la Memoria como en el plano núm. 2, la modificación prevé una nueva parcela de 1.000 m² destinada al uso de espacios libres públicos, y sobre la que es inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con el fin de alcanzar las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en el Reglamento de Planeamiento para parques y jardines, con lo que se cumpliría sobradamente el mantenimiento de la ratio existente de superficie de espacios libres por habitante. Dicha parcela de espacios libres se plantea ocupando terrenos que en el planeamiento vigente están calificados con uso residencial (parcela P-1).

No se aporta justificación expresa del cumplimiento de las condiciones de Accesibilidad exigibles a la nueva parcela de Espacios Libres Públicos previstos; no obstante, en el documento técnico aportado se indica que la pendiente máxima de dicha parcela es del 6,12%, por lo que se considera que será posible la urbanización de dicha parcela cumpliendo los objetivos de funcionalidad y accesibilidad exigidos a las dotaciones en el art. 9.E de la LOUA.

C.3.3 Necesidad de obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Puesto que la modificación planteada no tiene por objeto una distinta zonificación o uso de espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como tampoco exime de la obligatoriedad de reservar terrenos al uso de viviendas protegidas, no es necesario obtener dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

D. CONCLUSIONES.

Una vez analizado por este Servicio de Urbanismo el documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín de la Torre, se considera que el citado instrumento posee el contenido adecuado de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación y normativa vigente en la materia.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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, por unanimidad 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 Puntual del PGOU de Alhaurín de la Torre relativa a las parcelas 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 del Sector UR-TA-03 que tiene por objeto permitir las tipologías adosadas y pareadas en las parcelas señaladas, según documento aprobado provisionalmente el 13.7.2012 (diligenciado).

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 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 12 de marzo de 2013, el Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo, Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO II

1.5. Objeto de la innovación.

El objeto de la Innovación es la de la adaptación de la Ordenanza de las Parcelas, 1, 4, 6-B, 7, 9-B y 12 contenida en el Plan Parcial del antiguo Sector UR-TA-03 a las necesidades actuales de mercado, en el que existe una demanda de tipologías y dimensiones de las viviendas, distintas a las inicialmente planteadas.

Con este planteamiento se modifican las ordenanzas N51 y N61, que le son de aplicación a estas parcelas según el Plan Parcial del antiguo Sector UR-TA-03, creándose unas ordenanzas particulares para las mismas, denominadas N5-UR-TA-03 y N6-UR-TA-03, para permitir tanto la tipología de viviendas adosadas, como pareadas en dichas parcelas.

En todo momento se mantiene el techo edificable total de las parcelas objeto de esta Innovación, solo se realiza una redistribución del techo edificable de dichas parcelas, justificándose en el cuadro del punto 1.7. que no se modifica el total del mismo.

También se establece como medida compensatoria al posible aumento de viviendas que diese lugar el desarrollo de esta Innovación, a la cesión de una zona como Área Libre Pública dentro de la Parcela 1, con la intención de mantener la proporción y calidad de dotaciones previstas en el vigente PGOU.

1.7. Cuadro Comparativo.

CUADRO VIGENTE
CARACTERÍSTICA URBANÍSTICAS

PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		NÚMERO DE VIVIENDAS
			TECHO (M ²)	ÍNDICE (M ² T/M ² S)	
P-1	N-5.1	9.132,00	5.297,00	0,580	36
P-4	N-6.1	7.267,00	2.834,00	0,390	18

PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		NÚMERO DE VIVIENDAS
			TECHO (M ²)	ÍNDICE (M ² T/M ² S)	
P-6B	N-5.1	2.640,00	1.531,00	0,580	10
P-7	N-6.1	4.400,00	1.716,00	0,390	11
P-9B	N-6.1	5.200,00	2.028,00	0,390	13
P-12	N-6.1	5.892,00	2.298,00	0,390	14
TOTAL		34.531,00	15.704,00		102

