

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 9 de noviembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 16 de septiembre de 2015 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a Modificación de Elementos del PGOU relativa a Zona Club «La Costa» del municipio de Mijas (Málaga).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 16 de septiembre de 2015 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación del PGOU de Mijas relativa al ámbito del sector SUP.C-20 (RT) «Club la Costa» Texto Refundido 2014. Dicho instrumento ha sido objeto de inscripción en Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, RIU, con el núm. 6.603, así como de inscripción en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, con el núm. 531, conforme a certificación municipal aportada, de fecha 29.9.2015.

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, y disposición adicional quinta del Decreto 6/2014, de 11 de febrero, se procede a su publicación, según el contenido del Anexo I (Acuerdo de CTOTU de 16.09.2015) y Anexo II (Normativa Urbanística)

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. MÁLAGA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/05/2015 celebrada el 16 de septiembre de 2015, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-MI-91.

Municipio: Mijas.

Asunto: Modificación de Elementos del PGOU relativa a Zona Club «La Costa» Sector SUP C-20 (RT).

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

Primero. Tramitación. El Ayuntamiento de Mijas solicitó de la administración competente en materia de Urbanismo, de la Junta de Andalucía, con fecha 14 de abril de 2015, la aprobación definitiva de Modificación Puntual de Elementos del sector SUP-C20 «Club la Costa», expediente que comenzó su tramitación, por razón de competencia, en la Dirección General de la hoy Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por tratarse de un municipio de más de 75.000 habitantes, y con arreglo a lo preceptuado en el Decreto de competencias aplicable en el momento de presentación del expediente (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre).

Por Orden de 18.6.2013 la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente suspendió la tramitación de esta Modificación, con base en las consideraciones en ella recogidas, entre las que se puede destacar el informe desfavorable de la Dirección General de Urbanismo de 21.3.2012, por entender que con esta modificación se planteaba un aumento del techo poblacional incompatible con las determinaciones del planeamiento territorial, todo ello en congruencia con el informe del Servicio de Planificación Subregional que consideraba que dada la situación de los desarrollos pendientes del municipio, cualquier modificación que generase un aumento de techo poblacional no sería compatible con las determinaciones del planeamiento territorial.

A mayor abundamiento, el 8 de mayo de 2012, el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó desfavorablemente el expediente, siendo su dictamen de carácter preceptivo y vinculante.

El 26.2.2014, el Ayuntamiento presentó nueva documentación, modificando el expediente originario para cumplir con las determinaciones a las que se había hecho referencia en la citada Orden.

En virtud del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la competencia para resolver el expediente en cuestión ha pasado a ser de esta Delegación Territorial, remitiéndose por la Dirección General de Urbanismo copia del expediente el pasado 5.3.2014.

El documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Mijas, el 26 de septiembre de 2013, Texto Refundido de la Modificación de Elementos de la zona Club la Costa, denominada «Versión Julio 2013», fue objeto de estudio por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 24 de octubre de 2014, acordándose por ésta la Suspensión de ese ámbito hasta que no se produjeran las correcciones y se completara el expediente en el sentido propuesto por dicha Comisión (CTOTU).

Con fecha de 29 de diciembre de 2014 se produce por el Ayuntamiento de Mijas la Aprobación Provisional de un nuevo Texto Refundido, que es presentado en el registro de esta Delegación Territorial, solicitando su aprobación por la CTOTU, el pasado 6.7.2015.

Segundo. Objeto.

El ámbito de la modificación se corresponde básicamente con el sector SUP-C-20 del suelo urbanizable programado en régimen transitorio del PGOU de Mijas, aunque también introduce algunos cambios en zonas colindantes. Los suelos del sector SUP-C-20 se caracterizaron por tener Plan Parcial de Ordenación (PPO) aprobado y vigente, en el momento de aprobación del PGOU, asumiendo éste su ordenación. El PPO se aprobó definitivamente en 1998 y fue objeto de Expediente de Adaptación al PGOU, aprobado definitivamente por la CPOTU de fecha 26.4.2001.

