



## **INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALOZAINA RELATIVA A LA ZONA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº 4 (HAZA DE LA GLORIA) DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU DE ALOZAINA.**

### **0. ANTECEDENTES.**

En sesión 1/92, de 30 de enero de 1992 y bajo la referencia EM-AZ-5, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó el expediente de Modificación de Elementos de las entonces Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alozaina, creando la denominada Zona de Actuación Urbanística, POU-4, en el paraje Haza de la Gloria, Avda. Severo Ochoa de este municipio. La mencionada innovación fue publicada en el BOP de la Provincia de Málaga de 13 de abril de 1992.

Se incorporaron con la clasificación urbanística de suelo urbano terrenos no urbanizables que, de acuerdo con los datos de la Modificación, se extendían sobre 18.700 m<sup>2</sup>, con la finalidad primordial de calificar y obtener de modo gratuito, como cesión obligatoria por motivos urbanísticos, la superficie mínima imprescindible para la futura construcción del Instituto de Enseñanza Secundaria.

El suelo con calificación dotacional pública, para el indicado uso educativo, se concretó en 10.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose la reserva de 1.600 m<sup>2</sup> para zonas verdes o áreas libres y de 2.620 m<sup>2</sup> para red viaria. El suelo urbano restante de la ZAU-POU nº 4 (4.480 m<sup>2</sup>) recibió calificación residencial, con la previsión de una densidad de 17 viv/ha., lo que significaba un número máximo de viviendas concretado en 32 unidades.

La Modificación definió sus propias ordenanzas de edificación, regulando, en lo que respecta al uso residencial, aspectos tales como la parcela mínima (superficie mínima: 140 m<sup>2</sup>; fachada: 7 m.; fondo: 15 m.; círculo: 7 m.), altura y número de plantas (2 plantas y 7 metros) distancia a linderos (públicos: alineación y retranqueo de 3 m.; privados: medianería lateral y patios traseros) y ocupación (máxima del 80 por 100).

Esta actuación ha sido recogida en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, documento aprobado en sesión plenaria de 13/11/09 y publicado en BOP de Málaga número 164 de 27/08/10. El ámbito se adscribe a la categoría del suelo urbano consolidado (Z-4.POU-4), con rectificación de la superficie a partir de una medición actualizada (fijándose en 21.071 m<sup>2</sup>). La Adaptación Parcial mantiene o asume los demás parámetros esenciales, tales como la densidad (17 viv./ha.-36 viviendas) o las condiciones de edificación.

Y así es como figura recogida, por lo tanto, en el instrumento general vigente, constituido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado en sesión plenaria de 13/11/2009 y publicado en el BOP de Málaga número 164 de 27/08/10.

Hace referencia a la Zona de Actuación Urbanística nº 4 (POU-4) el artículo 2.1.5 sobre normas en suelo urbano. A nivel gráfico, la actuación es perfectamente identificable en los planos 0.2.2 (ordenación estructural del núcleo) y 0.2.2 (usos, densidades y edificabilidades globales).



## **1. INICIATIVA.**

Se redacta el presente documento de Innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alosaina, de iniciativa municipal, en cumplimiento de lo requerido en la providencia de 9 de julio de 2017 del Sr. Alcalde-Presidente.

## **2. OBJETO.**

La innovación que se propone del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto modificar varios aspectos de las Normas Urbanísticas, en lo referente única y exclusivamente al régimen de la zona de actuación urbanística nº 4, ZAU-4.POU-4.

En concreto, las modificaciones propuestas afectan a las determinaciones contenidas en el epígrafe 2.2.1 (Normas en Suelo Urbano), apartado II.2 (Normas de Planeamiento en Suelo Urbano, Particulares), **artículo 2.1.5** (Zona de Actuación Urbanística 4.POU-4).

Se promueve la modificación de tan solo dos específicas previsiones de las Ordenanzas de Edificación, concretamente las relativas a parcela mínima y a retranqueo sobre linderos públicos. El régimen actual es el siguiente:

-(B-1) Parcela mínima: -superficie mínima: 140 m<sup>2</sup>.