CUADRO MODIFICADO
CARACTERÍSTICA URBANÍSTICAS

PARCELA	CALIFICACION URBANÍSTICA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		NÚMERO DE VIVIENDAS
			TECHO (M ²)	ÍNDICE (M ² T/M ² S)	
P-1A	N-5(UR-TA-03)	4.006,43	2.126,88	0,531	16
P-1 AL		1.000,00			
P-1B	N-5(UR-TA-03)	4.125,57	2.041,78	0,495	20
P-4	N-6(UR-TA-03)	7.267,00	2.994,52	0,412	25
P-6B	N-5(UR-TA-03)	2.640,00	1.444,08	0,547	14
P-7	N-6(UR-TA-03)	4.400,00	1.886,36	0,429	16
P-9B	N-6(UR-TA-03)	5.200,00	2.654,64	0,511	26
P-12	N-6(UR-TA-03)	5.892,00	2.555,74	0,434	22
TOTAL		34.531,00	15.704,00		139

2.1. Ordenanzas de la Edificación y usos.

Redacción modificada.

Alojamientos Aislados y Adosados (N5 UR-TA-03).

1. Definición.

Constituye la sub-zona N5-UR-TA-03, y por tanto están sometidas a estas ordenanzas las parcelas P-1 y P-6B, denominadas en el Plan Parcial de Ordenación como N51.

2. Definición de sub-zonas.

Corresponden a la sub-zona N5-UR-TA-03 las parcelas anteriormente denominadas.

3. Tipo de edificación.

Edificación exenta, pareada, adosada o en agrupación, no alineada a vial.

Previo a la presentación de los proyectos de edificación se redactará un Estudio de Detalle sobre cada manzana completa, donde se justifique y definan la ordenación y topología de las edificaciones, se podrá optar por las tipologías exenta, pareada, adosada o en agrupación, no alineada a vial.

4. Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento en propiedad vertical y horizontal, por ello, solo se admiten los siguientes usos:

- Alojamientos de propiedad vertical y horizontal.

- Los definidos en el art. 43 de la NN.SS., como Usos Residenciales y de Equipo público que tendrán el carácter de usos compatibles a excepción de almacenes en edificio exclusivo, y de discotecas o pequeña industria en cualquier posición de la edificación o en edificios exclusivos.

En cualquier caso, es obligatoria la presencia del uso de alojamiento en la edificación.

- Usos prohibidos, los restantes.

5. Parcela mínima edificable.

Dependiendo de la Tipología definida en el Estudio de Detalle obligatorio, definido en el punto 3, se cumplirá:

a) Edificación exenta o pareada.

La superficie mínima de parcela se fija en 500 m² de suelo debiéndose a la vez poder inscribir un círculo de 15 metros de diámetro. Se permite no obstante, la posibilidad de una parcela de superficie mayor o igual a 250 m² en caso exclusivo y solo una parcela por manzana, siempre que reste de parcelar el resto de la manzana con superficies iguales o mayores a 500 m².

b) Edificación adosada o en agrupación.

Debido a los condicionantes particulares del Sector en cuanto a la topografía accidentada, compatibilidad de edificaciones en las manzanas y a las comunicaciones viarias con el terreno colindante, se determina que la superficie mínima de parcela será de 1.200,00 m².

Las nuevas actuaciones previstas en esta subzona requerirán la previa redacción y aprobación de un estudio de detalle para la distribución de volúmenes.

6. Edificabilidad y ocupación de parcela.

Las edificabilidades asignadas serán:

Parcela P-1A 0,531m²t/m²s.

Parcela P-1B 0,495 m²t/m²s.

Parcela P-6B 0,547 m²t/m²s.

En consecuencia la ocupación máxima permitida será:

Alojamientos pareados 65%.

Alojamientos adosados 70%.

7. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 7,00 m más ático, planta baja+1, más una planta ático que se define de la siguiente forma.

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazado desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso los 4,40 m de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 m de la fachada a vial o espacio público y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 m medidos desde el plano de fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 m para PB+1, o, 10 m para el caso de PB+2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 m.

8. Separación a linderos.

Para las dos sub-zonas la edificación se separará de los linderos público y privados un mínimo absoluto de 3,00 m.

Se permitirá no obstante las edificaciones pareadas, adosadas al lindero privado de cada parcela, con la obligatoriedad de presentación del proyecto conjunto y evitando las medianeras ciegas. Sin que ello pueda suponer un aumento en el número de viviendas por parcela.

