

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 20 de diciembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes citadas en dicho acuerdo.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, y que condicionaba su registro y publicación a que se subsanasen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» del citado acuerdo); de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 30.1.2020, con el núm. 8273 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Comares con fecha 22/02/2021 su inscripción en Registro Municipal, con el núm. 1/2021.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 20 de diciembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares» (Anexo I).

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 24 de julio 2018 de aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA, del PGOU de Comares. (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares»

Expediente: EM-CRS-2.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 24 de julio de 2018 (MA/06/18), por el que se aprueba definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del Apartado «Antecedentes» de este acuerdo), se dicta resolución en los siguientes términos,

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

1.º Con fecha 20 de diciembre de 2017, en sesión MA/05/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó «Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga), (Expediente EM-CRS-2), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

2.º El Ayuntamiento Pleno de Comares, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2018, acuerda la aprobación del documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU el 20 de diciembre de 2017.

3.º Con fecha 9 de abril de 2018 tiene entrada en la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (actual Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), el Documento técnico denominado «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares. subsanación según informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga en diciembre de 2017».

Los documentos que conforman el PGOU presentan diligencias en las que se hacen constar que: «El presente documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU (Acuerdo 20.12.2017) ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14.3.2018. El Secretario».

4.º Con fecha 24 de julio de 2018, sesión MA/06/2018, la Comisión Territorio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, acuerda:

1.º) Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» de este acuerdo); que habrá de verificarse por esta Delegación Territorial.

5.º Con fecha 9 de noviembre de 2018, el Ayuntamiento de Comares presenta en relación al Acuerdo adoptado por la CTOTU el 24.07.2018, la documentación que subsana el requerimiento, en formato papel y digital, así como certificación de aprobación del documento por acuerdo plenario de fecha 30.10.2018. En concreto se aporta el Libro III - Normas Urbanísticas Generales y Particulares del PGOU, y los planos 30, 31, 32 y 33 debidamente diligenciados.

6.º Con fecha 28 de noviembre de 2018, mediante comunicación interior este Servicio de Urbanismo traslada al Departamento de Vías Pecuarias del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, el documento presentado por el Ayuntamiento el 9.11.2018 al objeto de que se verificara el cumplimiento del condicionado del informe emitido por ese Departamento el 28 de junio de 2018.

7.º Con fecha 25 de noviembre de 2019, tiene entrada en esta Delegación Territorial comunicación del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, referente al cumplimiento del condicionado del informe emitido por ese mismo Departamento el 28 de junio de 2018.

El informe firmado digitalmente el 18 de noviembre de 2019 concluye que:

«Se comprueba que en la documentación aportada, (Libro III Normas Urbanísticas Generales y Particulares), en el artículo 113, se hace la debida referencia a las vías pecuarias y a su régimen jurídico. En dicho artículo se especifica la necesidad de informe previo de la administración competente en materia de vía pecuarias y que pudieran quedar afectadas por la misma. Se indica asimismo la obligatoriedad de autorización para actuaciones en el ámbito de vía pecuaria.

En los planos de ordenación-Clasificación del suelo Municipal-Plano de Ordenación Estructural se encuentran debidamente grafiadas las vías pecuarias. En la leyenda se han incluido las indicaciones del informe previo de este Departamento de Vías Pecuarias.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Competencia.

La resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU del municipio de Comares, compete a la titular de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el apartado 2) del Acuerdo adoptado por la CTOTU el 24 de julio de 2018 y en el artículo 13.1 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, ello en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22.1.2019), que en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 19/12/2019 se emite informe que realiza la siguiente valoración:

«Examinado el informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 18 de noviembre de 2019 (antecedente 12.º del presente informe) y habiéndose constatado que en la tramitación del expediente se ha seguido el procedimiento para subsanar la condición acordada por la CTOTU de 24 de julio de 2018, procede que una vez emitida por esta Delegación Territorial la resolución en la que se verifique la subsanación de todas las deficiencias acordadas por la citada Comisión, y con carácter previo a la publicación de la misma junto con la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, se realice el depósito e inscripción del PGOU del municipio de Comares en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de esta Consejería, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA». Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 19.12.2019,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de 24.7.2018, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 24 de julio de 2018, la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, publicado mediante la presente resolución, 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.

La Delegada Territorial

ANEXO II**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (24/07/18)**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/06/2018 celebrada el 24 de julio de 2018, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-CRS-2.

Municipio: Comares (Málaga).

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de la suspensión del PGOU.

