

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 14 de marzo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 27 de febrero de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Macharaviaya.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Málaga en sesión celebrada el 27 de febrero de 2019, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Macharaviaya (Málaga).

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 36/2014, de 11 de febrero, se procede a la publicación, según el contenido del Anexo I:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 27.2.2019 «PGOU de Macharaviaya» (Expediente EM-MCH-1) (Anexo I).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.02.2019 celebrada el 27 de febrero de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-MCH-1.
Municipio: Macharaviaya.
Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

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

PRIMERO. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO.

1. Antecedentes:

- En fecha 30.11.2016 se presenta la documentación técnica y administrativa relativa al Plan General de Ordenación Urbanística de Macharaviaya (en adelante PGOU o PGOU de Macharaviaya), solicitando la aprobación definitiva de este instrumento urbanístico.
- Por el Servicio de Urbanismo se emitió informe jurídico en fecha 22 de diciembre de 2016 requiriéndose la mejora de los siguientes aspectos:
 - Ratificación del informe de Comercio el cual tiene carácter preceptivo y vinculante.
 - Presentación de Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, con el contenido que se especifica, la cual deberá someterse a exposición pública por un plazo no inferior a 45 días.
 - Documentación relacionada en el artículo 19 de la LOUA.
 - Informes de verificación de los informes sectoriales que tengan carácter vinculante, en aplicación del artículo 32.1.4.ª de la LOUA.

• En fecha 22.10.2018 el Ayuntamiento presentó nueva documentación técnica y administrativa solicitando la aprobación definitiva.

2. Tramitación municipal.

a) Aprobación inicial:

Pleno del Ayuntamiento, sesión extraordinaria celebrada el 27 de marzo de 2010.

b) Información pública:

- BOP de 2 de junio de 2010.
- Diario Sur de 2 de junio de 2010.
- Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Según resulta de la Memoria de participación del PGOU de Macharaviaya en el periodo de información pública se presentaron 13 escritos de alegaciones, las cuales han sido objeto de examen e informe siendo estimadas parcialmente 5, estimadas íntegramente 4 y desestimadas 4. Las alegaciones estimadas han sido incorporadas a la redacción del PGOU de Macharaviaya.

c) Aprobación provisional:

Pleno del Ayuntamiento sesión ordinaria de fecha 26 de marzo de 2011.

d) Primera subsanación de la Aprobación Provisional:

Pleno del Ayuntamiento sesión de fecha 18 de mayo de 2012.

e) Segunda subsanación de la Aprobación Provisional:

Pleno del Ayuntamiento sesión de fecha 30 de abril de 2014.

f) Tercera subsanación de la Aprobación Provisional:

Pleno del Ayuntamiento sesión de fecha 25 de noviembre de 2015.

3. Normativa de aplicación.

Normativa Urbanística general:

• Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Considerando que la aprobación inicial del PGOU se produjo antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no son de aplicación las modificaciones introducidas en la LOUA por esta norma.

En materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006 (en adelante POTA).
- Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental- Axarquía, Decreto 147/2006, de 18 de julio, BOJA núm. 192, de 3 de octubre de 2006 (en adelante POTAX).

SEGUNDO. INFORMES SECTORIALES.

a) Informes emitidos tras la aprobación inicial de 27 de marzo de 2010.

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29 Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía)	16/07/2010	CONDICIONADO
INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL (D.A. Octava LOUA)	24/06/2010	CONDICIONADO
INFORME DE PLAZOS PARA INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18.3.c) LOUA)	14/06/2010	FAVORABLE
CARRETERAS DIPUTACIÓN (art. 35 Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía)	27/09/2010	FAVORABLE CONDICIONADO

b) Informes emitidos tras la aprobación provisional de 26 de marzo de 2011

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
AGUAS (art. 42 Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)	10/02/2012	DESFAVORABLE
CULTURA (art. 29 Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía)	04/07/2011	CONDICIONADO

00151986

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
CARRETERAS DIPUTACIÓN (art. 35 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	08/03/2011	FAVORABLE
TELECOMUNICACIONES (art. 26.2 Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones)	20/07/2011	OBSERVACIONES
DEFENSA	18/07/2011	FAVORABLE
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SALUD. CEMENTERIOS	16/07/2011	FAVORABLE CONDICIONADO
COMERCIO (art. 36 Ley 1/1996, de 10 de enero, de comercio interior de Andalucía)	14/07/2011	FAVORABLE (Condicionado a excluir expresamente la implantación de grandes superficies minoristas, suprimiendo la categoría de gran superficie minorista del concepto de uso pormenorizado)
INFORME DE PLAZOS PARA INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18.3.c) LOUA)	03/08/2011	FAVORABLE

c) Informes emitidos tras la primera subsanación de la aprobación provisional de 18 de mayo de 2012:

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29 Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía)	25/07/2012	CONDICIONADO
AGUAS (art. 42 Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)	22/11/2012	DESFAVORABLE
AGUAS (DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. Art. 25.4 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas)	03/10/2011	FAVORABLE
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SALUD. CEMENTERIOS	07/03/2013	SOLICITA DOCUMENTACIÓN

d) Informes emitidos tras la segunda subsanación de la aprobación provisional de 30 de abril de 2014:

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
AGUAS (art. 42 Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)	17/07/2015	FAVORABLE CONDICIONADO
SALUD (arts. 56.1.b) y 58.2 Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía)	23/02/2015	FAVORABLE (Aprueba reducción a 25 metros de zona de protección de los actuales cementerios de Macharaviaya y Benaque).

e) Informes emitidos tras la tercera subsanación de la aprobación provisional de 25 de noviembre de 2015. Informes de verificación o adaptación a que se refiere el artículo 32.1.4.ª LOUA:

INFORME	FECHA	CONCLUSIÓN
CARRETERAS DIPUTACIÓN (art. 35 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	28/04/2017	FAVORABLE
TELECOMUNICACIONES (arts. 34 y 35 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	27/07/2017	FAVORABLE (Con corrección de errores)
SALUD (arts. 56.1.b) y 58.2 Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía)	28/07/2017	RATIFICA INFORME FAVORABLE
INFORME DE PLAZOS PARA INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18.3.c) LOUA)	20/10/2017	SE REITERA EL INFORME FAVORABLE DE 03/08/2011
CULTURA (art. 29 Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía)	07/06/2017	FAVORABLE
AGUAS (art. 42 Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y art. 25.4 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Agua)	07/08/2017	FAVORABLE

Atendiendo a la condición impuesta en el informe emitido por la Dirección General de Comercio en fecha 14 de julio de 2011 y a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de comercio interior de Andalucía (vigente hasta el 31 de Marzo de 2012), en relación con las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, no es exigible el informe de verificación o adaptación a que se refiere el artículo 32.1.4.ª de la LOUA, respecto del informe comercial, habiéndose dado cumplimiento al mencionado precepto.

EN CUANTO AL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL, es emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio en Málaga, con fecha 19 de febrero de 2019, y del que se extrae lo siguiente:

Sistema de Asentamientos:

- El artículo 105 del POTAX cita: «las instalaciones que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos»; sin que se corresponda fielmente al texto del artículo 105, que señala: «3. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable y las viviendas agrarias aisladas deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. (D)»; por lo que deberá corregirse o eliminarse.

Sistema de Comunicaciones y Transportes:

Cuestiones que se pusieron de manifiesto en el Informe de Incidencia Territorial (en adelante IIT):

- El PGOU-AI proponía mejoras en los caminos públicos para facilitar la conectividad entre los núcleos, asfaltando los caminos. También se proponía un nuevo camino CM-6. El IIT advirtió la necesidad de cumplir el artículo 53 (N, D y R) del POTAX. El PGOU-AP incorpora una completa ordenanza de Caminos Rurales; no obstante no se incluyen todas las determinaciones del artículo 53 (tales como las relativas a drenajes); por lo que deberá completarse.