-(B-3.1) Distancia a linderos. Públicos: retranqueo de 3,00 m. de distancia.

Con la presente Innovación se modifica la regulación de la **parcela edificable** en el sentido de reducir el mínimo requerido, que pasa a establecerse en 105 m<sup>2</sup>.

Y además se suprime la obligatoriedad del **retranqueo o disposición no alineada** de las edificaciones a la vía pública.

Esta Innovación no tiene por finalidad incidir en cualquier otra condición urbanística aplicable a los terrenos considerados.

## **3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA (MARCO LEGAL).**

### **A) Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía.**

El municipio de Alosaina no se encuentra afectado por ningún instrumento de planificación de la ordenación del territorio de ámbito subregional o de carácter sectorial.

### **B) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

Respecto al artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la modificación puede tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA dispone que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.



En este sentido, con las modificaciones propuestas en la parcela mínima y en la norma de retranqueo se pretende dar respuesta a una necesidad demandada por la población de Alozaina, adecuando la superficie mínima de la parcela neta edificable y la implantación de la tipología adosada a la realidad del mercado actual, que son las que de modo generalizado existen, de hecho, en las dos manzanas residenciales existentes. Además de perseguir la homogenización, con la reducción, en particular, de la parcela neta edificable se rectifica una condición que determina cierta irracionalidad en relación con la densidad prevista, persiguiendo la modificación el uso más lógico y eficiente del suelo edificable con preservación de las características esenciales de la actuación y con el objetivo manifestado de armonizar las nuevas implantaciones a las ya existentes.

La modificación propuesta no supone alterar la ordenación urbanística preexistente en cuanto a la calificación del suelo, dotaciones y equipamiento, afectando solo y exclusivamente a aspectos relativamente secundarios del uso residencial previsto, en aras de hacer factible y estimular el proceso de consolidación edificatoria de las manzanas incluidas en la ZAU.4.

La formulación de la innovación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Alozaina, en base a lo dispuesto en el artículo 31.1.A).a) de la LOUA ya que el objeto, naturaleza o entidad de la misma no tiene incidencia o interés supramunicipal. Así pues, el procedimiento se inicia de oficio por el Ayuntamiento de Alozaina.

De conformidad con lo indicado en el artículo 10.2 de la LOUA, las modificaciones propuestas afectan a determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva (determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas de edificación en suelo urbano), del PGOU vigente.

En consonancia de lo anterior y en base a lo dispuesto por el artículo 37.1 de la LOUA, esta innovación supone una modificación del Plan, y no una revisión, dado que no supone la alteración integral de la ordenación establecida por éste y no altera la ordenación estructural del PGOU.

En cuanto al régimen de la Modificación propuesta: La Innovación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LOUA donde se establece que *«Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos»*.

Los criterios de ordenación adoptados siguen las reglas establecidas en el artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA, tal y como se ha justificado en el apartado anterior.

Con relación al 36.2.a), 2ª), que determina que *“toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (.../...)”*. Y con relación a la regla 5ª del artículo mencionado, que determina que *“toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o*



equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)”, es preciso decir lo siguiente:

- La presente innovación no supone incremento en el aprovechamiento lucrativo, al no incidir en la edificabilidad, en el uso ni en la tipología preexistente.
- Tampoco comporta la desafectación o el cambio de calificación de ningún suelo de uso y dominio público o con destino dotacional.
- No implica modificación en suelos calificados para el uso residencial sometido a protección pública.
- No hay nueva calificación de suelos para el uso residencial.

No obstante, dado que como consecuencia de la modificación de la parcela mínima deriva un mayor número de viviendas, se tiene en cuenta que, según el artículo 45.2.B).c) de la LOUA el suelo urbano no consolidado estará integrado por aquellos terrenos que precisan de una actuación urbanística debida, entre otras, a

*«...un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente».*

A este respecto, con especial relevancia a efectos interpretativos, la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, en su apartado 8.2. dice textualmente:

*«Conforme establece el artículo 45.2.B).c) de la LOUA, se presume que un aumento de edificabilidad, **densidad**, o cambio de uso, o de varios de estos parámetros, requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, **cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente**. En estos casos, puede afirmarse que estamos ante un cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado.*