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

1.º Con fecha 20 de diciembre de 2017, en sesión MA/05/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó «Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga) (Expediente EM-CRS-2), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

Asimismo, en los apartados segundo y tercero, el acuerdo establecía que:

Segundo. «El Ayuntamiento de Comares deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen las subsanaciones descritas en:

- Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

- El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio de 15.12.2017.

Tercero. El Ayuntamiento, tras la aprobación provisional 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, elevará el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva».

2.º El Ayuntamiento Pleno de Comares, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2018, acuerda la aprobación del documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU el 20 de diciembre de 2017.

3.º Con fecha 9 de abril de 2018 tiene entrada en esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Documento técnico denominado «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares. Subsanación según informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga en diciembre de 2017».

Presentan diligencias en las que se hace constar que: «El presente documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU (Acuerdo 20.12.2017) ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14.3.2018. El Secretario».

4.º Con fecha 8 de junio de 2016, se aporta certificado expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Comares dando fe del acuerdo adoptado por el Pleno el 14.3.2018, de aprobación del documento que subsana las deficiencias recogidas en el Acuerdo de Suspensión de la CTOTU de 20 de diciembre de 2017.

5.º Con fecha 15 de junio de 2018, el Servicio de Protección Ambiental emite informe sobre el Documento aportado para el levantamiento de la Suspensión, donde se verifica el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica por el PGOU de Comares.

6.º Con fecha 20 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Comares presenta oficio en el que indica que advertida la existencia de errores de impresión en la documentación del PGOU se han reimprimido el Libro 2 «Memoria de Ordenación y Fichas Urbanísticas», Libro 3 «Normas Urbanísticas» y planos 27, 28.1 y 28.2, documentos que se adjuntan en formato papel y digital.

7.º Con fecha 28 de junio de 2018, por técnico adscrito al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial se emite informe de verificación, en el que se hace constar:

«...2. La Clasificación de las Vías Pecuarias del municipio de Comares:

En el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Comares, aprobado por Orden Ministerial de 29.12.1971, y publicado en el BOE de 20.1.1971 y en el BOP de 4.1.1971, figuran clasificadas siete vías pecuarias en el término municipal, siendo las siguientes:

Primera. Vereda de la costa o de Riogordo y Loja.

Segunda. Vereda de Antequera y Málaga.

Tercera. Vereda de Periana o Peña de Hierro.

Cuarta. Vereda de Loma de la Sierra.

Quinta. Colada de Benamejé y Benamargosa.

Sexta. Colada de Borge.

Séptima. Colada de Conca.

El artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias establece que “el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación”.»

Consultados los archivos del Departamento de Vías Pecuarias se comprueba que ninguna de las siete vías pecuarias ha sido deslindada.

En el estudio de Impacto Ambiental se reflejan adecuadamente las vías pecuarias del municipio.

En la Memoria de Información en el apartado 4.4.2 Vías Pecuarias (págs. 165 a 172) se transcriben las vías pecuarias según lo establecido en la clasificación. Asimismo, se transcribe parte de lo establecido en el reglamento de Vías Pecuarias en lo referido a desafectaciones y modificaciones, ocupaciones, aprovechamientos, usos compatibles y complementarios.

En ellos Planos de Ordenación, Clasificación del Suelo Municipal, Plano de Ordenación Estructural se encuentran grafiadas las vías pecuarias. En la leyenda debe especificarse que no están deslindadas y es un trazado aproximado.

Al no encontrarse deslindada ninguna de las vías pecuarias del término municipal, su grafiado en la documentación gráfica del PGOU debe hacerse en un trazo grueso discontinuo que indique que es trazado aproximado y realizarse con una anchura mayor que la que posee la vía pecuaria, al no estar definido su trazado, sino ser tan solo aproximado.

Cualquier actuación que se desee realizar en zona próxima a la vía pecuaria y que por tanto pudiera quedar afectada por la misma, deberá ser previamente informada por este Departamento de Vías Pecuarias, de cara a determinar la posible afección, precisando asimismo la autorización expresa del órgano competente en materia de vías pecuarias...

8.º Con fecha 9 de julio de 2018 tiene en esta Delegación Territorial, los siguientes documentos del PGOU:

- Libro III. Normas generales y particulares.
- Plano 28.1 Densidad y edificabilidad del suelo.
- Plano 28.2 Densidad y edificabilidad del suelo.
- También se incluye Certificado de fecha 5 de julio de 2018, expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Comares dando fe sobre las correcciones realizadas en los documentos aportados.

En el oficio de entrada se hace constar que se corrigen errores de impresión (...) sin que afecte ni modifique en ningún caso al contenido del documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

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 los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del PGOU de Comares (Málaga) corresponde a la CTOTU.