- El IIT señaló que al no existir líneas de autobuses no se daba desarrollo al artículo 27(D) del POTAX, que señala en su punto 3 que los núcleos no cabeceras municipales deberán contar con medios de transporte público de viajeros por carretera. No se observa que el PGOU-AP se haya completado en relación a este aspecto.

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal:

Cuestiones que se pusieron de manifiesto en el IIT:

- El PGOU debía completarse para recoger los Itinerarios paisajísticos del POTAX e incluir las determinaciones del artículo 31 y siguientes del POTAX.

- El PGOU-AP ha modificado el trazado de los Itinerarios propuestos en el PGOU-AI ajustándolos a los de POTAX. En la normativa se han trasladado algunas determinaciones ajustadas al artículo 35 del POTAX; no obstante deberá eliminarse el mandato del artículo 49, de la normativa del PGOU-AP, al Órgano autonómico para la señalización de los itinerarios y la construcción de áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa; ya que, la conveniencia y oportunidad para la realización de estas actuaciones corresponderá a cualquiera de las Administraciones que en su día lo determinen.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales:

Cuestiones que se pusieron de manifiesto en el IIT:

PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

- Las divisorias visuales DV1 y DV4 grafiadas, no se ajustan al plano de ordenación del POTAX ni a lo señalado en su artículo 65.5, que establece que en su superficie se incluirán los terrenos que den lugar a una diferencia de cota de 20 metros, medidos a ambos lados.

Sigue sin corregirse la delimitación de la DIVISORIA VISUAL al este de Vallejo; ya que, no se incorporan los correspondientes terrenos entre el SNUP-DV1 y SNUP-DV4.

• El IIT señaló que los itinerarios paisajísticos HP1 y HP2, planteados en el PGOU-AI, no se ajustan a los del POTAX y que debía justificar su propuesta y evitar su representación en el término de Almáchar. Ahora el PGOU-AP ha modificado el trazado de estos Itinerarios correctamente.

Hay que advertir que deberá completarse la normativa del PGOU-AP en relación con la regulación de estas zonas, para incluir las determinaciones de los artículos 64 y 65 del POTAX: «Artículo 64. Hitos paisajísticos (N y D)» y «Artículo 65. Divisorias visuales»; ya que tan sólo se han recogido las determinaciones correspondientes a los usos previsto y compatibles y a los usos prohibidos.

PREVENCIÓN DE RIESGOS

• Se deberá añadir al Capítulo 3, del Título II, del PGOU los artículos del POTAX: «78 Prevención de riesgos naturales. (D)», «79 Taludes, terraplenes y plataformas. (D)» y «80 Riesgos hídricos. (D y R)».

EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL: (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

• El Informe de Valoración Ambiental del PGOU de Macharaviaya fue publicado en el BOP de 16 de julio de 2012.

• Mediante resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 21 de septiembre de 2017 se acordó la prórroga de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU de Macharaviaya ampliando su vigencia por dos años adicionales hasta el 14 de marzo de 2019.

• Mediante resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 1 de marzo de 2018 se modificó la Declaración Ambiental Estratégica emitida sobre el PGOU de Macharaviaya.

• En fecha 21 de noviembre de 2018 por este Servicio de Urbanismo se dirigió Comunicación de Régimen Interior al Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, adjuntando la documentación del PGOU, para que se compruebe el cumplimiento del condicionado impuesto en el Informe de Valoración Ambiental del PGOU de Macharaviaya publicado en el BOP de 16 de julio de 2012.

• En fecha 25 de febrero de 2019 se emite Informe sobre el cumplimiento del condicionado de la declaración ambiental estratégica en el documento de 3.ª subsanación, por el Servicio de Protección Ambiental, del que se extrae lo siguiente:

«Tras el estudio de la documentación presentada para la Aprobación Definitiva, correspondiente a la 3.ª subsanación de la Aprobación Provisional del PGOU de Macharaviaya, aprobada por el Pleno municipal el 25.11.2015, se concluye que, si bien se han subsanado muchas de las cuestiones señaladas en el Informe de Valoración Ambiental/Declaración Ambiental Estratégica, emitida el 7.3.2012, y su Modificación de 01.03.2018, quedan algunos puntos que no se han atendido correctamente:

• En materia de incendios forestales deberá incluirse en el apartado correspondiente de la normativa urbanística del PGOU lo señalado en el apartado Primero C del informe (PRIMERO C: en lo que se refiere a riesgos ambientales: El IVA establecía la inclusión en las fichas urbanísticas de los ámbitos del planeamiento con pendientes superiores al 35% (UE-M1, UE-M2 UE-B1, UR-B1, UR-B2, UR-B3 Y UE-V1), como condición vinculante para su desarrollo, que el plan parcial, o en su caso, proyecto de urbanización, incluya un estudio geológico-geotécnico con análisis de estabilidad a fin de poder establecer las condiciones constructivas y las medidas correctas necesarias para paliar los efectos negativos de la ejecución de la urbanización. Dicha condición no se ha cumplimentado en la ficha del sector UR-B2, donde se ha mantenido la realización de dicho estudio como recomendación y no como obligación, circunstancia que deberá ser corregida.

En materia de incendios forestales no se ha atendido el requerimiento de incluir en la Normativa Urbanística del PGOU los preceptos establecidos en la legislación sectorial: Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios forestales, Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y

Lucha contra los Incendios Forestales y Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2016). Esta cuestión deberá ser subsanada, incorporando al artículo 77 de la Normativa Urbanística, «Medidas para la prevención de riesgos naturales, apartado 3, «Prevención de incendios forestales», el contenido que se indica en el apartado 3.3.3: «Prevención y lucha contra los incendios forestales», del Informe de Valoración Ambiental.

Respecto a la incorporación de las disposiciones del POTAX en relación a la prevención de riesgos naturales, se estará a lo señalado en el informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 19.2.2019).

- Respecto a los riesgos ambientales, se debe incorporar a la ficha del sector UR-B2 la obligación, en el Plan Parcial que lo desarrolle, de realizar un estudio geológico-geotécnico.

- Respecto a la contaminación acústica, los sectores UR-B2 y UR-B3 incorporarán en sus fichas urbanísticas la obligación de realizar un estudio acústico previamente a aprobar su planeamiento de desarrollo. Adicionalmente, el sector UR-B2 contemplará en establecimiento de áreas de transición entre las edificaciones de uso industrial y residencial, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

- En materia de contaminación lumínica deberán suprimirse las referencias al Decreto 357/2010, hoy derogado.

- En la ficha urbanística del Sector UR-B2, además de lo señalado anteriormente, se atenderá a lo expuesto en el apartado Primero J del informe ambiental, respecto a los residuos que se generen y a los vertidos a la red municipal de las futuras actividades industriales. (PRIMERO J: en relación con el sector de suelo urbanizable UR-B2, de uso global industrial, no se han atendido a las condiciones expuestas en el IVA. Además de lo que ya se ha señalado sobre este sector en materia de contaminación acústica en el apartado primero F del presente informe (necesidad de realizar estudio acústico y que la ordenación prevea áreas de transición entre los usos residenciales e industriales), tampoco se ha atendido lo señalado respecto a los residuos peligrosos que se puedan generar (punto limpio), a los parámetros de vertido a la red municipal. Todas las cuestiones citadas deben incorporarse a la ficha urbanística del sector para ser tenidas en cuenta en su planeamiento de desarrollo).

- Las medidas protectoras y correctoras sobre mitigación y adaptación al cambio climático se deben incorporar al estudio ambiental estratégico del PGOU y, en su caso, a las fichas urbanísticas de los sectores afectados.

Respecto a las cuestiones a corregir en la documentación presentada para Aprobación definitiva del PGOU, deberá garantizarse la subsanación de las mismas, de la forma que más conveniente estime el órgano competente para dicha Aprobación definitiva.»

