

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS DEL PGOU DE CUEVAS DE SAN MARCOS RECOGIDAS EN EL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CON FECHA 15 DE ABRIL DE 2015

Antecedentes y objeto

Con fecha 15 de abril de 2015 la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Málaga adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PGOU de Cuevas de San Marcos, suspendiendo varias determinaciones y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de dicho acuerdo.

Por ello el objeto del presente expediente es dar cumplimiento a lo acordado por dicha Comisión en lo relativo a la subsanación de las deficiencias recogidas en el citado acuerdo para que se proceda al registro y publicación del PGOU.

A tales efectos se ha elaborado una justificación de cómo se ha procedido a la subsanación de cada una de las deficiencias recogidas en el acuerdo de la CTOTU, se han corregido las fichas urbanísticas y los artículos de la Normativa afectados por dicha subsanación y se han elaborado dos nuevos planos de información.

Cabe señalar que, a efectos de su publicación, se aporta un nuevo tomo de la Normativa del PGOU, con las correcciones realizadas como consecuencia de la subsanación de las deficiencias detectadas.

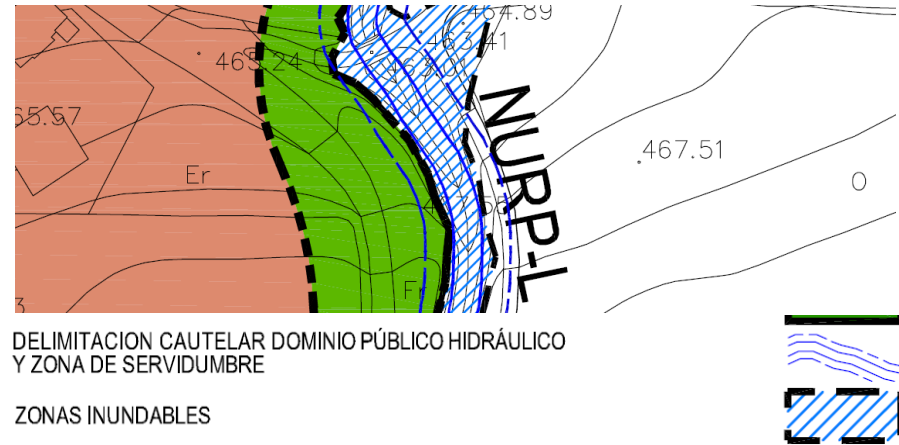
Justificación de la subsanación de cada una de las deficiencias recogidas en el apartado A) del acuerdo de la CTOTU

A efectos de facilitar el proceso seguido para la subsanación de las deficiencias se ha elaborado el siguiente cuadro en el que se relacionan en la columna de la izquierda dichas deficiencias recogida y en la columna de la derecha las propuestas de corrección:

DEFICIENCIAS RECOGIDAS EN EL ACUERDO DE LA CTOTU	CORRECCIONES PROPUESTAS
<p>- En cuanto al Planeamiento Territorial:</p> <p>- Se detecta la existencia bajo la categoría de SNU de especial protección por legislación específica unas Normas Particulares de SNU de Especial Protección “Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos” (artículo 256 de la Normativa”) que no está incluida en el listado del SNU del artículo 250. Se incluyen en ella los “yacimientos arqueológicos identificados en el SNU y con delimitación de sus áreas respectivas”. Se observa que en el plano O.1 “Clasificación del Término” se omite dicha categoría (“Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos”). Los yacimientos se incorporaran separadamente en el plano 06 “Catalogación y Ordenación del Patrimonio Histórico”, en el que se incluyen distintos grados de protección –(integral 1, 2 y 3), protección arquitectónica e inmuebles con valor etnológico-, pero no se señala la clasificación de estos terrenos. Por otra parte, los distintos niveles de protección arqueológica se regulan en el Capítulo “Medidas de Protección del Patrimonio Histórico”. En su artículo 55, se establece bajo el epígrafe “Grado de protección 1. Protección Integral” que los yacimientos en SNU serán considerados de especial protección.</p> <p>Vistas las discordancias existentes entre los distintos artículos de la normativa y el plano de clasificación del suelo, se deberá aclarar el tratamiento de los yacimientos arqueológicos.</p> <p>- Respecto a la Prevención de Riesgos, en el plano de información 1.2.1.14.1 del PGOU se recogen las zonas de dominio público hidráulico (DPH) y de servidumbre pero no se grafían en el plano de ordenación del núcleo. Debe subsanarse este extremo de manera que se valore la posible afección del DPH y de su servidumbre en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.</p>	<p>- Se ha incluido la categoría de SNU de Especial Protección “Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos” en el listado del SNU del artículo 250.</p> <p>En el plano de Ordenación O.1 no se omite dicha categoría sino que al incluir el plano todos los elementos del patrimonio histórico, independientemente de la clase de suelo en la que se sitúan, se entiende que los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable son los que pertenecen a dicha categoría.</p> <p>En cuanto al plano 0.6 cabe señalar que es un plano de ordenación que no clasifica el suelo, siendo su objetivo visualizar mejor la catalogación de los elementos del patrimonio histórico y los distintos niveles de protección otorgados a los mismos, para una mayor seguridad jurídica ya que en el plano de Clasificación del Término, que es el que determina la clasificación del suelo, se superponen dichos elementos con otras determinaciones.</p> <p>En todo caso se ha corregido la redacción de los artículos 55 y 256 para subsanar las discordancias entre los mismos y con respecto al plano de clasificación del suelo.</p> <p>- No es necesario proceder a esta corrección puesto que no se aprecia la citada deficiencia lo cual puede comprobarse en el plano O.2 “Clasificación del núcleo” y en el plano O.3 “Calificación y alineaciones del núcleo”. A continuación se expone un pequeño detalle del plano O.2 y de la leyenda para demostrar que sí están recogidas dichas determinaciones:</p>

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECSGA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - LA SECRETARIA

- Las Fichas Urbanísticas deben incluir para cada área o sector del suelo urbano o urbanizable el posible riesgo geológico y geotécnico analizado en el Plano de información I.2.1.15



- Se considera que las Fichas Urbanísticas, por su carácter normativo, deben recoger, como así se ha hecho, las condiciones de desarrollo que exige la posible existencia de dichos riesgos puesto que ya en la documentación complementaria del estudio de impacto ambiental se valora de forma específica el posible riesgo existente en cada área o sector. En todo caso los ámbitos que pueden estar afectados por dichos riesgos han sido suspendidos por la CTOTU de tal manera que será necesario aportar un estudio geotécnico más específico a efectos de determinar con mayor seguridad la existencia o no de dichos riesgos y de justificar, en su caso, la viabilidad de los mismos.

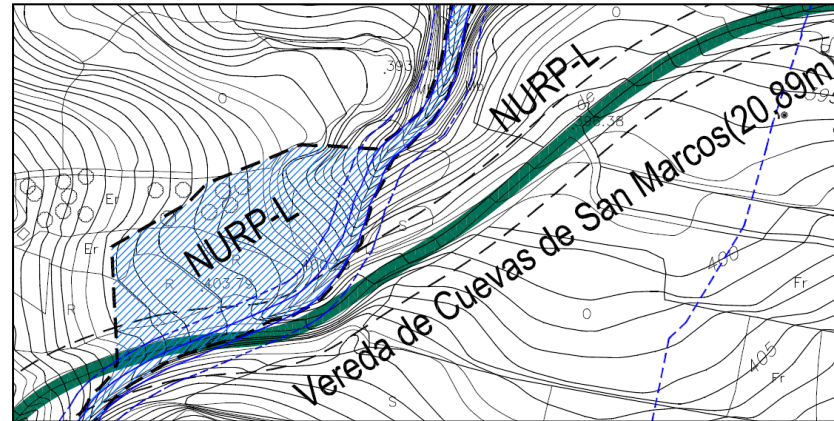
<p>- En relación a las carreteras autonómicas:</p> <p>Se deberá incluir un apartado que indique:</p> <p>Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.</p>	<p>Se ha incluido en la Normativa un nuevo artículo 51.bis titulado “Medidas de protección acústica para las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico de las carreteras” en el que se ha incluido textualmente dicho apartado.</p>
<p>- En materia de Medio Ambiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se deberá incorporar a la planimetría de información del PGOU el plano de ordenación de las áreas de protección de acuerdo a las NN.SS vigentes, de acuerdo con la Condición A.1 del IVA, dado que únicamente ha sido incorporado como imagen a la Memoria Informativa. - Deberá incorporarse explícitamente en las fichas urbanísticas de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado que el estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de Sectorización debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. En el resto de las categorías de suelo se especificará que éste será elaborado en fases previas del planeamiento de desarrollo debiendo asimismo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Deberá grafarse en la planimetría de información la Zona de Influencia Forestal, calculada según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se ha elaborado un nuevo plano de información denominado I.1.7.3. “Áreas de protección según las NN.SS. vigentes”. - Se ha incluido de forma literal lo requerido en las fichas urbanísticas afectadas las cuales se integran en el tomo completo de la Normativa Urbanística del PGOU corregida que se adjunta con esta Memoria. - Se ha elaborado un nuevo plano de información denominado I.2.1.19. “Zona de influencia forestal”.