Corresponde a la CTOTU de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 20 de diciembre de 2017.

Segundo. Valoración.

En el informe jurídico de S.º de Urbanismo de 16.7.2018 se valora favorablemente la tramitación, ya que se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente. En el informe técnico de Servicio de Urbanismo de la misma fecha, se indica lo siguiente:

A) Adecuación a la planificación territorial.

Según consta en los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el artículo 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

La población empadronada en el municipio de Comares eran 1315 habitantes el 1 de enero 2017, según los últimos datos oficiales disponibles en la página web del INE-Instituto Nacional de Estadística, y del IECA-Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

El municipio de Comares se encuentra afectado por el POT de la Axarquía, de ámbito subregional.

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

El POTA establece en el apartado 4 de su artículo 45, con carácter de norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido, determinando para ello que «con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

Por su parte la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece lo siguiente:

«1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.»

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

Por otro lado, en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la Incidencia Territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, se establecen una serie de reglas para el cómputo de los crecimientos urbanísticos propuestos.

En la siguiente tabla o cuadro, se resumen los datos relativos a las nuevas viviendas propuestas por el PGOU de Comares recibido el 9.4.2018, así como la ocupación superficial del crecimiento de suelo urbanizable previsto.

Término municipal de COMARES	Datos y Normativa actual. Actual Delimitación de Suelo Urbano	PGOU propuesto, páginas 14 y 15 del libro 2
Superficie del término municipal	25,5 km ²	=
Suelo Urbano Consolidado	139.549 m ² s en el plano 24	145.452 m ² s
Suelo Urbano No Consolidado	31.692 m ² s en el plano 24	10.741 m ² s
Suelo Urbano, suma	171.241 m ² s en el plano 24	156.193 m ² s
Suelos Urbanizables con uso global Residencial, Comercial o Terciario	Según el POTA, los nuevos suelos urbanizables no deben superar el 40 % del Suelo Urbano existente	58.716 m ² s + 20% del suelo urbanizable Industrial = 62.054 m ² s → 39,7%
Población	Según el POTA, el aumento de población en los próximos 8 años no debe superar el 60% de la población actual. 1315 habitantes el 1-enero-2017, según datos del INE y del IECA	206 viviendas * 2,4 hab/viv. = 495 hab. → 37,6%

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU en elaboración, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, página 16 y Anexo 1.

B) Modelo propuesto.

1. Objetivos del PGOU Propuesto.

Según se indica en la página 5 del libro II. Memoria de Ordenación, el objetivo fundamental del Plan General de Ordenación Urbana de Comares es dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con los siguientes objetivos:

1.º Elevar el estatus de calidad urbana del casco urbano, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.

2.º Análisis y propuestas pormenorizadas sobre los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.

3.º Análisis y propuestas sobre la localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.

4.º Especial atención a las previsible situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

Además de estos objetivos de carácter no legislativo, el Plan General propone una serie de criterios para la mejora y la salvaguarda del paisaje y del medioambiente. Dichos objetivos son los siguientes:

- Recuperación del Patrimonio Histórico y Cultural.
- Mejora del Paisaje Urbano.
- Mejora integral del Medio Físico.
- Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
- Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
- Fomento de actividades de turismo rural.

2. Grado de ejecución del planeamiento vigente.

El municipio de Comares tiene actualmente una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2005, que delimita el suelo urbano consolidado y no consolidado de los núcleos urbanos.

La Delimitación de Suelo Urbano vigente desde 2005, establece un total de 171.241 m² de suelo urbano, de los que 139.549 m² corresponden a suelo urbano consolidado y 31.692 m² a suelo urbano no consolidado, según consta en el plano 24 y en la página 6 del libro II del PGOU de Comares recibido el 9.4.2018.

Del suelo urbano consolidado corresponden 130.320 m² al núcleo de Comares y 9.229 m² de suelo se encuentran en el núcleo de Los Ventorros.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, la DSU establecía tres zonas de suelo urbano no consolidado, de las cuales sólo una de ellas, de 11.590 m² al oeste del casco urbano, se encuentra desarrollada con gran parte de su viario ejecutado.

Los otros suelos urbanos no consolidados situados en el ensanche de «Las Encinillas», de 2.203 m² y 17.899 m² respectivamente, no han iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

Podemos decir que del total del suelo clasificado como Urbano No Consolidado se encuentra desarrollado y ejecutado en un 36%.

Parece que una estructura de la propiedad muy fragmentada y un viario de difícil ejecución debido a las condiciones topográficas del territorio podrían ser las causas de que el 64% del suelo urbano no consolidado clasificado en el planeamiento vigente, no haya iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (artículo 31 de la LOUA).