TERCERO. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

Con la documentación presentada el 22 de octubre de 2018 se da cumplimiento al requerimiento dirigido al Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2016, estando el expediente completo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) 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 relación con el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, la aprobación definitiva de Revisión del PGOU de Macharaviaya corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El artículo 32.4 de la LOUA dispone que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse 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, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

SEGUNDO. VALORACIÓN.

El 26 de febrero de 2019 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe Técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

1. INTEGRACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

En término municipal existen tres ámbitos poblacionales:

- El núcleo histórico de Macharaviaya.
- Al norte de éste, el núcleo de Benaque, conectado de forma directa con el anterior por la Vía Pecuaria denominada «Vereda de Chilches a Macharaviaya y Benaque», o por la carretera MA-3201.
- Y, por último, al noroeste del término municipal, aislado, se emplaza el núcleo de Vallejo.

En relación al modelo territorial propuesto para Andalucía por el POTAX, el municipio de Macharaviaya presenta las siguientes características:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	
1. Municipio	Macharaviaya
2. Unidad Territorial	Vélez-Málaga y Axarquía
3. Tipo de Unidad Territorial	Unidades organizadas por Ciudades Medias Litorales
4. Jerarquía del Sistema de Ciudades	Otros asentamientos: Hasta 1.000 hab. Asentamiento cabecera municipal
5. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos. Sierra Penibética

Respecto al planeamiento de ámbito subregional, su término municipal se localiza en el ámbito de actuación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (en adelante POTAX).

2. ADECUACIÓN AL MODELO DE CIUDAD PREVISTO EN EL POTAX.

El PGOU de Macharaviaya hace un análisis somero en el apartado 7.3.1 de su Memoria de Ordenación. Si tenemos en cuenta los criterios de cómputo de la Instrucción 1/2014, la población del municipio –según el último Padrón Municipal de Habitantes sacado del INE a fecha 1 de enero de 2018– era de 442 habitantes. Con una previsión en el PGOU de 87 viviendas nuevas en Suelo Urbanizable –no computan las propuestas en Suelo Urbano No Consolidado– y una estimación del tamaño medio del hogar de 2,4 hab/viv, se propone un crecimiento poblacional de 209 habitantes. Siendo el porcentaje del incremento de población propuesto respecto al existente del 47'28%.

La población del municipio experimenta una curva descendente en los últimos 10 años alcanzando el pico máximo en los años 2010/2011, según datos del INE que se reflejan en la siguiente tabla:

AÑO	HABITANTES		
2009	501		
2010	519		
2011	519	<p>En el año 2018, la distribución poblacional de los 442 habitantes en los tres núcleos era, aproximadamente, la siguiente:</p> <p>Macharaviaya: 257 habitantes Benaque: 158 habitantes Vallejo: 27 habitantes</p>	<p>Los anteriores datos nos indican que, aproximadamente, el 58% de la población reside en el Núcleo de Macharaviaya, el 36% en el de Benaque, y el 6% en el de Vallejo.</p>
2012	504		
2013	500		
2014	465		
2015	477		
2016	461		
2017	448		
2018	442		

En cuanto a la previsión de crecimiento de Suelo Urbanizable residencial, que asciende a 32.555 m²s, respecto a la superficie de Suelo Urbano Consolidado existente, que suponen 133.422 m²s, el porcentaje alcanzado se sitúa por debajo del 40% previsto por la Norma 45 del POTA, estableciéndose en el 24'40 %.

Respecto a lo anterior, cabe indicar que el PGOU contempla la creación de un sector de Suelo Urbanizable con uso característico Industrial en el núcleo de Benaque cuya ordenanza de aplicación compatibiliza el uso industrial con el residencial y el terciario. En aplicación de la Instrucción 1/2014, en el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, además del industrial, sólo se excluirá del computo a que se refiere la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas.

Aunque esta distinción no se realiza en el documento, comprobamos que, aún teniendo en cuenta la superficie correspondiente del sector industrial destinada a usos compatibles no se alcanzaría el umbral del 40% previsto por la Norma 45 del POTA.

Se sintetizan en el siguiente cuadro los datos relativos a la nueva población propuesta por el PGOU, así como la ocupación superficial del crecimiento de Suelo Urbanizable previsto:

RESUMEN DE LA PROPUESTA DEL PGOU DE MACHARAVIAYA

DATOS GENERALES		
TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE	7'34 km ² aproximadamente
	Nº NÚCLEOS (incluido el principal)	3 (Macharaviaya, Benaque y Vallejo)
POBLACIÓN EXISTENTE (Último Padrón INE: 1 enero 2018)		442 habitantes
POBLACIÓN PROPUESTA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (No Computable)		103 habitantes
POBLACIÓN PROPUESTA EN SUELO URBANIZABLE (Computable)		209 habitantes computables
POBLACIÓN TOTAL PROPUESTA		312 habitantes
POBLACIÓN TOTAL (EXISTENTE+PROPUESTA)		754 habitantes totales
VIVIENDAS EXISTENTES (aproximadas)		1.061 viviendas aproximadas
VIVIENDAS NUEVAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (No Computables)		43 viviendas
VIVIENDAS NUEVAS PROPUESTAS EN SUELO URBANIZABLE (computables)		87 viviendas computables
VIVIENDAS NUEVAS TOTALES PROPUESTAS		130 viviendas
VIVIENDAS TOTALES (EXISTENTES+PROPUESTAS)		1.191 viviendas totales aproximadas

00151986

CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO (Incluidos Sistemas Generales adscritos)	116.863 m ²	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Incluidos Sistemas Generales adscritos)	16.559 m ²	
TOTAL SUELO URBANO (SUC+SUNC)	133.422 m ² Suelo Urbano Computable	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Residencial)	32.555 m ² Suelo Urbanizable Computable	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Industrial)	5.613 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Residencial+Industrial)	38.168 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE (Incluidos Sistemas Generales adscritos)	38.168 m ²	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE (Incluidos Sistemas Generales adscritos)	7.172.993 m ²	
	INCREMENTO %	PARÁMETROS REFERENCIA (POTA)
SUELO URBANIZABLE	24'40 %	40 %
POBLACIÓN	47'28 %	60 %

Aunque parece que no se superan los límites establecidos en la Norma 45 del POTA, teniendo en cuenta los criterios de cómputo establecidos por la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, los datos utilizados podrán sufrir variaciones tras el análisis de las propuestas del PGOU relativas a las clasificaciones del suelo, usos compatibles en el sector industrial y, en su caso, adecuación a los informes sectoriales y normativa de aplicación.

3. ADECUACIÓN AL MODELO SUBREGIONAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA.

El municipio de Macharaviaya se sitúa en el ámbito del POTAX. Dispone este planeamiento de ámbito subregional, en el artículo 2 de su Memoria de Ordenación, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes y programas y proyectos de las administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.

MODELO PROPUESTO

1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO PROPUESTO.

El PGOU de Macharaviaya tiene como objeto principal dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la LOUA.

En el apartado 1.4 de la Memoria Informativa del PGOU de Macharaviaya se establecen una serie de criterios y objetivos de ordenación, así mismo, en el artículo 6 de la Normativa Urbanística, se indican que los objetivos y estrategias que lo han definido, dando lugar a la formulación del modelo de desarrollo propuesto.

2. GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU VIGENTE.

El municipio de Macharaviaya no cuenta con instrumento de planeamiento general en vigor.

3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 7.3.3.c de la Memoria de Ordenación se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 9'75 m²/hab., encontrándose por encima tanto del mínimo de 5 m²/hab establecido en la LOUA.

- En el apartado 13 de la Memoria de Ordenación y plano o.2.9 se establecen los usos para las distintas zonas del Suelo Urbano y sectores de Suelo Urbanizable.

- En el apartado 14.2 de la Memoria de Ordenación se definen las Áreas de Reparto y sus Aprovechamientos Medios, así como en los artículos 215 y 227 de las Normas Urbanísticas. En el plano o.2.9 se indican las densidades y edificabilidades globales.

- El PGOU delimita en los planos o.1.3, o.2.3 y o.2.5 los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto en el apartado 12 de la Memoria de Ordenación.