9. Aparcamientos.

Se dispondrán obligatoriamente plazas de aparcamiento en la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de las NN.SS.

10. Vallas.

Se establecen las siguientes condiciones de vallas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos o bien transparentes, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de valla conjuntamente con el Estudio de Detalle.

- Vallas medianeras: Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto podrá sobrepasar dicha altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

En el caso de vallas alineadas a vial correspondiente a las Edificaciones Pareadas habrán de cumplir con unas características concretas para toda la urbanización, con objeto de mejorar la estética de la misma. Dichas características habrán de describirse en el Estudio de Detalle.

- Alojamientos Aislados y Adosados (N6 UR-TA-03).

1. Definición.

Constituyen la sub-zona N6-UR-TA-03, y por tanto están sometidas a estas ordenanzas las parcelas P-4,P-7, P-9B y P-12, y denominadas en este Plan Parcial de Ordenación como N61.

2. Definición de sub-zona.

Corresponden a la sub-zona N6-UR-TA-03 las parcelas anteriormente denominadas.

3. Tipo de edificación.

Edificación exenta, pareada, adosada o en agrupación, no alineada a vial.

Previo a la presentación de los proyectos de edificación se redactará un Estudio de Detalle sobre cada manzana completa, donde se justifique y definan la ordenación y topología de las edificaciones, se podrá optar por las tipologías exenta, pareada, adosada o en agrupación, no alineada a vial.

4. Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento en propiedad vertical y horizontal. Se considerarán usos compatibles los siguientes: servicios, oficina, talleres artesanales, sanitario, asistencial y escolar-educativo, según lo definido en el artículo 44 de la Normativa.

Los usos compatibles habrán de darse conjuntamente con el uso dominante, no pudiendo sustituir al mismo ni prestarse en exclusiva.

Para la autorización de los usos compatibles por parte municipal, se exigirá la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios si existiese y de los vecinos colindantes.

Usos prohibidos los restantes.

5. Parcela mínima edificable.

Dependiendo de la Tipología definida en el Estudio de Detalle obligatorio, definido en el punto 3, se cumplirá:

a) Edificación exenta o pareada.

La superficie mínima de parcela se fija en 500 m² de suelo debiéndose a la vez poder inscribir un círculo de 15 metros de diámetro. Se permite no obstante, la posibilidad de una parcela de superficie mayor o igual a 250 m² en caso exclusivo y solo una parcela por manzana, siempre que reste de parcelar el resto de la manzana con superficies iguales o mayores a 500 m².

b) Edificación adosada o en agrupación.

Debido a los condicionantes particulares del Sector en cuanto a la topografía accidentada, compatibilidad de edificaciones en las manzanas y a las comunicaciones viarias con el terreno colindante, se determina que la superficie mínima de parcela será de 1.200,00 m².

Las nuevas actuaciones previstas en esta subzona requerirán la previa redacción y aprobación de un estudio de detalle para la distribución de volúmenes.

8. Edificabilidad y ocupación de las parcelas.

a) Sub-zona N61.

Las edificabilidades asignadas serán:

Parcela P-4 0,412 m²t/m²s.

Parcela P-7 0,429 m²t/m²s.

Parcela P-9B 0,511 m²t/m²s.

Parcela P-12 0,434 m²t/m²s.

En consecuencia la ocupación máxima permitida será:

Alojamientos pareados 65%.

Alojamientos adosados 70%.

9. Separación a linderos.

Para la sub-zona que nos ocupa, la edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia mínima de 3,0 m a linderos privados y públicos.

Se permitirá no obstante las edificaciones pareadas, adosadas al lindero privado de cada parcela, con la obligatoriedad de presentación del proyecto conjunto y evitando las medianeras ciegas. Sin que ello pueda suponer un aumento en el número de viviendas por parcela.

11. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 7,00 m más ático, planta baja+1, más una planta ático que se define de la siguiente forma.

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazado desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso los 4,40 m de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 m de la fachada a vial o espacio público y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 m medidos desde el plano de fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 m para PB+1, o, 10 m para el caso de PB+2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 m.