En relación con estas determinaciones, se comprueba que el PGOU diferencia entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 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 con 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 8.1 del libro II. Memoria de Ordenación, se indica un único Sistema General de Áreas Libres incluido en el PGOU propuesto, justificándose el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c.) de la LOUA.

14.186 m²s / (1315 + 495) habitantes = 7,84 m²s/habitante, valor superior a 5 m²s/habitante.

- En los planos 27 y 28 del PGOU recibido el 9.4.2018 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

- La delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable se incluyen en las páginas 18 a 21 del libro II. Memoria de ordenación,

y en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable definidos, ya que se propone un área de reparto para cada uno de los sectores urbanizables.

- Los ámbitos objeto de especial protección se definen en el libro VII. Catálogo de patrimonio histórico-artístico, dividido en 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En los artículos 122 y 130 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares propuesto, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico-artístico.

- Las Normas Urbanísticas del PGOU propuesto para Comares, establecen en el Título 6 la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

La ordenación pormenorizada propuesta por este PGOU se grafía en los planos de ordenación 31, 32 y 33, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA.

4. Clasificación del suelo.

4.1. Suelo Urbano.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbano en el título 4 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en el Anexo 1. Disposiciones complementarias de la edificación y urbanización.

El PGOU de Comares delimita 145.452 m²s de Suelo Urbano Consolidado y 10.742 m²s de Suelo Urbano No Consolidado. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos del ámbito de SUNC propuesto por el PGOU.

PGOU de Comares 2018 - Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbano No Consolidado**

Ambito o sector	Superficie m ² s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m ² /m ² s	Techo máximo edificable m ² t	Densidad máxima de viv./hect	Nº máximo de viviendas	% de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas.	Espacios libres m ² s, $\geq 10\%$	Equipamiento Público SIPS, m ² s	Dotaciones Locales, m ² s/100m ² t
SUNC-1	10.742	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	3.759,62	30	32	30 %	1074 m ² s $\rightarrow 10\%$	386,70 m ² s	38,86

Las cesiones y dotaciones para espacios libres y equipamientos deben cumplir lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento. Aparcamientos $\rightarrow 1$ plaza por cada 100 m²t edificable de cualquier uso, según el artículo 17.3 de la LOUA.

A la entrada al núcleo urbano de Comares se delimita un SLAL-Sistema Local de Áreas Libres públicas, así como una actuación urbanizadora no integrada en espacios urbanos, AU-EU.12, para la obtención de dicha área libre, según lo grafiado e indicado en el plano 31 de ordenación, clasificación, calificación y gestión del PGOU de Comares recibido el 9.4.2018. Esta zona situada junto al vial de entrada al núcleo urbano de Comares se clasifica como suelo urbano consolidado, a pesar de que antes formaba parte del SNU.

Los artículos 163 y 164 del libro 3. Normas Urbanísticas, regulan de forma general las formas de obtención del suelo dotacional, así como, la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

4.2. Suelo Urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbanizable en el Título 5 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores definidos, incluidas al final del libro 2. Memoria de Ordenación. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos que el PGOU asigna en las fichas urbanísticas a cada uno de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Residencial**

Sector	Superficie m ² s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m ² /m ² s	Techo máximo edificable m ² t	Densidad máxima de viv./hect.	Nº máximo de viviendas	% de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas	Áreas o Espacios libres públicos, m ² s, ≥ 10 %	Equipamientos m ² s, ≥ 12 m ² s/viv.	Dotaciones Locales, m ² s/100m ² t
SURS-1	19.653	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	6.878,69	30	58	30 %	1965 → 10 %	696 m ² s	38,68
SURS-2	9.495	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	3.323,24	30	28	30 %	949 → 10 %	336 m ² s	38,67
SURS-3	16.818	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	5.886,23	30	50	30 %	1682 → 10 %	600 m ² s	38,76
SURS-4	12.750	Residencial	EN-1, EN-2, UAS	0,35	4.462,66	30	38	30 %	1275 → 10 %	456 m ² s	38,79
Suma	58.716				20.550,82		174				

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Productivo**

Sector	Superficie m ² s	Uso global	Ordenanza de edificación	Índice de edificabilidad global, m ² /m ² s	Techo máximo edificable, m ² t	Nº de naves	Densidad máxima de naves/hect.	Áreas o Espacios libres públicos, m ² s, ≥ 10 %	Equipamientos m ² s, SIPS, ≥ 4 %	Dotaciones Locales, ≥ 14 %
SURS-11	7.788	Industrial, compatible con Terciario el 20 %	IND-3	0,55	4.283,65	12	15,41	1.168,27 → 15 %	389,42 → 5 %	20 %
SURS-12	8.901	Industrial, compatible con Terciario el 20 %	IND-3	0,55	4.895,28	15	16,85	1.335,08 → 15 %	445,03 → 5 %	20 %
Suma	16.689				9.178,94					

El artículo 17 de la LOUA fija para los sectores con uso industrial o terciario una reserva para Dotaciones comprendida entre el 14 % y el 20 % de la superficie del sector.

