

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 18 de marzo de 2022, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al «Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 "Arroyo del Saladillo"», de Estepona (Málaga).

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el Acuerdo de 18 de marzo de 2022 (MA/01/2022), en la que se acuerda «Aprobar el levantamiento de la suspensión de las determinaciones acordadas por la CTOTU, en la sesión MA/06/2015, celebrada el 8 de octubre de 2015, relativa al Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 "Arroyo del Saladillo" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Estepona» (Expediente EM-ES-221).

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 30.3.2022, con el núm. 9114, y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Estepona con fecha 17.5.2022 su inscripción en Registro Municipal con el núm. de orden 439 y número de expediente 1091/2009 G-15210/2016.

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 hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 18.3.2022, del «Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 "Arroyo del Saladillo". Expediente de cumplimiento para el levantamiento de la Suspensión de la aprobación definitiva acordada por la CTOTU de Málaga, en la sesión de 8.10.2015» (Expediente EM-ES-221).(Anexo I).

- Normas Urbanísticas y Fichas Urbanísticas (Anexo II).

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.01.2022 celebrada el 18 de marzo de 2022, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-ES-221.

Municipio: Estepona.

Asunto: Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo». Expediente de cumplimiento para el levantamiento de la Suspensión de la aprobación definitiva acordada por la CTOTU de Málaga, en la sesión de 8.10.2015.

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

Primero. En fecha 29 de septiembre de 2014, la CTOTU de Málaga, en su sesión MA/02/2014, acordó: «1.º) Suspender la aprobación del Plan de Sectorización del SUNP-E1 "Arroyo del Saladillo" del PGOU de Estepona (Málaga) (Expediente EM-ES-221), conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.d) de la LOUA, hasta en tanto no se subsanen las deficiencias reseñadas en el informe de Servicio de Urbanismo de 17.9.2014, reproducido en el texto de este acuerdo».

El citado acuerdo fue publicado en el BOJA núm. 229, de fecha 24 de noviembre de 2014.

00262453

Segundo. Con fecha 8 de octubre de 2015, en sesión MA/06/2015, la CTOTU de Málaga acuerda suspender, en los términos del art. 33.2.d) de la LOUA, la aprobación definitiva del Plan de Sectorización Sector SUNP-E1 «Arroyo el Saladillo», hasta que se subsanen las siguientes determinaciones:

«a) Las establecidas en el Informe de Incidencia Territorial de fecha 13.8.2015, transcrito en fundamento de derecho tercero de la presente propuesta. Especialmente en relación a la necesidad justificada del crecimiento propuesto para un desarrollo sostenible.

b) Incorporar al Expediente Informe favorable Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo exigido por la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía el 27 de febrero de 2015.

c) Deberán grafarse e indicarse claramente los sistemas generales de espacios libres públicos, que como mínimo deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA.

d) Deberán aportarse los perfiles longitudinales de los viales y de los itinerarios peatonales propuestos y justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.»

El citado acuerdo se publicó en el BOJA núm. 226, de fecha 20 de noviembre de 2015.

Tercero. Tramitación.

- Con fecha 21 de mayo de 2021, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Estepona acompañado de la documentación, a los efectos de solicitar nuevamente a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva del Plan de Sectorización suspendido.

- Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, por lo que en fecha 28 de mayo de 2021, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento.

- Con fecha 28 de junio de 2021, tiene entrada oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido. Dando traslado con fecha 7 de julio de 2021, al Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución, indicándole expresamente que dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podía formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsanase las deficiencias que presentara el expediente.

- Con fecha 21 de julio de 2021, de conformidad con la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa de aplicación, se traslada a la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, copia de la documentación presentada para que informe si el Documento de Levantamiento presentado subsana las determinaciones establecidas en el Informe de Incidencia Territorial de fecha 13 de agosto de 2015. El citado informe de la Oficina de Ordenación del Territorio se recibe en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial en la misma fecha.

- En fecha 27 de julio de 2021, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en relación con las deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y el expediente aportado con la advertencia de que, en tanto que no se subsanara el mismo, se interrumpía el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- En fecha 2 de marzo de 2022, tiene entrada oficio del Ayuntamiento, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno de fecha 25 de febrero de 2022. Tras el estudio de la nueva documentación por el Servicio de Urbanismo, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, por lo que en fecha 8 de marzo de 2022, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento.