Este ámbito se encuentra en gran parte ejecutado, apareciendo incluido en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Mijas como Suelo Urbano Consolidado, salvo dos áreas menores de suelo urbano no consolidado (SUNC-1 y SUNC-2).

La nueva documentación presentada, aprobada provisionalmente el 29.12.2014, mantiene básicamente la ordenación propuesta en la versión anterior, incluyendo ahora el grafiado de las líneas de dominio público y servidumbre de Costas, las restricciones normativas a los suelos situados en zona de servidumbre y memoria justificativa del cumplimiento de la Norma 45 del POT y del artículo 37.2 de la LOUA.

Según se especifica en el documento, la innovación del PGOU de Mijas del sector SUP-C-20 (RT) tiene por objeto la sustitución de dos accesos existentes a la autovía A-7, desde las urbanizaciones Solvillas II y III y Marina del Sol, el primero, y Polarsol y el Faro, el segundo, por un nuevo acceso a situar entre los dos anteriores, que se eliminan. Todo ello con objeto de resolver un problema de seguridad vial, ya que los accesos existentes no cuentan con carriles de aceleración y desaceleración.

Se pretende además adaptar las redes viarias internas de las urbanizaciones afectadas y la ordenación pormenorizada del ámbito, mejorando la carga dotacional e incorporando al mismo tiempo un aumento del techo edificable.

La innovación prevé también modificar la calificación de tres parcelas actualmente calificadas con uso hotelero y comercial, con la ordenanza CJ, que pasarían a uso residencial. Se modifican otras parcelas residenciales limitando el número máximo de viviendas a las ya edificadas, asignando las unidades sobrantes a otras parcelas vacantes.

Para el desarrollo del suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollar en el sector SUP-C-20 (RT) se delimita un ámbito denominado Unidad de Ejecución SUP-C20RT-UE1, de superficie 90.496 m², con una densidad total de 244 viviendas (27 de las cuales son protegidas), un techo de 22.559 m², siendo los usos previstos residencial (19.409 m²t), comercial (3.000 m²t) y equipamiento privado (150 m²t).

La modificación contempla un aumento de aprovechamiento y las preceptivas medidas compensatorias, existiendo además una diferente zonificación de parques, jardines y espacios libres.

Tercero. En cuanto a los informes sectoriales se refiere, hay que analizar el estado en el que estos se encuentran:

Con respecto al informe preceptivo de Costas conforme a los artículos 112.a) y 117 de la Ley 22/1988, de 26 de julio, se ha aportado un certificado municipal sobre la solicitud de este informe de 14.11.2013, no existiendo respuesta sobre este extremo con fecha 24.2.2014. Con fecha de 20 de enero de 2015, se ha vuelto a enviar el Texto Refundido en su última modificación de 2014, no habiéndose obtenido respuesta por parte de la Administración, según certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, de 13 de abril de 2015, por lo que al no afectar al Dominio Público Estatal de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda punto 4 de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, «transcurrido el plazo de dos meses se entenderán evacuados en sentido favorable, salvo que afecte al dominio público o al servicio público de titularidad estatal».

Informe de Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento, en sentido favorable condicionado, por razones relativas a la protección acústica, de fecha 15.1.2014. Habiéndose incorporado al documento aprobado lo relativo a este condicionamiento.

No consta hasta la fecha el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, lo que se certifica por el Ayuntamiento, en el sentido de que se solicitó el 14.11.2013, sin haber tenido respuesta hasta el 24.2.2014. El Decreto de Competencias 36/2014, de 11 de febrero, de la Junta de Andalucía, en su disposición final quinta regula el plazo de emisión del Informe de Aguas que será vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial, entendiéndose favorable si no se emitiera en plazo.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga sobre la afección a la zona de servidumbre de protección del dominio público terrestre, en el sentido de que se tendrá que solicitar la pertinente autorización en el momento de la ejecución de la pretendida actuación.

Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio sobre plazos de viviendas protegidas, no existiendo, tampoco en este caso, pronunciamiento alguno al efecto, que se deduce del certificado del Ayuntamiento, manifestando que se solicitó el 14.11.2013 y no han tenido respuesta hasta el 24.2.2014. En cuanto a este informe sectorial se refiere, la disposición final quinta del Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urbanísticas y para la protección del litoral de Andalucía, se determina que el plazo para la emisión de este informe es de tres meses, entendiéndose aprobado el instrumento con los plazos que contenga, si no se emitiera en plazo.