Con relación a los 2 sectores industriales propuestos separados del núcleo urbano, el artículo 9.A.d) de la LOUA establece que, el nuevo PGOU debe integrar los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

La delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar, salvo excepción debidamente justificada, el desarrollo urbano de forma continua y con la adecuada conexión de las infraestructuras, viales, etc.

En el caso concreto del municipio de Comares, se considera justificada la ubicación de los sectores de suelo urbanizable industrial, separados del núcleo urbano y junto a la red viaria, dada la topografía y el entorno del núcleo urbano de Comares.

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, página 16 y Anexo 1.

Según consta en la ficha urbanística de los 2 sectores de suelo urbanizable para uso productivo industrial, el 20% de la superficie de suelo del sector podrá destinarse al uso terciario, compatible con el industrial.

Por tanto computaremos el 20% de la superficie de dichos sectores para verificar el cumplimiento del límite de superficie urbanizable no industrial establecido por el POTA y la normativa que lo desarrolla.

Suelo Urbanizable No Industrial = $58.716 \text{ m}^2\text{s} + 20 \% \text{ de } 16.689 \text{ m}^2\text{s} = 62.054 \text{ m}^2\text{s} \rightarrow 39,7\% \text{ de } 156.193 \text{ m}^2\text{s}$, Suelo Urbano total propuesto por el PGOU, por tanto se cumple el límite máximo del 40% establecido por el POTA, de suelos urbanizables no industriales, con respecto al suelo urbano clasificado por el PGOU.

4.3. Suelo No Urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo No Urbanizable en el Título 6 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en los apartados 13 y siguientes del libro 2. Memoria de ordenación.

En el apartado 15 del libro 2. Memoria de ordenación, se incluye la ordenación de los 7 ámbitos de Habitat Rural Diseminado definidos en el Suelo No Urbanizable por el PGOU propuesto.

En los planos 38 a 44 se delimitan 7 Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Comares, (El Romo, Masmúllar, Las Cuevas, Llano Almendra, Los Hijanos, Los Gallegos y La Alquería), con una superficie total de $172.820 \text{ m}^2\text{s}$ según consta en las páginas 69 y siguientes del libro 2 del PGOU.

El Habitat Rural Diseminado denominado Las Cuevas-Cerro del Fraile, grafiado en los planos 40 del PGOU de Comares, está integrado por 22 viviendas en 2 zonas con una superficie total de $17.486 \text{ m}^2\text{s}$. El PGOU propone instalar una depuradora y los colectores necesarios, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 70 del libro 2. Memoria de Ordenación.

El Habitat Rural Diseminado denominado La Alquería, grafiado en los planos 44 del PGOU de Comares, está integrado por 41 viviendas en 3 zonas con una superficie total de $45.779 \text{ m}^2\text{s}$. El PGOU propone instalar los colectores necesarios para conectar con la depuradora de Comares, SGI-S1 Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento grafiada en el plano 36 del PGOU, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 71 del libro 2. Memoria de Ordenación.

Con relación a los Hábitat Rurales Diseminados descritos anteriormente, no se observan desajustes urbanísticos con relación a lo establecido en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, y la Orden de 1 de marzo de 2013, normativa que regula los Asentamientos en Suelo No Urbanizable y los Hábitat Rurales Diseminados.

5. Vivienda protegida.

Según consta en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, los PGOU establecerán 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.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados y los Sectores Urbanizables con uso residencial definidos por este PGOU establecen dicha reserva, del 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, como puede verse en el cuadro resumen incluido al final de este informe.

6. Sistemas generales.

El PGOU propuesto regula los Sistemas en los Títulos 3 y 9 del libro III. Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8 del libro II. Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes sistemas generales:

- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).
- Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).
- Sistemas Generales Viarios (SGV).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Abastecimiento (SGI-A).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración de Aguas (SGI-S).

6.1. Sistemas generales de áreas libres.

El PGOU de Comares, página 27 del libro 2, propone un Sistema General de Áreas Libres, el SGAL-1 con 14.186 m²s de propiedad municipal e integrado en el núcleo urbano principal de Comares.