- El apartado 10.3 de la Memoria de Ordenación justifica los ámbitos propuestos como Suelo No Urbanizable, dedicando los apartados 10.3.1, 2 y 3 a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Las Normas Urbanísticas establecen en su Título IX la normativa de aplicación a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, así como las medidas para la no formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA:

- Los planos o.2.1 «Clasificación y calificación. Macharaviaya, Benaque y Vallejo», o.2.2 «Clasificación, calificación Urbanística y Actuaciones Urbanísticas. Macharaviaya, Benaque y Vallejo» y o.2.6 «Alineaciones, rasantes y alturas», establecen la ordenación completa del núcleo que, de acuerdo con el artículo 10.A.a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- Se delimitan dos Áreas de Reforma Interior y dos Áreas de Ámbito Reducido en Suelo Urbano No Consolidado, estableciéndose su uso, densidad y edificabilidades globales. Asimismo, en el apartado 14.2 de la Memoria de Ordenación se establece la delimitación del Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable Sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El apartado 10.3 de la Memoria de Ordenación describe y justifica el Suelo No Urbanizable y el Título IX de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación en el mismo.

- El PGOU incluye un tomo denominado 5 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en los planos o.2.3 y o.2.5 delimita los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PGOU prevé en el apartado 8 de su Memoria de Ordenación la clasificación de la totalidad del suelo, contemplando las siguientes categorías:

- SUELO URBANO –artículo 45 de la LOUA–, incluye las categorías de Consolidado y No Consolidado.

- SUELO URBANIZABLE –artículo 47 de la LOUA–, contempla la categoría de Sectorizado.

- Y, finalmente, SUELO NO URBANIZABLE –artículo 46 LOUA–, que incluye las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística (PGOU).

- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Delimita las siguientes superficies –aproximadas– adscritas a cada clase y categoría de suelo:

CUADRO RESUMEN CLASIFICACIÓN SUELO PGOU MACHARAVIAYA				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	116.863	133.422	1'81
	NO CONSOLIDADO	16.559		
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	38.168	38.168	0'52
SUELO NO URBANIZABLE	NATURAL O RURAL	5.251.849	7.172.993	97'67
	PROTEGIDO	1.921.144		
TOTAL			7.344.583	100

Consideraciones a este apartado:

- Deben corregirse la Memoria de Ordenación y la Normativa Urbanística para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento –texto y tablas–, las cuales afectan a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas propuestas.

4.1. SUELO URBANO.

El Plan delimita seis Zonas en Suelo Urbano: tres en Suelo Urbano Consolidado –Z1, Z3 y Z5– y otras tres en las que también existen ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado –Z2, Z4 y Z6–, de acuerdo al siguiente cuadro:

ZONA DE SUELO URBANO		SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	ORDENANZA EDIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)
NÚCLEO MACHARAVIAYA						
Z1	CONJUNTO HISTÓRICO	29.964	RESIDENCIAL	CH	1'00	20
Z2 UE-M1 UE-M2	NÚCLEO DE MACHARAVIAYA	31.327	RESIDENCIAL	NT	1'00	25
Z3	PARQUES Y POLIDEPORTIVO	22.823	DOTACIONAL	SGED SGAL-1	—	—
SUMA		84.114				
NÚCLEO BENAQUE						
Z4 UE-B1	NÚCLEO DE BENAQUE	40.881	RESIDENCIAL	NT UAS	1'00	25
Z5	PARQUE DE BENAQUE	930	DOTACIONAL	SGAL-2	—	—
SUMA		41.811				
NÚCLEO VALLEJO						
Z6 UE-V1	NÚCLEO DE VALLEJO	7.497	RESIDENCIAL	NT	1'00	25
SUMA		7.497				
TOTAL		133.422				

Cada una de las Zonas la integran las siguientes superficies de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, con los porcentajes que suponen cada una de estas categorías en los distintos ámbitos:

ZONA DE SUELO URBANO		SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL
NÚCLEO MACHARAVIAYA				
Z1	CONJUNTO HISTÓRICO	29.964	—	29.964
Z2 UE-M1 UE-M2	NÚCLEO DE MACHARAVIAYA	22.935	8.392	31.327
Z3	PARQUES Y POLIDEPORTIVO	22.823	—	22.823
SUMA SUPERFICIE (m²s)		75.722	8.392	84.114
PORCENTAJE DE SUELO (%)		(90'02%)	(9'98%)	(100%)
NÚCLEO BENAQUE				
Z4 UE-B1	NÚCLEO DE BENAQUE	36.297	4.584	40.881
Z5	PARQUE DE BENAQUE	930	—	930
SUMA SUPERFICIE (m²s)		37.227	4.584	41.811
PORCENTAJE DE SUELO (%)		(89'04%)	(10'96%)	(100%)
NÚCLEO VALLEJO				
Z6 UE-V1	NÚCLEO DE VALLEJO	3.914	3.583	7.497
SUMA SUPERFICIE (m²s)		3.914	3.583	7.497
PORCENTAJE DE SUELO (%)		(52'21%)	(47'79%)	(100%)
TOTAL SUPERFICIE		116.863	16.559	133.422

La superficie de Suelo Urbano No Consolidado que se propone para el núcleo de Vallejo –UE-V1 con 3.583 m²s– es aproximadamente similar a la de su superficie de Suelo Urbano Consolidado –3.914 m²s–, suponiendo casi el 48% de su superficie total. Este hecho hace que se deba informar desfavorablemente la clasificación del núcleo de Vallejo como Suelo Urbano al no concurrir en el mismo ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA, viéndose afectado por este pronunciamiento desfavorable el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UE-V1.

A la vista del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y sus Normativas Directoras, reguladas por la Orden de 1 de marzo de 2013, entendemos que el asentamiento podría constituir un ámbito de Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

Consideraciones a este apartado:

• Se informa desfavorablemente la clasificación como Suelo Urbano del núcleo Vallejo al no quedar encuadrado en ninguna de las tres situaciones indicadas en el artículo 45.1 de la LOUA.

4.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en el plano o.2.1 denominado «Clasificación y Calificación. Macharaviaya, Benaque y Vallejo». En el plano o.2.2 «Clasificación, Calificación y Actuaciones Urbanísticas. Macharaviaya, Benaque y Vallejo», se establece la ordenación pormenorizada para esta categoría de suelo, estableciendo para cada Zona la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el Título VI de la Normativa, y que son las siguientes para uso característico Residencial:

- Conjunto Histórico (CH).
- Núcleo Tradicional (NT).
- Unifamiliar Aislada (UAS).

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO			
SUPERFICIE (m ² s)	DENSIDAD (vlv/Ha)	Nº DE VIVIENDAS	ORDENANZAS
NÚCLEO DE MACHARAVIALLA			
75.722	20	128	CH, NT, UAS
NÚCLEO DE BENAQUE			
37.227	25	76	NT, UAS
NÚCLEO DE VALLEJO			
3.914	25	13	NT
116.863		217	

Además de los suelos que son Urbanos Consolidados con actuaciones de forma directa mediante concesión de licencia, el Plan determina diferentes actuaciones urbanísticas sobre Suelo Urbano Consolidado, bien para liberalización de espacios destinados al uso y dominio público, bien para completar la urbanización, en las que no ha sido posible delimitar desde el planeamiento una Unidad de Ejecución sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas delimitadas en el Plano o.2.2 y se indican a continuación:

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	USO PORMENORIZADO
NÚCLEO DE MACHARAVIAYA			
AA-M1	817	URBANIZACIÓN	VIAL Y ÁREA LIBRE
AA-M2	61	URBANIZACIÓN	VIAL
NÚCLEO DE BENAQUE			
AA-B1	600	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	VIAL
AA-B2	301	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	VIAL
AA-B3	834	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	VIAL
AA-B4	1.717	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	VIAL Y ÁREA LIBRE
AA-B5	817	URBANIZACIÓN	VIARIO
NÚCLEO DE VALLEJO			
AA-V1	338	URBANIZACIÓN	VIARIO
AA-V2	30	URBANIZACIÓN	VIARIO
TOTAL	5.515		

4.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado aparece delimitado en el plano o.2.1 denominado «Clasificación y Calificación. Macharaviaya, Benaque y Vallejo», y en el plano o.2.2 «Clasificación, Calificación y Actuaciones Urbanísticas. Macharaviaya, Benaque y Vallejo», se establece la ordenación pormenorizada preceptiva para esta categoría de suelo.