00262453

- En fechas 7 de marzo de 2022, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Estepona, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido, remitiéndose desde esta Delegación Territorial, comunicación de reanudación del plazo para resolver y notificar en fecha 10 de marzo de 2022.

- Con fecha 10 de marzo de 2022, de conformidad con la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa de aplicación, se traslada a la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, copia de la documentación presentada para que informe si el Documento de Levantamiento presentado subsana las determinaciones establecidas en el Informe de Incidencia Territorial de fecha 21 de julio de 2021. El citado informe de la Oficina de Ordenación del Territorio se recibe en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial en fecha 14 de marzo de 2022 (el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio concluye que se consideran sin efecto o subsanadas las deficiencias indicadas en su informe de fecha 13 de agosto de 2015, incluidas en el apartado 1.º b) del acuerdo de suspensión del expediente por la CTOTU, en fecha 8 de octubre de 2015).

Cuarto. Tramitación municipal.

- Con fecha 24 de junio de 2021, el Pleno del Ayuntamiento de Estepona acordó aprobar la Documentación Justificativa para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan denominado Plan de Sectorización del sector SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo», según consta en el certificado municipal, expedido el 24 de junio de 2021, por el Secretario Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Estepona, que obra en el expediente.

- Con fecha 25 de febrero de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Estepona aprueba un nuevo Documento para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del sector SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo» con el objeto de justificar el cumplimiento de los aspectos indicados en el requerimiento del Servicio de Urbanismo remitido en fecha 27 de julio de 2021.

Quinto. Contenido documental.

En el índice firmado por el Secretario General del Ayuntamiento en fecha 25 de junio de 2021 complementado con el firmado en fecha 1 de marzo de 2022, se identifican los documentos que conforman el Expediente de Levantamiento de Suspensión con sus Códigos Seguros de Verificación (CSV) o Huellas Digitales.

Constan los siguientes documentos que se complementan:

- El Documento Técnico «Plan de sectorización del sector SUNP-E1, “Arroyo del Saladillo” Estepona, Málaga. Documentación justificativa para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva, junio 2021.» que se encuentra debidamente diligenciado por el Secretario General, para hacer constar «que este documento ha sido aprobado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 24 de junio de 2021» y contempla el siguiente contenido:

1. Antecedentes y objeto.
2. Documentación Justificativa:
 - 2.1. Justificación del crecimiento según el art. 45 del POTA.
 - 2.2. Informe Favorable de la Dirección General de Infraestructuras Viarias.
 - 2.3. Plano: Sistema General de Espacios Libres.
 - 2.4. Planos: Perfiles Longitudinales de los viales e Itinerarios peatonales.
 - 2.5. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
3. Conclusiones.

- El Documento Técnico presentado «Plan de sectorización del sector SUNP-E1, “Arroyo del Saladillo” Estepona, Málaga. Documentación justificativa para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva. v.2.FEBRERO 2022.» Se

00262453

encuentra debidamente diligenciado por el Secretario General, para hacer constar «que este documento ha sido aprobado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2022» y contempla el siguiente contenido:

1. Antecedentes y objeto.
2. Documentación Justificativa:
 - 2.1. Justificación del crecimiento según el art. 45 del POT.
 - 2.2. Informe de Viabilidad de Suministro Eléctrico.
 - 2.3. Modificación de la Reserva de Sistema General de Espacios Libres.
 - 2.4. Modificación de las secciones transversales tipo del viario.
3. Conclusiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Competencia.

El artículo 33.2.d) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

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 de Sectorización.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, y de conformidad con el artículo 12 del Decreto del Presidente 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.g) 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 competencia para la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y sus ámbitos territoriales se encuentren dentro de los límites de su provincia, corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU). En este sentido, el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Así pues, la CTOTU de Málaga, es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente para el levantamiento de la suspensión acordada, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.g) del Decreto 36/2014.

En virtud del artículo 32.4 de la LOUA, 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 dicho 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. Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación con fecha 28 de junio de 2021 y que se produjo la interrupción del plazo para resolver desde el 27 de julio 2021, que tuvo lugar la notificación del requerimiento, al 7 de marzo de 2022, que tiene entrada la documentación completa de subsanación del mismo, la fecha máxima para resolver es el 8 de julio de 2022.

Normativa de aplicación.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento, añadiendo en su segundo apartado que, no obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

En este sentido, dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, y puesto que no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación.