*A sensu contrario, se presume que conservan su categoría de suelo urbano consolidado aquellos terrenos sobre los que se proyecta un aumento del aprovechamiento objetivo inferior al diez por ciento del preexistente, no siendo necesario, por tanto, la implementación o mejora de las dotaciones debido a tal incremento. No obstante, esta presunción habrá de ser valorada conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a).5ª y 6ª de la LOUA, en relación a la exigencia de implementar o mejorar los sistemas generales, dotaciones o equipamientos locales, o, en su caso su equivalente en dinero cuando proceda la obtención diferida de esta dotación».*



De la lectura del anterior articulado y su interpretación según la instrucción 1/2012 podemos deducir que toda innovación que afecte a un suelo urbano consolidado que no suponga un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente y que no cambie el uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial, no necesita de la implementación o mejora de las dotaciones debido al incremento de aprovechamiento ya que, entre otros, conserva su categoría de suelo urbano consolidado.

Ambas circunstancias quedan cumplidas en la presente modificación.

Por otra parte, en lo que concierne, específicamente, al objeto de esta Innovación, es preciso reseñar lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012:

*"Disposición transitoria segunda. Modificaciones de planeamiento relativas a densidad.*

*Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General."*

Interpretando esta previsión, son reseñables los apartados 3.3 y 6.4 de la ya antes mencionada Instrucción 1/2012:

*"3.3. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes, siendo la densidad de viviendas el número exacto de viviendas susceptible de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un número concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter estructural, modulable en un 20 por 100 de incremento o decremento respecto de la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero. La fijación del número exacto de viviendas que no supere el porcentaje de incremento o decremento expresado, y siempre que no se alteren otras determinaciones de la ordenación estructural, se concretará mediante la innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística. En el mismo expediente de innovación de la ordenación pormenorizada podrá tramitarse, si ésta aún no existiera, la ordenación detallada referida al ámbito concreto. En el caso de que la ordenación detallada ya estuviere aprobada, a la innovación de la ordenación pormenorizada antes referida podrá incorporarse –para su tramitación y aprobación conjunta– las alteraciones o ajustes de la ordenación pormenorizada y detallada que resultaren necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas."*

*"6.4. En aplicación de la disposición transitoria segunda, y en relación al planeamiento general aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la reforma legislativa, debe presumirse que no requiere de la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres las modificaciones de este planeamiento que tengan por objeto incrementos de viviendas inferiores al 20 por 100 de las inicialmente previstas que no supongan incremento de edificabilidad de uso residencial."*



El contenido documental de esta innovación es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la innovación, atendiendo así a lo dispuesto en el artículo 36.2.b) de la LOUA.

La innovación propuesta no incluye determinaciones que puedan alterar las previsiones de programación y gestión, por lo que no se considera necesario la inclusión de un Estudio Económico y Financiero; ni informe de sostenibilidad económica, puesto que, como ya se ha indicado, no se alteran ni la clasificación ni la calificación del suelo.

Tampoco será preciso el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y la implantación y prestación de los servicios necesarios, dado que no se alteran determinaciones relativas al agente responsable de la ejecución de infraestructuras o dotaciones ni al deber de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

El procedimiento a seguir para su aprobación será el establecido en el artículo 36.2.c) de la LOUA, señalándose que no se modifican determinaciones que afecten a la ordenación estructural, y no requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo, dado que las modificaciones propuestas no tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos.

### **C) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**

Habida cuenta que la presente modificación del PGOU de Alosaina afecta única y exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada, versando sobre dos concretas condiciones del uso residencial ya existente, no está comprendida entre los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Así se desprende del artículo 40 de la Ley GICA, especialmente de sus tres primeros párrafos, que dicen:

*"Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico*

*1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

*a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.*

*b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura,*



*ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.*

*d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.*

**3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:**

*a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.*

*b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.*

*c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.*

*d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley (.../...).*



#### **4. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Con la presente innovación del PGOU de Alozaina se pretende adecuar la parcela mínima y el retranqueo de la edificación respecto del viario, en lo que afecta a la zona de actuación urbanística nº 4, ZAU-4.POU-4, a la demanda advertida y a la realidad de las implantaciones, que de modo efectivo y generalizado revela el uso de la tipología adosada sobre parcelas de menor tamaño, con disposición alienada de la edificación.