El PGOU propone cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, todos ellos con uso característico Residencial, dos en el núcleo de Macharaviaya –UE-M1 y UE-M2–, uno en el de Benaque –UE-B1– y otro en el de Vallejo –UE-V1–. En total suman 16.559 m² de superficie de suelo, con una edificabilidad de 6.623'69 m²t, prevén un total de 43 nuevas viviendas, reservando el 30% de la edificabilidad a viviendas de promoción pública, lo que suponen 1.987'04 m²t. Las dotaciones cumplirían el artículo 17 de la LOUA, así como las plazas reservadas para aparcamientos.

Encuadra los ámbitos del núcleo de Macharaviaya, entre las circunstancias especificadas en el artículo 45.2.B) de la LOUA, como Áreas de Reforma Interior (ARI); sin embargo, tanto el ámbito del núcleo de Benaque como el de Vallejo no quedan encuadrados en ninguna de las circunstancias indicadas en dicho artículo 45.2.B), siendo denominados Áreas de Ámbito Reducido.

Se aportan fichas urbanísticas de cada uno de los cuatro ámbitos en los que se definen los condicionantes para la ordenación de los mismos. Como instrumento de planeamiento de desarrollo propone el Estudio de Detalle en los núcleos de Benaque y Vallejo y ninguno en los ámbitos del núcleo de Macharaviaya ya que los considera Ordenados sin que esto responda a la realidad de los mismos y, en su caso, el PGOU debería contener documentación pormenorizada para definirlos a nivel de planeamiento de desarrollo.

A continuación se resumen los principales parámetros urbanísticos de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos:

Denominación Ámbito o sector	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº máximo de viviendas	% y Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas	Cesiones	Instrumento Desarrollo	Sist. Actuación y Plazo	
NÚCLEO MACHARAVIAYA - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ORDENADO)												
UE-M1 ARI	4.284	Residencial	NT	0,40	1.713'60	25	11	30 %	514'08	876 AL 251 EQ	NO (*) y PU	Compensación 4 años
UE-M2 ARI	4.108	Residencial	NT	0,40	1.643'29	30	12	30 %	492'96	1.045 AL 0 EQ	NO (*) y PU	Compensación 4 años
SUMA	8.392				3.356'89		23		1.007'04			
NÚCLEO BENAQUE - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ÁREA DE ÁMBITO REDUCIDO)												
UE-B1 (**)	4.584	Residencial	NT, UAS	0,40	1.833'60	25	11	30 %	550'00	450 AL 130 EQ	ED y PU	Cooperación 8 años
NÚCLEO VALLEJO- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ÁREA DE ÁMBITO REDUCIDO)												
UE-V1 (**)	3.583	Residencial	NT	0,40	1.433'20	25	9	30 %	430'00	358'30 AL 107'49 EQ	ED y PU	Cooperación 8 años
TOTAL	16.559				6.623'69		43		1.987'04			

(*) La ordenación pormenorizada se establece en el PGOU

(**) Área de ámbito reducido

Respecto al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado propuesto para el núcleo de Vallejo –UE-V1–, nos remitimos a su informe desfavorable, según lo indicado anteriormente en el apartado C.4.1.

Todos los ámbitos que se proponen tienen fuertes pendientes, entre el 35% y 45%, y alguno superior al 45%, como es el caso de la UE-B1.

Consideraciones a este apartado:

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Macharaviaya –UE-M1 y UE-M2– para indicar el instrumento de planeamiento de desarrollo propuesto.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de Benaque y Vallejo: UE-B1 y UE-V1 para adscribirlos a alguna de las circunstancias descritas en el artículo 45.2.B) de la LOUA. (Informado desfavorablemente el UE-V1).

• Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, dadas las fuertes pendientes del terreno, incluirán en sus observaciones la obligación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de accesibilidad para su desarrollo. (Informado desfavorablemente el UE-V1).

4.2. SUELO URBANIZABLE.

4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Sectorizado aparece delimitado en el plano o.2.1 denominado «Clasificación y Calificación. Macharaviaya, Benaque y Vallejo», y en el plano o.2.2 «Clasificación, Calificación y Actuaciones Urbanísticas. Macharaviaya, Benaque y Vallejo».

El PGOU propone cuatro ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, tres con uso característico Residencial y uno Industrial, mediante la creación de un Polígono Artesanal.

Referente a los tres sectores con uso característico Residencial, uno se emplaza en el núcleo de Macharaviaya –UR-M1– y dos en el de Benaque –UR-B1 y UR-B3–, el sector UR-B1 es discontinuo, al ser atravesado de norte a sur por el arroyo Íbero-, en el núcleo de Vallejo no se propone crecimiento de Suelo Urbanizable. El único sector con uso característico Industrial se emplaza en el núcleo de Benaque –UR-B2–.

En total suman los sectores residenciales 32.555 m² de superficie de suelo, con una edificabilidad residencial de 13.022 m²t, previendo un total de 87 nuevas viviendas, reservando el 30% de la edificabilidad a viviendas de promoción pública. El sector industrial tiene 5.613 m² de superficie de suelo y una edificabilidad de 2.245'20 m²t. Las dotaciones de todos ellos cumplirían el artículo 17 de la LOUA así como los módulos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. A continuación se resumen los parámetros urbanísticos de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos:

RESIDENCIAL

Sector	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad (m ² /m ² s)	Edificabilidad Residencial (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº máximo de viviendas	% y Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas	Cesiones	Instrumento Desarrollo	Sist. Actuación y Plazo
NÚCLEO MACHARAVIAYA											
UR-M1	6.749	Residencial	NT, UAS	0'40	2.699'60	30	20	30%	809'88	17 LOUA y RP	PP y PU Compensación 8 años
NÚCLEO BENAQUE											
UR-B1	18.977	Residencial	NT, UAS	0'40	7.590'80	25	47	30 %	NO (*) (2.277'24)	17 LOUA y RP	PP y PU Compensación 8 años
UR-B3	6.829	Residencial	NT, UAS	0'40	2.731'60	30	20	30 %	819'48	17 LOUA y RP	PP y PU Compensación 4 años
Suma	32.555				13.022		87				

(*) No indica la ficha del sector reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida artículo 10.1.A.b LOUA

INDUSTRIAL

Sector	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Densidad (naves/Ha)	Nº máximo de viviendas	% y Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas	Cesiones	Instrumento Desarrollo	Sist. Actuación y Plazo
NÚCLEO BENAQUE											
UR-B2	5.613	Industrial	PA	0'40	2.245'20	30	—	—	—	17 LOUA y RP	PP y PU Compensación 8 años
Suma	5.613				2.245'20						

El sector del núcleo de Macharaviaya –UR-M1– tiene una topografía suave. Sin embargo los sectores del núcleo de Benaque presentan fuertes pendientes, entre el 35% y 45% -el UR-B2 y UR-B3-, y superior al 45% –el UR-B1–.

Se aportan fichas urbanísticas de cada uno de los cuatro ámbitos en los que se definen los condicionantes para la ordenación de los mismos. La Ficha de Planeamiento del sector UR-B1 no incluye la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida del sector, según determina el artículo 10.1.A.b de la LOUA –está consideración quedará expuesta

en el apartado C.5 del presente Informe Técnico, donde se analizan las condiciones del PGOU sobre Vivienda Protegida–.