Asimismo, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la lista, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley. No obstante hay que tener en cuenta que de acuerdo con el apartado 2.f) de la disposición transitoria octava de la lista, queda derogado expresamente la Norma 45.4.a del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Normativa en materia de Ordenación del Territorio:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006) (POTA).

Normativa Urbanística General:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). (Disposición Transitoria Novena de la LOUA).

Normativa Urbanística Municipal:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo (CPOTU) de Málaga de fecha de 27 de abril de 1994. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 105, de fecha 7 de junio de 1994. Normativa publicada en el BOP de Málaga núm. 208, de fecha 28 de octubre de 2004.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Estepona, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 22 de diciembre de 2010. Acuerdo y Normativa publicados en el BOP de Málaga núm. 115, de 17 de junio de 2011.

II. VALORACIÓN

Con fecha 14.3.2022 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«(...) 7. conclusión. Tras el estudio realizado al expediente para el levantamiento de la suspensión de las determinaciones acordadas por la CTOTU, en la sesión MA/06/2015, celebrada el 8 de octubre de 2015, relativa al Sector SUNP-E1 "Arroyo del Saladillo" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Estepona, limitado al estricto cumplimiento de las determinaciones establecidas en el precitado acuerdo, se constata, en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, que se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LOUA y demás normativa general y pertinente de aplicación, constatándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos.

Por otra parte, en base al análisis realizado en el apartado 6. "Análisis del expediente", se emite informe técnico favorable, por haberse subsanado todas las deficiencias que se pusieron de manifiesto en el acuerdo de la CTOTU de fecha 8 de octubre de 2015.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de la suspensión de las determinaciones acordadas por la CTOTU, en la sesión MA/06/2015, celebrada el 8 de octubre de 2015, relativa al Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo» del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Estepona.

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Estepona, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y del citado Ayuntamiento.

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.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga. Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS URBANÍSTICAS

2. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DE LAS CONDICIONES GENERALES

Art. 1. Clasificación.

El presente Plan de Sectorización modifica la clasificación del Suelo Urbanizable No Programado identificado como SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo», determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona, aprobado definitivamente el día 27 de abril de 1994, y su revisión publicada el 7 de junio de 1994, a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 2. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del presente Plan de Sectorización comprende a las parcelaciones identificadas según el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona como SUNP-E1 «Arroyo del Saladillo», y que se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Art. 3. Vigencia y modificación del Plan de Sectorización.

1. El Plan de Sectorización entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación del Plan, conforme al artículo 38 de la LOUA, cuando se altere alguna de sus determinaciones que no afecten a las condiciones de la ordenación estructural definida en el presente Plan.

Art. 4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan de Sectorización se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Exmo. Ayuntamiento de Estepona.

Art. 5. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluido en el presente instrumento de planeamiento, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan de Sectorización del Sector SUNP-E1 podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del

aprovechamiento medio que el propio instrumento de planeamiento asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 6. Deber de urbanizar.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado objeto de esta ordenación, constituyen carga de urbanización cuyos costes corren a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las partidas establecidas en el artículo 113 de la LOUA, quedando garantizadas en todo caso las conexiones a los sistemas generales exteriores.

2. El Proyecto de Urbanización definirá, respecto de cada Unidad de Ejecución, las infraestructuras existentes que, conforme a la legislación vigente, puedan ser mantenidas y que serán deducidas del coste de urbanización en los términos que establezca el instrumento de equidistribución.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

TÍTULO II

DEL ÁREA DE REPARTO, LOS SECTORES Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO

Art. 7. Sectores de desarrollo.

Los suelos objeto de ordenación se desarrollan mediante la determinación de dos sectores:

- Sector SUS-E1-A «Arroyo del Saladillo Este».
- Sector SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste».

Art. 8. Área de reparto.

Los suelos objeto de ordenación en el presente instrumento de planeamiento constituyen dos áreas de reparto.

- AR-SUS-E1-A para el Sector SUS-E1-A «Arroyo del Saladillo Este».
- AR-SUS-E1-B para el Sector SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste».

Art. 9. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es el siguiente:

- AR-SUS-E1-A: 0,26822527 m²t/m²s.
- AR-SUS-E1-B: 0,26822527 m²t/m²s.

TÍTULO III

DE LOS USOS

Art. 10. Uso global.

El uso global previsto para los suelos objeto de ordenación es residencial turístico.