12. Aparcamientos.

Se dispondrán obligatoriamente plazas de aparcamiento en la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de las NN.SS.

13. Vallas.

Para todas las sub-zonas se establecen las siguientes condiciones de vallas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos o bien transparentes, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de valla conjuntamente con el Estudio de Detalle.

- Vallas medianeras: Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto podrá sobrepasar dicha altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

En el caso de vallas alineadas a vial correspondiente a la ordenanza de edificación adosadas habrán de cumplir con unas características concretas para toda la urbanización, con objeto de mejorar la estética de la misma. Dichas características habrán de describirse en el Estudio de Detalle.

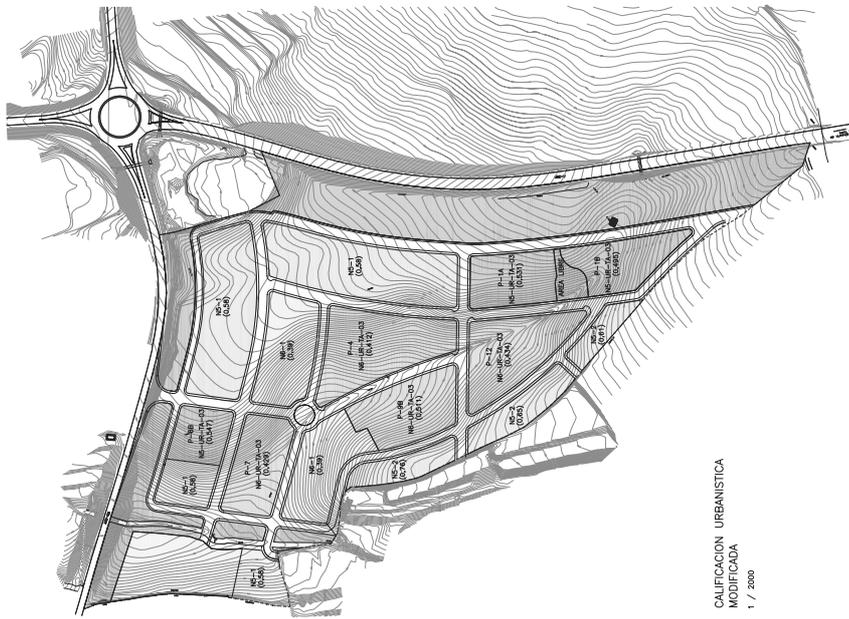
La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En relación a los muros de contención de tierras se habrá de cumplir lo previsto en el art. 104 de las NN.SS.

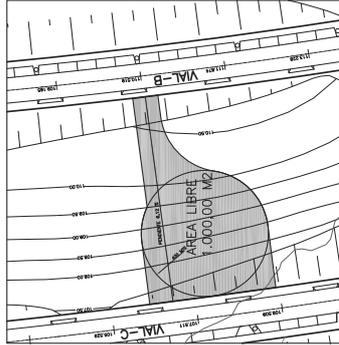
No se podrá modificar la topografía natural de la parcela \pm 1,50 m, debiendo justificarse mediante los correspondientes perfiles topográficos.

Málaga, 1 de julio de 2013.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.

00030106



CALIFICACION URBANISTICA MODIFICADA 1 / 2000



PARCELA DE AREA LIBRE TOPOGRAFICO ACTUAL DESPUES DE LA URBANIZACION 1 / 300

TEXTO REFUNDIDO MAYO 2012

MANIFIESTO DEL CASO DE ALHAURIN DE LA TORRE
 PARCELAS 1,4,6-8,9-B Y 12 DEL UR-TA-03
 PROYECTO DE ORDENANZA FISCAL PARA LA PROMOCION INMOBILIARIA
 LOS NARANJOS DE ALHAURIN S.L.

Jose Carlos Crenes de la Cruz
 Arquitecto
 C/6 de Abril, s/nº 1º B
 41013 Alhaurin de la Torre (Sevilla)

PLANEAMIENTO MODIFICADO	Numero nº 2
FECHA	10/01/12
FECHA	05/12
FECHA	1/2000