- En materia de Aguas:

- En relación a la prevención de riesgos por avenida e inundabilidad:

Los Planos de Ordenación diferenciarán la consideración urbanística para los terrenos de Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre (DPH), por un lado, de los terrenos de Zonas Inundables (ZI), dentro de los SNU de EP por LE, ya que la compatibilidad de usos es distinta.

- No es necesario subsanar esta cuestión puesto que en los Planos de Ordenación ya queda diferenciada la consideración urbanística de los terrenos de Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre (DPH), por un lado, de los terrenos de Zonas Inundables (ZI), dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Si se observa la leyenda de dichos planos se puede comprobar que lo exigido ya está recogido al quedar diferenciadas ambas categorías de suelo con dos "simbologías" distintas. En todo caso se aporta detalle del plano de ordenación 0.2 y de la leyenda para visualizar lo expuesto:



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (NURP-L)

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC) ES6170018 "CUEVA DE BELDA I"

REMPA (LEY 42/2007 PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD) MONUMENTO NATURAL "FALLA SIERRA DEL CAMORRO"

MONTES PÚBLICOS

→ DELIMITACION CAUTELAR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

→ ZONAS INUNDABLES



<p><u>En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua:</u></p> <p>Se incluirá de forma clara la necesidad de justificar la depuración de aguas residuales de nuevos sectores a desarrollar por el Planeamiento, se debe completar la redacción del artículo 188 y 189 de la Normativa Urbanística del PGOU con estos apartados:</p> <p>Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir con esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista en el párrafo anterior no estuviese aun ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.</p> <p>De cara a garantizar el buen estado de las masas de agua, la Normativa del Plan General deber regular que no se otorgará en nuevos sectores de crecimiento licencia de ocupación mientras no se garantice la depuración de las aguas residuales generadas en ellos.</p>	<p>Aunque en el documento ya aprobado se recogen estas determinaciones en el punto 4 del cuadro denominado “DETERMINACIONES GENERALES RESPECTO AL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE”, incluido en la página 185 de la Normativa, no obstante se han completado además los artículos 188, al que se le añade un nuevo punto 5, y 189 al que se le añade un nuevo punto 3.</p>
<p>- Respecto a Telecomunicaciones:</p> <p>Deberá subsanarse lo indicado en los artículos que a continuación se reseñan, de acuerdo con las observaciones consignadas en el informe.</p> <p>Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que varios puntos del mismo no están alineados con la legislación vigente. La tabla siguiente establece una relación entre dichos puntos con las observaciones realizados en el apartado 1 del presente informe:</p>	<p>Se han corregido los artículos reseñados en el sentido exigido en el informe emitido en materia de telecomunicaciones.</p> <p>Dichos artículos corregidos se han incluido en el tomo completo de Normativa Urbanística que se adjunta con esta Memoria. No obstante cabe señalar que dicho informe exige eliminar del art. 240 de la Normativa Urbanística del PGOU la obligación de tramitar un Plan Especial para la implantación de infraestructuras de comunicación lo cual no es cierto ya que en dicho artículo sólo se exige el trámite del</p>