Art. 11. Usos prohibidos.

Los usos prohibidos son los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona en función del uso global establecido.

Art. 12. Usos compatibles.

Los usos compatibles son los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona en función del uso global establecido.

00262453

Art. 13. Pormenorización de usos.

El planeamiento de desarrollo pormenorizará los usos permitidos en su correspondiente ámbito de actuación.

TÍTULO IV

DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y SU EJECUCIÓN

Art. 14. Planeamiento de desarrollo.

El sector SUS-E1-A «Arroyo del Saladillo Este» se desarrollará mediante un Plan Parcial coincidente con la totalidad del ámbito del sector.

El sector SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste» se desarrollará mediante un Plan Parcial coincidente con la totalidad del ámbito del sector.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores incluidos en el presente Plan de Sectorización incorporarán en sus prescripciones técnicas las medidas protectoras y correctoras; así como las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental; incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Proyecto de Restauración Paisajística y en el Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental. Garantizando así su efectividad y grado de definición en el proyecto de urbanización y su ejecución. Las medidas que sean presupuestables se incluirán con su correspondiente partida presupuestaria, las que no sean presupuestables se incluirán en los Pliegos de Condiciones Técnicas, de forma que se garantice su viabilidad y efectividad.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores incluidos en el presente Plan de Sectorización se presentarán ante la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente para la supervisión del cumplimiento de los condicionantes ambientales y las medidas protectoras y correctoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Proyecto de Restauración Paisajística y en el Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental.

Art. 15. Ejecución del planeamiento.

El Plan Parcial del sector SUS-E1-A «Arroyo del Saladillo Este» se ejecutará mediante una única Unidad de Ejecución.

El Plan Parcial del sector SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste» se ejecutará mediante las Unidades de Ejecución que determine el Plan Parcial que lo desarrolle.

Antes del inicio de los trabajos se comprobará la no afección a elementos de fauna, contándose en tales comprobaciones con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

En el caso de localización de especies amenazadas o de interés, se recogerán y translocarán la totalidad de los individuos encontrados a las zonas cercanas y potencialmente favorables para el desarrollo de los mismos.

Todas las obras de drenaje deberán ser adaptadas para su utilización como pasos de fauna. Así mismo las infraestructuras de drenaje del viario, las cunetas y arquetas deberán contar con un diseño que permita la salida de aquella fauna que pueda entrar accidentalmente (anfibios, reptiles y micromamíferos).

Art. 16. Sistema de actuación.

Todas las Unidades de Ejecución definidas en el artículo anterior adoptarán como Sistema de Actuación el de Compensación, sin perjuicio de su modificación en los términos legalmente previstos.

TÍTULO V**DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

Art. 17. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Los Planes Parciales regularán la ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las respectivas Fichas de Planeamiento.

2. El Plan Parcial que aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, establecerá una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

3. La aplicación de las ordenanzas que se proponen se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Estepona.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y previa justificación, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.).

5. La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

6. Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán las dotaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA, así como el carácter público o privado de las mismas, reservándose, en cualquier caso, el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social que considere debidamente justificados. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo mencionado.

7. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona.

8. Los Planes Parciales de Ordenación adoptarán las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento, aportadas por el Estudio de Impacto Ambiental.

FICHAS URBANÍSTICAS**1.2.2.6. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS-E1-A «Arroyo del Saladillo Este»**

IDENTIFICACIÓN: SUS-E1-A

Datos generales.

1.1. Clase de Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado

1.2. Denominación: «Arroyo del Saladillo Este»

Datos de ordenación.

2.1. Instrumento de Ordenación: Plan Parcial

2.2. Superficie (m² de suelo): 526.605,14

2.3. Índice de edificabilidad bruta máxima (m²t/m²s): 0,30

2.4. Techo máximo edificable (m²techo): 157.981,54

2.5. Densidad máxima (viv/ha): 28,05

2.6. Núm. máximo de viviendas: 1.477

2.7. Uso característico: Residencial Turístico (*)

2.8. Uso compatible: Comercial

2.9. Tipología característica: PM

2.10. Tipologías compatibles: UE, UA, VP y C

Datos de gestión.

3.1. Sistema de actuación: Compensación

3.2. Iniciativa: Privada

00262453

- 3.3. Área de reparto: AR-SUS-E1-A
- 3.4. Unidad de ejecución: UE-SUS-E1-A
- 3.5. Aprovechamiento Medio, Am (uas/m²s): 0,26822527
- 3.6. Aprovechamiento Objetivo (uas): 141.248,81

Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento de Estepona.