Cuarto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2.c).2.ª de la LOUA, para las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, se requerirá el Informe Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, antes de la aprobación definitiva del expediente por el órgano competente; en cuanto a este punto hay que reseñar que se ha producido Informe Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, emitido con fecha 25 de septiembre de 2014, núm. 569/2014, que no se ve afectado por las determinaciones del nuevo Texto Refundido de 2014, por lo que no procedería un nuevo pronunciamiento por parte del mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. De acuerdo con lo establecido en el Decreto de la Presidenta del Gobierno Andaluz 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de Consejerías, en su artículo 7 establece que corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por tratarse de una Innovación que afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10.1.A de la LOUA. Deberá producirse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.4 de la LOUA, de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo.

II. Procedimiento. El establecido en art. 32 de la LOUA, en relación con el 36.2.A y B.

III. Valoración. El informe técnico, de 14.5.2015, del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial tras analizar pormenorizadamente la documentación obrante, concluye que la Modificación del PGOU de Mijas relativa al ámbito del sector SUP.C-20 (RT) «Club la Costa» Texto Refundido 2014 se ajusta a las determinaciones normativas en materia urbanística y territorial. En el mismo sentido el informe jurídico de 13.8.2015, igualmente favorable.

Vistos los informes de Servicio de Urbanismo de 13 de agosto y 14 de mayo de 2015; de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme a artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación del PGOU de Mijas relativa al ámbito del sector SUP.C-20 (RT) «Club la Costa» Texto Refundido 2014.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Mijas y proceder a su anotación en el registro de instrumentos urbanísticos, así como a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para general conocimiento.

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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

En Málaga, a 16 de septiembre de 2015. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO II

DETERMINACIONES. NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente documento modifica las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en los artículos y determinaciones que se refieren en las páginas siguientes.

Se crea una Unidad de Ejecución discontinua de Suelo Urbano No Consolidado, con ordenación pormenorizada, formada por los terrenos que con motivo de la presente modificación pasan a tener carácter de sistema local, los actuales suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y aquellas parcelas que ven incrementada su edificabilidad, y que comprenden:

- SUNC-1 y SUNC-2; A-1 (Solvillas) y A-2 (El Faro); actual parcela UA-6(b) de SUC; parte de la UA-2 que se clasifica como ZV; parte de la actual parcela ZV-6; y parcela de equipamiento privado MD-1; con una superficie total de 90.496 m².

Sistemas generales:

- SG Red viaria: En SUNC 3.551 m²s y en SNU 475 m²s, que suman en total 4.026 m²s, coincidentes con suelos de dominio público preexistentes.

Actuaciones en zona de policía del DPH:

Todas las actuaciones que se prevean en la zona de policía del Dominio Público Hidráulico requerirán autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.

Usos en zonas inundables:

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

No disminuirán la capacidad de evacuación de los cauces y avenidas.

No incrementarán la superficie de zona inundable.

No producirán afección a terceros.

No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vías humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

No degradarán la vegetación de ribera existente.

Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

Limitaciones en zona de servidumbre de afección de la costa:

El ámbito de esta modificación de elementos está parcialmente afectado por la zona de servidumbre de protección, concretamente las parcelas MA-B y UA-4, además de varias zonas verdes y viarios.

Las limitaciones legales a las que están sujetas las parcelas MA-B y UA-4 son las que se expresan en el artículo 25 de la Ley de Costas:

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
 2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
 3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.
 4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar la publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1 de este artículo, siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección.
- Además de lo anterior, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Otras condiciones:

Para las nuevas construcciones próximas a la Autovía A7 será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, la normativa autonómica.

Unidad de ejecución SUP-C20RT-UE1:

Ordenación estructural:

Clase y Categoría de Suelo: Urbano No Consolidado.

Tipo: Ámbito a desarrollar mediante Unidad de Ejecución (Discontinua).