OBSERVACIÓN	DOCUMENTO	APARTADO	VINCULANTE	
<i>a</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>198</i>	<i>Si</i>	Plan Especial para las actuaciones que así lo exige la LOUA. Si lo que pretende el Ministerio es exceptuar dichas instalaciones cuando se den los supuestos previstos en la LOUA habrá que modificar la LOUA.
<i>b</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>34 y 240.c.1</i>	<i>Si</i>	
<i>c</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>162 y 217</i>	<i>Si</i>	
<i>d</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>24</i>	<i>Si</i>	
<i>e</i>	<i>Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa</i>	<i>198 Normas y 9 Memoria</i>	<i>Si</i>	
<i>f</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>63.f.6.4; 84.a; 89.f.4; 129.e, 136, entre otros</i>	<i>Si</i>	
<i>g</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>240</i>	<i>Si</i>	
<p>- Respecto a Comercio:</p> <p>El documento deberá incorporar las siguientes disposiciones:</p> <p>A) Adaptación de la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista a lo establecido en el artículo 22 de la LCIA, así como establecer el régimen de compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de éste con otros usos.</p> <p>B) Exclusión de las grandes superficies minoristas tanto como uso dominante como compatible o complementario, prohibiéndose por el PGOU en todo el municipio de Cuevas de San Marcos.</p>				<p>Estas disposiciones ya fueron incorporadas en el documento del PGOU, en concreto en el artículo 69.1.a).3, y por ello el informe emitido por la Dirección General de Comercio con fecha 5 de junio de 2013, que consta en el expediente, era favorable, considerándose en el mismo que dichas observaciones habían sido incorporadas.</p> <p>En este sentido la reiteración que se hace en el informe emitido con fecha 17 de noviembre de 2014 por la Dirección General de Comercio respecto a los informes comerciales de fecha 26 de agosto de 2010 y 5 de junio de 2013 ha de entenderse en cuanto que se dan por cumplidas las observaciones realizadas.</p>
<p>- Respecto a Vivienda:</p> <p>Para el cálculo de la edificabilidad residencial que suponen las 35 viviendas existentes en suelo urbanizable sectorizado, cuya edificabilidad se detraería en el cálculo de la reserva total destinada a vivienda protegida, se han utilizado las superficies construidas totales que aparecen en sus fichas catastrales.</p>				<p>Para el documento aprobado provisionalmente se analizaron los datos catastrales resultando que había viviendas que no estaban recogidas en los mismos. Por ello se estimó una edificabilidad residencial existente de 9.625 m².</p>

Este dato incluye superficies de elementos construidos que no computarían como edificabilidad residencial (almacenes, aparcamientos, obras de urbanización interiores, deportivo, etc.).

Por ello, deberán tenerse en cuenta en estos cálculos, únicamente, las superficies construidas pertenecientes a las propias viviendas, junto a sus porches o espacios cubiertos, a los que se les aplicará, en su caso, los porcentajes de edificabilidad que les asigne el PGOU.

Posteriormente se ha realizado una revisión catastral que ha actualizado los datos disponibles en el momento de dicha aprobación, de tal forma que ahora ya están recogidas todas las viviendas existentes en los sectores de suelo urbanizable sectorizado cuyos datos han sido analizados y sistematizados en una tabla que se incluye como Anexo I de esta Memoria, diferenciándose la superficie construida de los siguientes elementos: vivienda, aparcamiento, almacén, deportivo, porche, obras de urbanización interiores, agrario y otros usos.