4.1. Espacios Libres, Equipamientos y Aparcamientos: La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo la cuantificación superficial según módulos del RPU y LOUA). Justificadamente se podrá aplicar la exención permitida en el artículo 17.2 de la LOUA.

4.2. Sistema General con una superficie de 32.000,00 m² de suelo, a fin de cumplir lo recogido en el artículo 10, 1, A), c) de la LOUA.

4.3. La edificabilidad de 5.315,80 m²t de uso residencial libre.

Objetivos.

5.1. Generación y urbanización de suelo edificable de uso residencial turístico para el desarrollo del sector.

Condiciones.

6.1. Ejecución de los viales estructurantes VE.01, VE.02 y VE.03, sus rotondas VE.RT.01 y VE.RT.02, sus conexiones exteriores VE.CX.RT.01 y las mejoras del vial existe VE.MJ.01.

6.2. La ejecución del vial estructurante VE.03 se ejecutará con el desarrollo del sector SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste».

6.3. Ejecución del vial secundario VS.01.

6.4. La reserva para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será del 30% de la edificabilidad residencial, conforme al artículo 10.1 de la LOUA.

6.5. La ejecución de la conexión con la vía de servicio y el carril de trenzado.

6.6. Condiciones acústicas:

6.6.1. Se situarán pantallas acústicas paralelas inmediatamente a la autovía A-7. Serán de materiales plásticos transparentes para favorecer la estética de la vía y la permeabilidad visual. En el caso de que los criterios técnicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales opacos (hormigón, plásticos opacos o similares) en las pantallas acústicas, se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico dejando una jardinera lineal junto a la pantalla acústica para recubrimiento vegetal hacia la vía pública.

6.6.2. Se situarán pantallas vegetales en la franja paralela de 50 metros de la autovía A-7. Estas pantallas estarán compuestas por árboles de crecimiento rápido.

6.6.3. Se situará una zona comercial en la franja paralela de 150 metros de la autovía A-7 a modo de «edificio pantalla acústica» para proteger el resto del sector.

6.6.4. Las edificaciones se diseñarán de forma que las fachadas se orienten a las zonas comunes o a viarios secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito.

6.6.5. La ubicación de las edificaciones destinadas a dotaciones se situarán en las zonas más próximas a los focos de ruido, la Autovía A-7 y viarios, para que realicen la función de pantalla acústica.

6.6.6. Incorporación de Aislamientos acústicos en las fachadas que precedan, de manera que en base a los niveles de recepción en las mismas, en el interior de las edificaciones no se sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Decreto 326/2003.

6.6.7. La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por los viales principales se limitará a 50 km/h y en los viales secundarios a 30 km/h, restringiéndose en estos últimos el tránsito de vehículos pesados, excepto los de reparto, recogida de basuras, etc.

6.6.8. Se garantizará la fluidez de circulación mediante la sincronización de semáforos, y restringir zonas al tránsito por la noche.

6.6.9. Se utilizará pavimento poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico y la construcción de badenes que obligue a los conductores a disminuir la velocidad.

6.6.10. Se establecerá un programa de mediciones «in situ» realizado por una ECCMA para comprobar la eficacia de las medidas acústicas, en el que se recojan los datos de los niveles medios diurnos y nocturnos de las fachadas de las edificaciones incluidas dentro del Área de Sensibilidad Acústica II, que no deberán superar los establecidos en la tabla 3 del Anexo I del Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía, debido a la posible afección al ruido causado por el tráfico rodado de la autovía A7.

6.6.11. En las edificaciones se garantizarán los niveles límites de ruido en el interior de las edificaciones, art. 14 «Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR)» establecido en el Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en especial lo referente al Aislamiento mínimo a ruido aéreo entre recinto protegido y el exterior.

(*) Residencial Turístico según el PGOU, Residencial según la LOUA.

1.2.2.7. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS-E1-B «Arroyo del Saladillo Oeste»

IDENTIFICACIÓN: SUS-E1-B

Datos generales.

1.1. Clase de Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado

1.2. Denominación: «Arroyo del Saladillo Oeste»

Datos de ordenación.