Para la población actual de Comares 1315 habitantes empadronados el 1.1.2017, mas el crecimiento poblacional propuesto por el PGOU, 206 viviendas * 2,4 hab/viv = 495 habitantes, resultan 1315 hab. + 495 hab. = 1810 habitantes.

luego 14.186 m²s de SGAL / 1810 hab = 7,84 m²s/hab,

resulta una proporción o ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres de 7,84 m²s/habitante, valor superior al mínimo establecido en el artículo 10.1.A.c). de la LOUA, donde se indica que «deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante».

SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES								
SG	OBJETO	MEDIDA m2	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGAL-1	Ordenar un área libre en la ladera sur del núcleo urbano. Ejecutadas obras para paseos y miradores.	14.186	SUELO URBANO CONSOLIDADO	PÚBLICA	conseguido		Ayuntamiento	Ayuntamiento
TOTAL		14.186,00						

6.2. Sistemas Generales de Equipamientos.

El PGOU delimita un único Sistema General de Equipamientos con 11.505 m²s de propiedad municipal, ubicado junto al núcleo diseminado de Las Cuevas, adscrito al Suelo No Urbanizable y destinado a recinto ferial.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS								
SG	OBJETO	MEDIDA m2	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGE-1	Ordenar un suelo destinado a recinto ferial en el SNU anexo a Las Cuevas. Dotar de infraestructuras y servicios.	11.505	SUELO NO URBANIZABLE	municipal	conseguido	ejecutado	PÚBLICO	Ayuntamiento
TOTAL		11.505,00						

6.3. Sistemas Generales Viarios.

El PGOU establece los Sistemas Generales Viarios enumerados en la siguiente tabla, proponiéndose para algunos de ellos las actuaciones indicadas.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA								
SG	OBJETO	MEDIDA m2	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE GESTIÓN	EJECUCIÓN OBRAS
SGV-1	Mejora de trazado y sección para ronda de circunvalación	1.890	SNU	público	0,00	2.506.140	Ayuntamiento	parte privado (SURS, SUNC), parte Diputación
SGV-2.1	Tramo de MA-3111 Comares - Los Ventorros. Mejora de trazado y firme.	205	SNU	público	0,00	122.200	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.2	Carretera MA-3104. Mejora de trazado y firme.	190	SNU	público	0,00	98.800	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.3	Carretera municipal desde MA-3104 hasta Mazmullar. Prolongación de MA-3104.	1.100	SNU	público	0,00	514.800	Ayuntamiento	Ayuntamiento
SGV-2.4	Carretera municipal desde SGV-2.3 hasta arroyo Solano. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.5	Carretera municipal desde arroyo Solano hasta El Romo. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.6	Carretera municipal desde El Romo hasta MA-3107. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.7	Carretera MA-3107 desde SGV-2.6 hasta límite de T.M. con Cutar. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-2.8	Carretera municipal desde los Gallegos hasta MA-3105. Mejora de sección y trazado a su paso por los Gallegos.	182	SNU	público	0,00	56.754	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-2.9	Carretera MA-3105 desde SGV-2.8 hasta MA-3111. No hay propuesta desde PGOU		SNU	público				
SGV-3	Carretera municipal desde ronda de circunvalación hasta Llano de Alameda. Mejora de la sección y un puente elevado sobre el río de Las Cuevas.	4.000	SNU	público		2.400.000	Ayuntamiento	Ayuntamiento
SGV-4	Carretera municipal desde SGV-2.1 hasta SGV-2.3 en Mazmullar. Mejora de la sección.	3.000	SNU	público		1.620.000	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
SGV-5	3 km. De carretera municipal que comunica el núcleo de Comares con el diseminado La Alquería. No hay propuesta desde PGOU.		SNU	público				
SGV-6	Carretera MA-3111 desde el límite del T.M. por el sur hasta los Ventorros. Mejora de trazado y firme.	392	SNU	público		211.680	Ayuntamiento	Diputación Provincial de Málaga
TOTAL		10.989			0,00	7.530.404,00		
COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A LA ADMINISTRACIÓN						5.273.278,67		
COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A PRIVADOS						2.257.125		