La reducción de la parcela mínima está motivada, además, por la necesidad de rectificar una condición que se ha demostrado irracional, por no resultar del todo coherente con la densidad máxima prevista.

En este sentido, hay que partir de que la zona residencial, de acuerdo con la modificación aprobada en su momento y en la actualidad, es de 4.480 m<sup>2</sup>. Luego respetando la parcela mínima es posible un máximo de treinta y dos parcelas (32) para viviendas en tipología unifamiliar adosada. Indirectamente, pues, el parámetro de la parcela mínima restringe la máxima densidad contemplada en el Plan General, a raíz de la medición comprobada en la Adaptación Parcial de la zona de actuación urbanística: 21.071 m<sup>2</sup>. 17 viv./Has.= 36 viviendas.

La previsión de la parcela mínima con 140 metros determina, asimismo, ineficiencia en la adecuada distribución y agotamiento del número de viviendas, si se pone en relación con el deber legal de cesión del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico. La distribución entre el propietario del suelo (que retendría 4.032 m<sup>2</sup> para 28,8 unidades) y el Ayuntamiento (que recibiría 448 m<sup>2</sup> para 3.2 viviendas), se revela dudosamente eficiente o racional, al no ser 32 sino 31 el máximo número posible de unidades.

Esto explica lo que ha ocurrido en la realidad: El Ayuntamiento recibió en la fase de gestión un suelo edificable levemente superior al que le correspondía en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento. En vez de 448 m<sup>2</sup> se cedieron los 480 m<sup>2</sup> recibidos en virtud de escritura pública otorgada el 1 de junio de 1995 ante el Notario de Cártama D. Pedro Bosch Ojeda (protocolo 444). Pero ni siquiera con ese mayor suelo es factible definir una parcela edificable.

La disposición transitoria segunda de la Ley 1/2012 y los antes reseñados criterios de interpretación de la Instrucción 1/2012 brindan la solución que resulta necesaria para superar estos inconvenientes, al hacer posible incrementar la densidad hasta un 20 por 100 de la prevista y modificar los aspectos de la ordenación pormenorizada que, como es el caso de la parcela mínima, son igualmente necesarios para poder materializar el número de viviendas.

De este modo, la parcela mínima neta edificable queda fijada en 105 m<sup>2</sup>, lo que supone la previsión de 42 viviendas, seis unidades más de las previstas, y una densidad máxima de 20 viv./Ha., inferior al porcentaje en que puede modularse este parámetro.

En definitiva, la modificación persigue el uso más lógico y eficiente del suelo edificable, bien que preservando las características esenciales de la actuación y con el objetivo manifestado de armonizar las implantaciones que quedan a las ya existentes.





## **5. REDACCIÓN DEL ARTÍCULO MODIFICADO.**

Epígrafe 2.2.1 (Normas en Suelo Urbano), apartado II.2 (Normas de Planeamiento en Suelo Urbano, Particulares), artículo 2.1.5 (Zona de Actuación Urbanística 4.POU-4).

-(B-1) Parcela mínima: -superficie mínima: 105 m<sup>2</sup>.

-(B-3.1) Distancia a linderos. Públicos: alineada a vía pública.

## **6. ANEXOS.**

### **Documental:**

- 1) Redacción en el PGOU vigente del artículo 2.1.5.
- 2) Redacción modificada.
- 3) Resumen Ejecutivo.

### **Gráfico:**

1. Plano O.2.2 (Ordenación Estructural del Núcleo).
2. Plano O.2.3 (Usos, Densidades y Edificabilidades Globales).
3. Plano O.2.4. (Ordenación Completa del Núcleo).
4. Reportaje fotográfico.

En Alozaina, a fecha indicada en la firma electrónica.

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL,**



**Fdo.: Diego Arjona Bellido.**