Consideraciones a este apartado:

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores UR-B1, UR-B2 y UR-B3, dadas las fuertes pendientes del terreno, incluirán en sus observaciones la obligación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de accesibilidad para su desarrollo.

- Debe corregirse el apartado 13.2 de la Memoria de Ordenación –texto y tabla– para definir correctamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Se detecta un error en la página 2.1.79 de la Memoria de Ordenación, donde dice Sectores urbanizables en el núcleo de Macharaviaya debe decir Sectores urbanizables en el núcleo de Benaque.

4.3. SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Vías Pecuarias (SNUP-VP).

Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

Forestal (SNUP-F).

4.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Hitos Paisajísticos (SNUP-HP).

Divisorias Visuales (SNUP-DV).

4.3.3. Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística (PGOU).

Entorno del Conjunto Histórico (SNUP-ECH).

Protección Arqueológica (SNUP-AQ).

4.3.4. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NUR).

En este suelo se definen dos áreas antropizadas en las que se ha establecido la necesidad de redactar Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, denominadas: PEMMR-1 (Norte del Camino de Iznate) y PEMMR-2 (Sur del Camino de Iznate). Se aportan Fichas de los PEMMR en las que se definen las actuaciones a realizar.

No se propone ningún suelo en la categoría de Hábitat Rural Diseminado prevista en el artículo 46.d de la LOUA, aunque deberá tenerse en cuenta lo indicado para el núcleo de Vallejo.

La anterior subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección es la contemplada tanto en el artículo 239 de la Normativa Urbanística como en la planimetría, que no coincide con la del apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación, al no contemplar el Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística con Protección Arqueológica (SNUP-AQ).

Dentro del Suelo No Urbanizable, también se incluyen una serie de sistemas generales tanto de comunicaciones, como de infraestructuras. La superficie -aproximada- de Suelo No Urbanizable adscrita a cada categoría se resume en la siguiente tabla:

CATEGORÍA		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)		TOTAL (%)		
NATURAL O RURAL		SNU	4.773.849	5.251.849	68'74	76'86	
		PEMMR	478.000		6'88		
ESPECIALMENTE PROTEGIDO	POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	SNUP-VP	74.956	712.357	1'08	10'26	24'07
		SNUP-DPH	23.324		0'34		
		SNUP-F	614.077		8'84		
	POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	SNUP-DV	518.859	636.099	7'47	9'16	
		SNUP-HP	117.240		1'69		
	POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	SNUP-ECH	304.923	323.008	4'39	4'65	
		SNUP-AQ	18.085		0'26		
	TOTAL			6.923.313		100	

Consideraciones a este apartado:

- Debe corregirse en el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 239 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

5. VIVIENDA PROTEGIDA.

Según el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, el PGOU debe establecer en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. El PGOU contempla dicha reserva de edificabilidad residencial en todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores con uso residencial en Suelo Urbanizable Sectorizado.

A continuación se incluye un cuadro con la reserva de vivienda protegida que propone el PGOU para todos los ámbitos residenciales de Suelo Urbano No Consolidado:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Ámbito	Superficie (m2s)	Í. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad Residencial (m2t)	% y Edificabilidad Residencial para Vivienda Protegida	
NÚCLEO MACHARAVIAYA					
UE-M1	4.284	0,40	1.713'60	30	514'08
UE-M2	4.108	0,40	1.643'29	30	492'96
NÚCLEO BENAQUE					
UE-B1	4.584	0'40	1.833'60	30	550'00
NÚCLEO VALLEJO					
UE-V1	3.583	0,40	1.433'20	30	430'00
Suma	16.559		6.623'69		1.987'04

Ídem para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Ámbito	Superficie (m2s)	Í. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad Residencial (m2t)	% y Edificabilidad Residencial para Vivienda Protegida	
NÚCLEO MACHARAVIAYA					
UR-M1	6.749	0,40	2.699'60	30	809'88
NÚCLEO BENAQUE					
UR-B1	18.977	0,40	7.590'80	30	NO (2.274'24)
UR-B3	6.829	0,40	2.731'60	30	819'48
Suma	32.555		13.022		(3.906'60)

Consideraciones a este apartado:

- Debe subsanarse la Ficha de Planeamiento del sector UR-B1 para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, según determina el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

6. SISTEMAS GENERALES

Establecen los siguientes tipos de Sistemas Generales:

Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).

Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI).

Sistemas Generales de Comunicaciones (SGC).

Existen los siguientes Sistemas Generales en el Suelo Urbano del municipio:

Sistema General de Áreas Libres:

SGAL-1. Parque Periurbano. En el Suelo Urbano del núcleo de Macharaviaya, con una superficie de 6.419 m²s.

Sistemas Generales de Equipamientos:

SGED. Pistas Deportivas. En el Suelo Urbano del núcleo de Macharaviaya, con una superficie de 7.854 m²s.

SGEF. Cementerios Municipales. En los núcleos de Macharaviaya y Benaque, anexos a las Iglesias de San Jacinto y Ntra. Sra. del Rosario, con unas superficies de 703 y 221 m²s respectivamente.

Sistemas Generales de Infraestructuras:

SGIAb. Depósitos de Agua. Existen tres depósitos de agua, uno en cada uno de los núcleos, aunque sólo el de Macharaviaya y Benaque se sitúan en Suelo Urbano.

SGIS. Estación Depuradora de Aguas Residuales. Situada en el término de Vélez aunque da servicio a los núcleos de Macharaviaya y Benaque.

SGIE. Centros de Transformación. Existen tres, uno por cada núcleo, dentro del perímetro de Suelo Urbano.

SGIC. Carretera Provincial MA-3201 y Caminos Municipales.

Se proponen los siguientes Sistemas Generales:

Sistema General de Áreas Libres:

SGAL-2. Parque de Benaque. En el Suelo Urbano del núcleo de Benaque, con una superficie de 930 m²s. Se aporta Ficha del Sistema General en la que se describen sus condicionantes urbanísticos.

Sistema General de Infraestructuras:

SGI-Ab-4. Depósito de Abastecimiento de Agua para el núcleo de Benaque, situado en Suelo No Urbanizable. Se aporta Ficha del Sistema General en la que se describen sus condicionantes urbanísticos.

Sistemas Generales de Comunicaciones: Todos ellos situados en Suelo No Urbanizable.

SGC-CM1. Camino de los Montes.

SGC-CM2. Camino de Iznate.

SGC-CM3. Camino de Benaque.

SGC-CM4. Camino de Antequera.

SGC-CM5. Camino de Vallejo.

SGC-CM6. Camino de Benaque-Vallejo.

SGC-CM7. Camino de Benaque norte.

SGC-CM8. Camino de Vélez-Málaga.

SGC-CM9. Camino de los Pastores.

Consideraciones a este apartado:

• Debe utilizarse la misma denominación para el Sistema General de Comunicaciones en toda la documentación –SGC y no SGV utilizada en Capítulos 1 y 2 del Título IV de las Normas Urbanísticas–.

7. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En las Fichas de Planeamiento del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable. Así mismo se aporta plano o.2.9 de «Usos, Densidades y Edificabilidades Globales».

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los «niveles de densidad» introducidos por dicha Ley.

8. DELIMITACIÓN ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El PGOU expone de forma teórica en el apartado 14.2 de su Memoria de Ordenación la delimitación de áreas de reparto y determinaciones del aprovechamiento medio, así

mismo quedan estudiadas en los artículos 215 «Áreas de Reparto en Suelo Urbano» y 227 «Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable».

El Plan delimita dos Áreas de Reparto independientes: una en Suelo Urbano No Consolidado –la AR-1–, y otra en Suelo Urbanizable –la AR-2–; como dispone el artículo 58 de la LOUA.