2.1. Instrumento de Ordenación: Plan Parcial

2.2. Superficie (m² de suelo): 83.852,74

2.3. Índice de edificabilidad bruta máxima (m²t/m²s): 0,30

2.4. Techo máximo edificable (m²techo): 25.155,82

2.5. Densidad máxima (viv/ha): 28,05

2.6. Núm. máximo de viviendas: 235

2.7. Uso característico: Residencial Turístico (*)

2.8. Uso compatible: Comercial

2.9. Tipología característica: PM

2.10. Tipologías compatibles: UE, UA, VP y C

Datos de gestión.

3.1. Sistema de actuación: Compensación

3.2. Iniciativa: Privada

3.3. Área de reparto: AR-SUS-E1-B

3.4. Unidad de ejecución: UE-SUS-E1-B

3.5. Aprovechamiento Medio, Am (uas/m²s): 0,26822527

3.6. Aprovechamiento Objetivo (uas): 22.491,42

Cesiones de suelo.

4.1. Espacios Libres, Equipamientos y Aparcamientos: La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo la cuantificación superficial según módulos del RPU y LOUA). Justificadamente se podrá aplicar la exención permitida en el artículo 17.2 de la LOUA.

4.2. Sistema General con una superficie de 5.091,40 m² de suelo, a fin de cumplir lo recogido en el artículo 10, 1, A), c) de la LOUA.

4.3. La edificabilidad de 838,53 m²t de uso residencial libre.

Objetivos.

5.1. Generación y urbanización de suelo edificable de uso residencial turístico para el desarrollo del sector.

Condiciones.

6.1. Ejecución de los viales VS.02, VS.03, VS.04 y VS.05.

6.2. La reserva para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será del 30% de la edificabilidad residencial, conforme al artículo 10.1 de la LOUA.

6.6. Condiciones acústicas:

6.3.1. Se situarán pantallas acústicas paralelas inmediatamente a la autovía A-7. Serán de materiales plásticos transparentes para favorecer la estética de la vía y la permeabilidad visual. En el caso de que los criterios técnicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales opacos (hormigón, plásticos opacos o similares) en las pantallas acústicas, se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico dejando una jardinera lineal junto a la pantalla acústica para recubrimiento vegetal hacia la vía pública.

6.3.2. Se situarán pantallas vegetales en la franja paralela de 50 metros de la autovía A-7. Estas pantallas estarán compuestas por árboles de crecimiento rápido.

6.3.3. Se situará una zona comercial en la franja paralela de 150 metros de la autovía A-7 a modo de «edificio pantalla acústica» para proteger el resto del sector.

6.3.4. Las edificaciones se diseñarán de forma que las fachadas se orienten a las zonas comunes o a viarios secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito.

6.3.5. La ubicación de las edificaciones destinadas a dotaciones se situarán en las zonas más próximas a los focos de ruido, la Autovía A-7 y viarios, para que realicen la función de pantalla acústica.

6.3.6. Incorporación de Aislamientos acústicos en las fachadas que precedan, de manera que en base a los niveles de recepción en las mismas, en el interior de las edificaciones no se sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Decreto 326/2003.

6.3.7. La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por los viales principales se limitará a 50 km/h y en los viales secundarios a 30 km/h, restringiéndose en estos últimos el tránsito de vehículos pesados, excepto los de reparto, recogida de basuras, etc.

6.3.8. Se garantizará la fluidez de circulación mediante la sincronización de semáforos, y restringir zonas al tránsito por la noche.

6.3.9. Se utilizará pavimento poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico y la construcción de badenes que obligue a los conductores a disminuir la velocidad.

6.3.10. Se establecerá un programa de mediciones «in situ» realizado por una ECCMA para comprobar la eficacia de las medidas acústicas, en el que se recojan los datos de los niveles medios diurnos y nocturnos de las fachadas de las edificaciones incluidas dentro del Área de Sensibilidad Acústica II, que no deberán superar los establecidos en la tabla 3 del Anexo I del Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía, debido a la posible afección al ruido causado por el tráfico rodado de la autovía A7.

6.3.11. En las edificaciones se garantizarán los niveles límites de ruido en el interior de las edificaciones, art. 14 «Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR)» establecido en el Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en especial lo referente al Aislamiento mínimo a ruido aéreo entre recinto protegido y el exterior.

(*) Residencial Turístico según el PGOU, Residencial según la LOUA

Málaga, 30 de mayo de 2022.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

00262453