6.4. Sistemas Generales de Infraestructuras.

El PGOU propone como Sistemas Generales de Infraestructuras una serie de elementos pertenecientes a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de las aguas residuales, los cuales quedan enumerados en las tablas siguientes.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA								
SG	OBJETO	MEDIDA ml	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGIA1	Tubería de conducción y depósito "Ventorros Antiguo". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.	300	SNU	público		45.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA2	Tubería de conducción y cámaras de impulsión "Alquería Alta" y "Alquería Baja". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.	1.500	SNU	público		420.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA3	Depósito Molina, tubería de conducción por gravedad, tubería de impulsión, pozo "Antiguo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.		SNU	público		2.780	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA4	Conducción por impulsión, cámaras de bombeo "Fuente Delgada" y "Loma Espinar" y pozo "Junta Dos Ríos". Propuesta de instalación de sistema de medida en el pozo.		SNU	público		280	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA5	Depósitos "Eznite Alto" y "Eznite Bajo", conducción por impulsión y conducción por gravedad. No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGIA6	Depósito "Ventorro Nuevo", conducción por impulsión, cámara de impulsión "Paco Martín" y pozo "Nuevo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.		SNU	público		2.780	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA7	Depósitos "El Romo" y "Las Cuevas", conducción por impulsión y pozo "Las Cuevas". Propuesta de sustitución de tubería de fibrocemento, instalación de totalizadores en depósitos y sistema de medida de pérdidas en pozo.	2.222	SNU	público		624.940	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
SGIA8	Conducción de Comares a la Alquería, y depósito "Alquería". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
SGIA11	Conducción desde depósito "El Puerto" hasta el diseminado "Los Gallegos", abasteciendo también a "Los Hijanos". No hay propuestas desde PGOU.		SNU	público				
TOTAL		4.022				1.095.780,00		
LA EMPRESA SUMINISTRADORA 100%						1.095.780,00		

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS								
SG	OBJETO	MEDIDA ml	TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN	PROPIEDAD DEL SUELO	GESTIÓN DE SUELO €	COSTE DE EJECUCIÓN €	ORGANISMO ACTUANTE	
							GESTIÓN SUELO	EJECUCIÓN OBRAS
SGI-51	Depuradora del núcleo de Comares y colectores de Comares. Mejorar colectores.	400	SNU	público	0	99.600	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-52	Propuesta red de saneamiento y depuración de Mazmular.	1.300	SNU	público	0	391.300	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-53	Propuesta red de saneamiento y depuración de El Romo.	700	SNU	público	0	208.300	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-54	Propuesta red de saneamiento y depuración de Las Cuevas.	200	SNU	público	0	133.400	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-55	Propuesta red de saneamiento y depuración de Llano de Almendra.	300	SNU	público	0	115.100	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-56	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Hijanos.	150	SNU	público	0	82.550	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-57	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Gallegos.	500	SNU	público	0	158.500	Ayuntamiento	Propietarios HRD/ Empresa Suministradora
SGI-58	Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Ventorros.	1.000	SNU	público	0	249.000	Ayuntamiento	Empresa Suministradora
TOTAL		4.550				1.437.750,00		
AYUNTAMIENTO EN COLABORACIÓN CON OTROS ORGANISMOS 60%						862.650,00		
EMPRESA SUMINISTRADORA						456.225,00		
PROPIETARIOS HRD 10%						118.875		

7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En los planos de ordenación núms. 27 y 28 del PGOU propuesto, así como en las fichas urbanísticas propuestas para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable, así como el nivel de densidad y la densidad máxima de viviendas asignada a cada zona, de acuerdo con lo establecido para la ordenación estructural en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

8. Áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento medio.

El PGOU asigna un área de reparto a cada ámbito del suelo urbano no consolidado y a cada sector de suelo urbanizable propuesto, según consta en las páginas 18 a 21 del libro II. Memoria de Ordenación.

En total resultan 7 áreas de reparto cuyos datos resumidos se incluyen a continuación, según constan en las páginas 46 y 48 del libro II. Memoria de Ordenación.

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL												
AREA DE REPARTO	ID	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m ² t)			VIVIENDAS N° MAX DE VIV.	CESIONES	
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m ² t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYTO. (m ² t)		AREAS LIBRES PÚBLICAS (m ² suelo)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² suelo)
AR.SURS-1	SURS-1	19.653,39	0,35	6.878,69	4.815,08	2.063,61	6.104,83	5.494,35	610,48	58	1.965,34	696,00
AR.SURS-2	SURS-2	9.494,97	0,35	3.323,24	2.326,27	996,97	2.949,38	2.654,44	294,94	28	949,50	336,00
AR.SURS-3	SURS-3	16.817,80	0,35	5.886,23	4.120,36	1.765,87	5.224,03	4.701,63	522,40	50	1.681,78	600,00
AR.SURS-4	SURS-4	12.750,46	0,35	4.462,66	3.123,86	1.338,80	3.960,61	3.564,55	396,06	38	1.275,05	456,00
TOTALES:		58.716,62		20.550,82	14.385,57	6.165,25	18.238,85	16.414,97	1.823,89	174	5.871,66	2.088,00