A continuación se adjunta tabla con los principales condicionantes urbanísticos de las Áreas de Reparto contempladas en el PGOU:

ÁREA	ÁMBITO	SUPERFICIE	ZONA	EDIFICABILIDAD	AP. OBJETIVO	AP. MEDIO	AP. SUBJETIVO (0'36)	10% CESIÓN AYTO. AM
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
AR-1	UE-M1	4.284	NT	0'4	1.713'60	0'25	1.542'24	171'36
	UE-M2	4.108	NT	0'4	1.643'20	0'25	1.478'88	164'32
	UE-B1	4.584	NT, UAS	0'4	1.833'60	0'25	1.650'24	183'36
	UE-V1	3.583	NT	0'4	1.433'20	0'25	1.289'88	143'32
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
AR-2	UR-M1	6.749	NT, UAS	0'4	2.699'60	0'25	2.429'64	269'96
	UR-B1	18.977	NT, UAS	0'4	7.590'80	0'25	6.831'72	759'08
	UR-B2	5.613	PA	0'4	2.245'20	0'25	2.020'68	224'52
	UR-B3	6.829	NT, UAS	0'4	2.731'60	0'25	2.458'55	273'16
TOTAL		54.727			21.890'80		19.701'72	2.189'08

Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto AR-1 y 2 = 0'16

El artículo 32 de la Normativa Urbanística del PGOU «establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1», entendemos que este es el coeficiente que se establece para los distintos usos y tipologías al que se refiere el artículo 61.1 de la LOUA.

El artículo 15 de la Normativa Urbanística del PGOU determina que el planeamiento de desarrollo deberá fijar y concretar el coeficiente corrector para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social, respetando los criterios del Plan General, siendo ambos artículos difícilmente compatibles.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 apartados 4 y 6 de la LOUA, el PGOU debe establecer coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas. El establecimiento de dichos coeficientes debe justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

La obligación de hacer viviendas protegidas supone una carga para los propietarios de los terrenos donde estas se ubican, lo que debe compensarse con un coeficiente corrector, de ponderación u homogeneización, inferior al de las viviendas libres de características similares a las protegidas para resarcir dicha obligación y garantizar la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de terrenos, como se indica claramente en el artículo 61.4 de la LOUA.

La vivienda libre tiene un mayor aprovechamiento lucrativo que la vivienda protegida y en consecuencia el coeficiente de ponderación de esta debe ser superior al de la vivienda protegida, dicho de otro modo, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida debe ser inferior al coeficiente asignado a la vivienda libre.

Consideraciones a este apartado:

- Debe subsanarse el documento estableciendo coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas, debiendo justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad, de acuerdo a lo indicado en el artículo 61 apartados 4 y 6 de la LOUA.

- Debe corregirse el apartado 14.2 de la Memoria de Ordenación para definir correctamente las dos Áreas de Reparto contempladas.

9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

El PGOU incluye un tomo denominado 5. «Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos» así como los planos o.1.3 «Patrimonio Histórico del Término», o.2.3 «Patrimonio Histórico de Macharaviaya» y o.2.5 «Patrimonio Histórico de Benaque y Vallejo», en los que delimita

los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

También dedica a esta cuestión el apartado 12 de la Memoria de Ordenación «Otras Protecciones del Suelo: Ámbitos y Elementos del Patrimonio Histórico», y en el Título Segundo de la Normativa Urbanística, el Capítulo 5 «Medidas de Protección del Patrimonio Histórico».

NORMATIVA URBANÍSTICA.

El PGOU incluye un tomo denominado 3. «Normativa Urbanística», dividido en:

- Disposiciones Urbanísticas, quedando estructuradas en diez Títulos.
- Fichas de Planeamiento de todos los ámbitos de suelo propuestos, Sistemas Generales, Actuaciones Urbanísticas No Integradas y Planes Especiales de Mejora del Medio Rural.

- Régimen Transitorio.
- Anexo de Legislación General.

En el tomo denominado 6. «Ordenanzas Municipales», se establecen las ordenanzas de urbanización y de edificación propuestas por el PGOU.

Consideraciones a este apartado:

- Se detectan algunos errores en las Normas Urbanísticas que deben ser corregidos y afectan a los siguientes artículos:

- Artículo 155: Corregir el estándar de Sistemas Generales de Áreas Libres.
- Artículo 212: Las subcategorías de Suelo Urbano No Consolidado deben coincidir con las establecidas en el artículo 45.2.B de la LOUA.
- Artículo 224: Establece la definición y régimen de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado que no se contempla en la ordenación propuesta. Así mismo, se hace referencia a esta categoría de suelo en otros artículos de la Normativa (artículos 228 y 232).
- Artículo 257: Debería revisarse la dimensión de parcela mínima propuesta para obras o instalaciones que sean consecuencia de la explotación de la finca ya que dejaría sin poder realizar este tipo de obras a parcelas de regadío. Además se imponen unas condiciones urbanísticas más restrictivas para estas actuaciones propias del Suelo No Urbanizable que para las actuaciones de interés público.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Según el artículo 10.3 de la LOUA, los PGOU han de contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el artículo 19.1.a).3ª, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El PGOU incluye un apartado de su Memoria de Ordenación denominado 3.2 «Estudio Económico Financiero» –aunque no figura en el índice de este documento– que contiene una cuantificación y valoración del Plan así como su viabilidad económica; del que forma parte un «Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica» donde valora la sostenibilidad del Plan para su período de vigencia.

Consideraciones a este apartado:

- Debe corregirse tanto el Índice como el contenido de la Memoria de Ordenación del PGOU para recoger y exponer de forma clara tanto el Estudio Económico Financiero como el Informe de Sostenibilidad Económica, según los términos establecidos en el artículo 19.1.a).3.ª de la LOUA.

De acuerdo con la Propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico; de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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

Primero. APROBAR definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Macharaviaya aprobado provisionalmente el 25 de noviembre de 2015, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A), y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B):

A) Determinaciones SUSPENDIDAS por deficiencias sustanciales a subsanar:

EN MATERIA URBANÍSTICA

Respecto al SUELO URBANO

- La clasificación como Suelo Urbano del núcleo Vallejo al no quedar encuadrado en ninguna de las tres situaciones indicadas en el artículo 45.1 de la LOUA.

B) Deficiencias a SUBSANAR (El Ayuntamiento de Macharaviaya deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen las subsanaciones señaladas, para que una vez verificado por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a su registro y publicación):

EN MATERIA URBANÍSTICA

Respecto a la CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Debe corregirse la Memoria de Ordenación para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento –texto y tablas–, las cuales afectan principalmente a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas tanto existentes como propuestas.

Respecto al SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Macharaviaya –UE-M1 y UE-M2– para indicar el instrumento de planeamiento de desarrollo propuesto.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de Benaque y Vallejo: UE-B1 y UE-V1 para adscribirlos a alguna de las circunstancias descritas en el artículo 45.2.B) de la LOUA.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestos, dadas las fuertes pendientes del terreno, incluirán en sus observaciones la obligación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de accesibilidad para su desarrollo.

Respecto al SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores UR-B1, UR-B2 y UR-B3, dadas las fuertes pendientes del terreno, incluirán en sus observaciones la obligación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de accesibilidad para su desarrollo.

- Debe corregirse el apartado 13.2 de la Memoria de Ordenación –texto y tabla– para definir correctamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Se detecta un error en la página 2.1.79 de la Memoria de Ordenación, donde dice Sectores urbanizables en el núcleo de Macharaviaya debe decir Sectores urbanizables en el núcleo de Benaque.

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE

• Debe corregirse en el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 239 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

Respecto a la VIVIENDA PROTEGIDA

• Debe subsanarse la Ficha de Planeamiento del sector UR-B1 para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, según determina el artículo 10.1.A.b de la LOUA.

Respecto a los SISTEMAS GENERALES

• Debe utilizarse la misma denominación para el Sistema General de Comunicaciones en toda la documentación –SGC y no SGV utilizada en los Capítulos 1 y 2 del Título IV de las Normas Urbanísticas–.