Superficie: 90.496 m²s.

Dominio público preexistente: Carece de aprovechamiento.

Área de reparto: SUP-C20RT-UE1

Edificabilidad total:

22.559 m²t (el dominio público preexistente carece de edificabilidad).

Residencial libre: 16.747 m²t.

Comercial: 3.000 m²t.

Vivienda protegida: 2.662 m²t (27 viv.)

Equipamiento Privado: 150 m²t.

Densidad total:

244 viviendas (el dominio público preexistente no computa).

Residencial libre: 217 viviendas.

Vivienda protegida: 27 viviendas.

Plazos para la Vivienda Protegida:

Plazo de inicio: 4 años desde la aprobación de la modificación.

Plazo de terminación: 2 años desde el inicio.

Ordenación pormenorizada preceptiva:

Tipología característica: CJ.

Coefficiente ponderación por tipología: 1,15.

Aprovechamiento objetivo de la UE: 29.138 UAs.

Aprovechamiento medio: 0,33087 UAs/m²s.

Sistema de Actuación: Compensación.

Dotaciones públicas:

Espacios Libres: Las especificadas en planos y, en todo caso, las preexistentes.

Equipamientos: Los especificados en planos y, en todo caso, los preexistentes.

Cesión de Aprovechamiento sobre el incremento: 10% s/5.145 = 515 uas.

Cálculo del aprovechamiento medio:

TIPO DE SUELO	IDENTIFICACIÓN EN PLANOS	SUPERFICIE (m ²)	CALIFICACION	ORDENANZA	EDIFICAB. (m ²)	COEF.	APROVECH. (uas)	
URBANO NO CONSOLIDADO	SUP-C20RT UE-1 (SUNC)	UA6-b	19.043	Residencial	CJ-1	5.127	1,15	5.896,05
		UA5	3.991	Residencial (VP)	CJ-3 (VP)	2.662	0,75	1.996,50
		MA-B	19.918	Residencial	CJ-3	5.587	1,15	6.425,05
		MC	5.465	Comercial	Co	3.000	2,59	7.770,00
		MD-1	5.467	Residencial	CJ-3	6.033	1,15	6.937,95
		MD-2	1.252	Equip. Privado	E Priv.	150	0,75	112,50
		E.4	1.252	Equip. Privado	E Priv.	0		
		1-1	3.428	Equip. Público	E	s/PGOU		
		2-2	3.250	SL Áreas Libres	ZV	0		
		ZV-7	369	SL Áreas Libres	ZV	0		
		ZV-8	7.144	SL Áreas Libres	ZV	0		
		ZV-9	7.674	SL Áreas Libres	ZV	0		
		ZV-10	1.772	SL Áreas Libres	ZV	0		
		ZV-11	1.419	SL Áreas Libres	ZV	0		
		1-2	4.423	SL Áreas Libres	ZV	0		
		2-1	1.920	SL Viario	Red Viaria	0		
		VR-C1	811	SL Viario	Red Viaria	0		
VR-C2	1.176	SL Viario	Red Viaria	0				
VR-C2	1.974	SL Viario	Red Viaria	0				
TOTAL S.U. NO CONSOLIDADO		90.496			22.559		29.138	
S.G. VIARIO (SUNC)		3.551						
TOTAL SS.GG		3.551						

SUPERFICIE TOTAL ÁREA REPARTO: 94.047

SUPERFICIE PARA CÁLCULO A.M. 88.066

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0.33087

Nota: La superficie de suelo para el cálculo excluye, como dominio público preexistente, la superficie de la parcela de zona verde 1-1, de la 1-2 y de la 2-1.

Observaciones: Se consideran válidas las licencias de obra concedidas con anterioridad y será necesario la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle para la reordenación de las parcelas que aún se encuentran libres de edificación.

Cargas: Ejecución de las infraestructuras necesarias para el ciclo integral del agua, la ejecución del Sistema General correspondiente al nuevo acceso a/desde la autovía A-7, ejecución del acceso a la parcela UA-5 y reforma del vial de acceso a la parcela UA-3.

Málaga, 9 de noviembre de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.