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO										
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTOS (m ² t)				AREAS LIBRES PÚBLICAS (m ² suelo)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² suelo)
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	N° MAX DE NAVES		
AR.SURS-I1	SURS-I1	7.788,47	0,55	4.283,66	4.283,66	3.855,29	428,37	12	1.168,27	389,42
AR.SURS-I2	SURS-I2	8.900,51	0,55	4.895,28	4.895,28	4.405,75	489,53	15	1.335,08	445,03
TOTALES:		16.688,98		9.178,94	9.178,94	8.261,05	917,89	27	2.503	834,45

En el artículo 38 del libro III. Normas urbanísticas, así como en el anexo 5 del PGOU, se determinan y establecen los coeficientes de ponderación para la vivienda libre y la vivienda protegida, coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio, fijándose el coeficiente 1,00 para la vivienda libre, y 0,625 = 1/1,6 como coeficiente de aprovechamiento para la vivienda protegida.

En las fichas urbanísticas de los 2 sectores urbanizables con uso industrial o productivo se fija un coeficiente de ponderación de uso y tipología de 1.

9. Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU de Comares incluye el libro VII. Catálogo de patrimonio histórico-artístico, que consta de 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico, así como 5 planos de todo el término municipal.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares, artículos 122 y 130, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico-artístico.

C) Normativa y ordenanzas municipales.

El PGOU de Comares incluye el libro III. Normas Urbanísticas Generales y Particulares, con 363 artículos agrupados en 15 títulos.

El anexo 1 del PGOU de Comares, denominado Disposiciones complementarias de la edificación y la urbanización, tiene 121 artículos con las ordenanzas municipales o disposiciones complementarias que habrán de cumplir las edificaciones y las normas para el diseño de las vías públicas.

Las fichas urbanísticas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado propuestos, se incluyen al final del libro II. Memoria de Ordenación del PGOU de Comares.

D) Gestión y ejecución del Plan.

El artículo 10.3 de la LOUA establece que los PGOU han de contener las «previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural», además de otras determinaciones.

El artículo 19.1.a).3.^a de la LOUA establece que 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 libro 4 del PGOU de Comares incluye la memoria de sostenibilidad económica y estudio económico-financiero y programación correspondiente a dicho PGOU.

El Anexo 3 del PGOU de Comares incluye los estudios previos de dotación de infraestructuras de ámbito territorial y un análisis de costes.

Conclusiones.

Tras el análisis de la documentación recibida el 9.4.2018, el 20.6.2018 y el 9.7.2018 del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, se informa lo siguiente:

- En el libro 4. Memoria de sostenibilidad económica, apartado 8, páginas 40 y 42, se indica que el Ayuntamiento asume los costes y la financiación de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, por lo que se considera subsanada la condición puesta en los informes anteriores de la Administración Andaluza de Aguas de fecha 30.1.2014 y 11.1.2016.

- En los planos 28.1 y 28.2 recibidos el 9.7.2018 se corrige la edificabilidad global de los sectores industriales, poniendo 0,55 m²/m²s, igual que en la ficha urbanística de los sectores industriales.

- En el libro 3. Normas urbanísticas recibido el 9.7.2018, se corrige el artículo 199 de la Normativa urbanística del PGOU de Comares, donde se indica la reserva de plazas de aparcamiento, para cumplir lo establecido en el artículo 29 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, BOJA del 21.7.2009, así como en el artículo 35 de la Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010, de 1 de febrero, BOE del 11.3.2010, donde se establece que las

plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deben ser como mínimo una de cada 40 plazas o fracción.

- Se recibe informe del Servicio de Protección Ambiental firmado el 15.6.2018, donde se verifica el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica por el PGOU de Comares recibido el 9.4.2018.

- El 3.7.2018 se recibe el informe de Vías Pecuarias firmado el 28.6.2018 relativo al PGOU de Comares recibido el 9.4.2018. En dicho informe se indica que ninguna de las 7 vías pecuarias, existentes en el término municipal de Comares, ha sido deslindada, y por tanto en los planos de ordenación debe indicarse que no están deslindadas y que el trazado es aproximado.

Además, cualquier actuación próxima a una vía pecuaria deberá ser informada y autorizada expresamente por el órgano competente en materia de vías pecuarias, según se indica en dicho informe.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Málaga; y en virtud de 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

1.º Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos-Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» de este acuerdo); que habrá de verificarse por esta Delegación Territorial.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Comares. Una vez verificado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procederá a su registro y publicación.

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.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS

- Libro III Normas (.docx).
- Fichas (.pdf).

Málaga, 25 de febrero de 2021.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.