Respecto a la DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

• Debe subsanarse el documento estableciendo coeficientes correctores específicos para compensar a los propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas, debiendo justificarse y motivarse en su procedencia y proporcionalidad, de acuerdo a lo indicado en el artículo 61 apartados 4 y 6 de la LOUA.

• Debe corregirse el apartado 14.2 de la Memoria de Ordenación para definir correctamente las dos Áreas de Reparto contempladas.

Respecto a la NORMATIVA URBANÍSTICA

Se detectan algunos errores en las Normas Urbanísticas que deben ser corregidos, afectando a los siguientes artículos:

• Artículo 155: Corregir el estándar de Sistemas Generales de Áreas Libres.

• Artículo 212: Las subcategorías de Suelo Urbano No Consolidado deben coincidir con las establecidas en el artículo 45.2.B de la LOUA.

• Artículo 224: Establece la definición y régimen de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado que no se contempla en la ordenación propuesta. Así mismo, se hace referencia a esta categoría de suelo en otros artículos de la Normativa (artículos 228 y 232).

• Artículo 257: Debería revisarse la dimensión de parcela mínima propuesta para obras o instalaciones que sean consecuencia de la explotación de la finca ya que dejaría sin poder realizar este tipo de obras a parcelas de regadío. Además se imponen unas condiciones urbanísticas más restrictivas para estas actuaciones propias del Suelo No Urbanizable que para las actuaciones de interés público.

Respecto a la GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

• Debe corregirse tanto el Índice como el contenido de la Memoria de Ordenación del PGOU para recoger y exponer de forma clara tanto el Estudio Económico Financiero como el Informe de Sostenibilidad Económica, según los términos establecidos en el artículo 19.1.a.3.ª de la LOUA.

EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

Si bien se han subsanado muchas de las cuestiones señaladas en el Informe de Valoración Ambiental/Declaración Ambiental Estratégica, emitida el 7.3.2012, y su Modificación de 1.3.2018, como establece el informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 25.2.2019 sobre cumplimiento condicionado de la DAE, quedan algunos puntos que no se han atendido correctamente, y que se indican a continuación:

• En materia de incendios forestales, deberá incluirse en el apartado correspondiente de la normativa urbanística del PGOU lo señalado en el apartado Primero C del informe:

«PRIMERO C: en lo que se refiere a riesgos ambientales: El IVA establecía la inclusión en las fichas urbanísticas de los ámbitos del planeamiento con pendientes superiores al 35% (UE-M1, UE-M2 UE-B1, UR-B1, UR-B2, UR-B3 y UE-V1), como condición vinculante para su desarrollo, que el plan parcial, o en su caso, proyecto de urbanización, incluya

un estudio geológico - geotécnico con análisis de estabilidad a fin de poder establecer las condiciones constructivas y las medidas correctas necesarias para paliar los efectos negativos de la ejecución de la urbanización. Dicha condición no se ha cumplimentado en la ficha del sector UR-B2, donde se ha mantenido la realización de dicho estudio como recomendación y no como obligación, circunstancia que deberá ser corregida.

En materia de incendios forestales no se ha atendido el requerimiento de incluir en la Normativa Urbanística del PGOU los preceptos establecidos en la legislación sectorial: Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios forestales, Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de la Edificación, (R.D. 314/2016). Esta cuestión deberá ser subsanada, incorporando al artículo 77 de la Normativa Urbanística, «Medidas para la prevención de riesgos naturales, apartado 3, «Prevención de incendios forestales», el contenido que se indica en el apartado 3.3.3: «Prevención y lucha contra los incendios forestales», del Informe de Valoración Ambiental.

Respecto a la incorporación de las disposiciones del POTAX en relación a la prevención de riesgos naturales, se estará a lo señalado en el informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 19.2.2019.»

- Respecto a los riesgos ambientales, se debe incorporar a la ficha del sector UR-B2 la obligación, en el Plan Parcial que lo desarrolle, de realizar un estudio geológico-geotécnico.

- Respecto a la contaminación acústica, los sectores UR-B2 y UR-B3 incorporarán en sus fichas urbanísticas la obligación de realizar un estudio acústico previamente a aprobar su planeamiento de desarrollo. Adicionalmente, el sector UR-B2 contemplará en establecimiento de áreas de transición entre las edificaciones de uso industrial y residencial, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

- En materia de contaminación lumínica, deberán suprimirse las referencias al Decreto 357/2010, hoy derogado.

- En la ficha urbanística del Sector UR-B2, además de lo señalado anteriormente, se atenderá a lo expuesto en el apartado Primero J del informe ambiental, respecto a los residuos que se generen y a los vertidos a la red municipal de las futuras actividades industriales:

«PRIMERO J: en relación con el sector de suelo urbanizable UR-B2, de uso global industrial, no se han atendido a las condiciones expuestas en el IVA. Además de lo que ya se ha señalado sobre este sector en materia de contaminación acústica en el apartado primero F del presente informe (necesidad de realizar estudio acústico y que la ordenación prevea áreas de transición entre los usos residenciales e industriales), tampoco se ha atendido lo señalado respecto a los residuos peligrosos que se puedan generar (punto limpio), a los parámetros de vertido a la red municipal. Todas las cuestiones citadas deben incorporarse a la ficha urbanística del sector para ser tenidas en cuenta en su planeamiento de desarrollo.»

- Las medidas protectoras y correctoras sobre mitigación y adaptación al cambio climático se deben incorporar al estudio ambiental estratégico del PGOU y, en su caso, a las fichas urbanísticas de los sectores afectados.

EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sistema de Asentamientos:

- En cuanto a la cita entrecomillada del artículo 105 del POTAX: «las instalaciones que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos»; que no se corresponde fielmente al texto del artículo 105, que señala: «3. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable y las viviendas agrarias aisladas deberán contar con instalaciones de depuración de

aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. (D)». Deberá corregirse o eliminarse.

Sistema de Comunicaciones y Transportes:

- Deberá de incluir todas del determinaciones del artículo 53 del POTAX –tales como las relativas a drenajes–, en las Ordenanzas de Caminos Rurales.

- Deberá de completar el documento dando desarrollo al artículo 27(D) del POTAX, que señala en su punto 3 que los núcleos de cabeceras municipales deberán contar con medios de transporte público de viajeros por carretera.

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal:

- Deberá eliminarse el mandato del artículo 49, de la normativa del PGOU-AP, al Órgano autonómico para la señalización de los itinerarios y la construcción de áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa; ya que, la conveniencia y oportunidad para la realización de estas actuaciones corresponderá a cualquiera de las Administraciones que en su día lo determinen.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales:

PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

- Las divisorias visuales DV1 y DV4 grafiadas, no se ajustan al plano de ordenación del POTAX ni a lo señalado en su artículo 65.5.

Debe corregirse la delimitación de la DIVISORIA VISUAL al este de Vallejo; ya que, no se incorporan los correspondientes terrenos entre el SNUP-DV1 y SNUP-DV4.

- Deberá completarse la normativa del PGOU-AP, para incluir las determinaciones de los artículos 64 y 65 del POTAX: «Artículo 64. Hitos paisajísticos (N y D)» y «Artículo 65. Divisorias visuales»; ya que tan sólo se han recogido las determinaciones correspondientes a los usos previsto y compatibles y a los usos prohibidos.

PREVENCIÓN DE RIESGOS

- Se debe añadir al Capítulo 3, del Título II, del PGOU los artículos del POTAX: «78 Prevención de riesgos naturales. (D)», «79 Taludes, terraplenes y plataformas. (D)» y «80 Riesgos hídricos. (D y R)».

Segundo. Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Macharaviaya y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

Tercero. El Ayuntamiento de Macharaviaya deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las determinaciones tanto a subsanar, como las suspendidas, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, remitirá la documentación para:

- En el caso de las determinaciones suspendidas, tras su solicitud, se eleve de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva.

- En el caso de las determinaciones pendientes de subsanación, una vez verificada la subsanación por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Macharaviaya, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, 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.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1.A) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Fdo.: La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

Málaga, 14 de marzo de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.