De dichos datos solamente se han computado como edificabilidad residencial existente la superficie construida correspondiente a los conceptos de vivienda, aparcamiento y almacén por considerarse que tanto los aparcamientos como los almacenes forman parte de la vivienda a la que están efectivamente destinados. Además en la mayoría de los casos ambos elementos construidos se integran en la misma edificación residencial, generalmente ocupando la planta baja del edificio. Esta casuística es habitual en Cuevas de San Marcos y en otros muchos pueblos de la zona donde tiene bastante presencia la tipología de vivienda unifamiliar de gran tamaño y con elementos construidos destinados a almacenar maquinaria y utensilios agrícolas, lo que está relacionado a su vez a la importante actividad agrícola existente.

De acuerdo a ello la edificabilidad residencial total que se puede computar como existente en los sectores de suelo urbanizable es de 10.724 m², que resulta incluso algo superior a la estimada en su momento para el cálculo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida cuando aún no se disponía de los datos catastrales actualizados.

Por ello se considera justificado el dato de 9.625 m² de edificabilidad residencial existente, manteniéndose el mismo en este expediente de subsanación a efectos de no disminuir la reserva de edificabilidad para vivienda protegida ya prevista en cada área o sector.

<p>- Respecto a la Normativa Urbanística:</p> <p>El documento deberá recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia del informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 27 de noviembre de 2014. Artículos: 114, 146, 147, 148, 155, 176, 240 y 248.</p> <p>Lo anterior se hace extensible a las fichas de los ámbitos de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Tabla 3.11 Cuantificación de las Determinaciones del PGOU.</p> <p>De esta Tabla habría que modificar la superficie indicada de Suelo Urbano Consolidado ya que, según la documentación gráfica presentada, plano O.5, asciende a 774.045 m²s y no a los 745.287 m²s indicados. También se vería afectada la superficie total de Suelo Urbano, que pasaría a 842.907 m²s.</p>	<p>Se han corregido los artículos 114, 146, 147, 148, 155, 176, 240 y 248, para subsanar en ellos las cuestiones advertidas en el informe del Servicio de Urbanismo de 27 de noviembre de 2014. Asimismo se han corregido las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y la Tabla 3.11 “Cuantificación de las determinaciones del PGOU” en el sentido indicado.</p> <p>Las fichas urbanísticas y los artículos corregidos se han incluido en el tomo completo de la Normativa Urbanística que se adjunta con esta Memoria.</p> <p>La Tabla 3.11 corregida se adjunta como Anexo II de esta Memoria habiéndose corregido también en la misma un pequeño error existente en el cómputo de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, derivado de otro error en el cómputo de dicha edificabilidad en el sector URS-R.1 que queda corregido en su ficha urbanística. Así el total de dicha edificabilidad pasa de 26.740 m²t a 26.840 m²t.</p>
---	---

ANEXO I.

DATOS CATASTRALES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN LOS SECTORES URS-R.1, URS-R.4 Y URS-R.5

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

DATOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE URS-R.1 DEL PGOU DE CUEVAS DE SAN MARCOS													
REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE SUELO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA (M2)	OTROS USOS (M2)	APARCAMIENTO (M2)	DEPORTIVO (M2)	ALMACEN	OBRA URBANIZACION INTERIOR	PORCHE	AGRARIO	TOTAL CONSTRUCCION
29049A00800164	8	164	1.425,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800163	8	163	2.011,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800162	8	162	1.876,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800154	8	154	7.274,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800153	8	153	2.789,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800152	8	152	1.261,00	304,00	172,00	0,00	0,00	0,00	132,00	0,00	0,00	0,00	304,00
29049A00800149	8	149	1.921,00	704,00	307,00	21,00	56,00	53,00	98,00	0,00	0,00	169,00	704,00
29049A00800147	8	147	736,00	229,00	221,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	229,00
4751211UG7245N	8		230,00	290,00	194,00	8,00	83,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	290,00
4751208UG7245N	8		100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751207UG7245N	8		104,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751206UG7245N	8		109,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751205UG7245N	8		135,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751204UG7245N	8		104,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751203UG7245N	8		105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751202UG7245N	8		102,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4751201UG7245N	8		100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4852107UG7245N	8		156,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4852108UG7245N	8		125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4852109UG7245N	8		126,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4852110UG7245N	8		128,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800142	8	142	5.018,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800141	8	141	2.294,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800140	8	140	2.659,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800112	8	112	1.393,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800111	8	111	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00800110	8	110	629,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002500100UG72E	8		137,00	274,00	137,00	0,00	137,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	274,00
29049A00800109	8	109	1.251,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4752912UG7255N	8		224,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4752915UG7245S	8		708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4752911UG7245S	8		1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4752910UG7245S	8		278,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M/2 TOTALES			37.298,00	1.801,00	1.031,00	29,00	276,00	53,00	230,00	0,00	13,00	169,00	1.801,00

DATOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE URS-R.4 Y URS-R.5 DEL PGOU DE CUEVAS DE SAN MARCOS													
REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE SUELO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA (M2)	OTROS USOS (M2)	APARCAMIENTO (M2)	DEPORTIVO (M2)	ALMACEN	OBRA URBANIZACION INTERIOR	PORCHE	AGRARIO	TOTAL CONSTRUCCION
29049A00700051	7	51	1.462,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700050	7	50	3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700049	7	49	2.748,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700048	7	48	1.737,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700047	7	47	1.053,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700046	7	46	2.425,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002101100UG72F	7		614,00	168,00	88,00	13,00	32,00	35,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168,00
002100600UG72F	7		440,00	136,00	0,00	0,00	127,00	0,00	9,00	0,00	0,00	0,00	136,00
29049A00700052	7	52	2.724,00	374,00	264,00	0,00	55,00	0,00	0,00	55,00	0,00	0,00	374,00
002100500UG72F	7		420,00	302,00	261,00	12,00	29,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00
002100400UF72F	7		442,00	358,00	198,00	0,00	0,00	60,00	100,00	0,00	0,00	0,00	358,00
002100300UG72F	7		430,00	326,00	252,00	30,00	44,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326,00
29049A00700053	7	53	1.704,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700054	7	54	1.624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700055	7	55	1.186,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700056	7	56	1.002,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700057	7	57	277,00	58,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58,00	0,00	0,00	0,00	58,00
29049A00700058	7	58	590,00	86,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86,00	0,00	0,00	0,00	86,00
29049A00700059	7	59	386,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700060	7	60	234,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700061	7	61	205,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002101700UG72F	7		787,00	637,00	225,00	0,00	66,00	30,00	0,00	294,00	22,00	0,00	637,00
002100800UG72F	7		1.003,00	349,00	290,00	0,00	35,00	0,00	24,00	0,00	0,00	0,00	349,00
29049A00700062	7	62	1.038,00	322,00	291,00	0,00	0,00	31,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322,00
002101500UG72F	7		649,00	648,00	148,00	0,00	34,00	0,00	44,00	422,00	0,00	0,00	648,00
29049A00700063	7	63	1.605,00	583,00	317,00	0,00	0,00	39,00	38,00	189,00	0,00	0,00	583,00
29049A00700064	7	64	886,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002102000UG72F	7		1.094,00	474,00	157,00	0,00	33,00	33,00	68,00	183,00	0,00	0,00	474,00
002102100UG72F	7		297,00	152,00	0,00	0,00	0,00	40,00	7,00	105,00	0,00	0,00	152,00
002102200UG72F	7		661,00	390,00	59,00	0,00	20,00	39,00	0,00	252,00	20,00	0,00	390,00
002102300UG72F	7		860,00	725,00	303,00	0,00	60,00	49,00	32,00	281,00	0,00	0,00	725,00
002102400UG72F	7		655,00	331,00	187,00	0,00	23,00	0,00	0,00	111,00	10,00	0,00	331,00
002102500UG72F	7		1.050,00	874,00	301,00	0,00	34,00	55,00	4,00	480,00	0,00	0,00	874,00
29049A00700065	7	65	3.041,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700066	7	66	1.260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002101900UG72F	7		98,00	98,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,00	98,00
29049A00700067	7	67	1.484,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700068	7	68	6.611,00	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,00	21,00

29049A00700069	7	69	1.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002101400UG72F	7		704,00	536,00	245,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269,00	22,00	0,00	536,00
002101300UG72F	7		750,00	461,00	179,00	0,00	29,00	36,00	0,00	217,00	0,00	0,00	461,00
29049A00700072	7	72	898,00	144,00	0,00	0,00	45,00	50,00	31,00	0,00	0,00	18,00	144,00
29049A00700073	7	73	840,00	159,00	24,00	0,00	89,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46,00	159,00
29049A00700074	7	74	1.647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700075	7	75	1.924,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700076	7	76	1.819,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700077	7	77	2.729,00	222,00	0,00	0,00	0,00	0,00	222,00	0,00	0,00	0,00	222,00
29049A00700078	7	78	3.301,00	89,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89,00	0,00	0,00	0,00	89,00
29049A00700079	7	79	2.335,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002100700UG72F	7		407,00	408,00	118,00	0,00	137,00	27,00	20,00	106,00	0,00	0,00	408,00
29049A00700080	7	80	1.547,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700081	7	81	1.331,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700082	7	82	396,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700083	7	83	331,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
29049A00700084	7	84	2.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
001603500UG72F	7		357,00	356,00	167,00	0,00	51,00	0,00	0,00	106,00	32,00	0,00	356,00
29049A00700085	7	85	1.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700086	7	86	811,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700087	7	87	711,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700088	7	88	684,00	282,00	208,00	0,00	41,00	0,00	0,00	0,00	33,00	0,00	282,00
29049A00700089	7	89	1.020,00	228,00	174,00	0,00	31,00	0,00	0,00	0,00	23,00	0,00	228,00
29049A00700090	7	90	1.637,00	105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105,00	105,00
29049A00700091	7	91	1.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700092	7	92	1.342,00	318,00	276,00	0,00	22,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	318,00
29049A00700093	7	93	894,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700094	7	94	564,00	40,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00
29049A00700095	7	95	6.515,00	1.751,00	985,00	0,00	140,00	70,00	60,00	464,00	32,00	0,00	1.751,00
001605500UG72F	7		252,00	391,00	139,00	0,00	139,00	0,00	0,00	113,00	0,00	0,00	391,00
001605400UG72F	7		187,00	291,00	200,00	0,00	8,00	0,00	0,00	83,00	0,00	0,00	291,00
001605300UG72F	7		252,00	301,00	120,00	0,00	120,00	0,00	0,00	31,00	30,00	0,00	301,00
001605100UG72F	7		259,00	259,00	72,00	0,00	0,00	0,00	24,00	163,00	0,00	0,00	259,00
29049A00700096	7	96	1.688,00	443,00	291,00	0,00	0,00	24,00	0,00	113,00	15,00	0,00	443,00
29049A00700097	7	97	1.385,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700098	7	98	2.822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700099	7	99	164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700100	7	100	474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29019A00700101	7	101	3.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700102	7	102	1.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700383	7	383	439,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
29049A00700384	7	384	399,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29049A00700385	7	385	398,00	328,00	144,00	0,00	0,00	40,00	144,00	0,00	0,00	0,00	328,00
M/2 TOTALES			104.240,00	14.626,00	6.683,00	55,00	1.444,00	698,00	1.060,00	4.037,00	259,00	390,00	14.626,00

ANEXO II.

3.11. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LA RESERVA MÍNIMA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS EXIGIDOS EN LA LOUA

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (m ² s)	774.045
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (m ² s)	68.952
TOTAL SUELO URBANO (m ² s)	842.907
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	-
Nº DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	196
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL (m ² s)	187.549
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL (m ² s)	45.190
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (m ² s)	232.739
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL	35
Nº DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL INCLUIDAS LAS VIVIENDAS EXISTENTES	452
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (m ² s)	424.575
SUELO NO URBANIZABLE (m ² s)	34.998.757
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO EXISTENTES (m ² s)	72.565
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO PROPUESTOS (m ² s)	4.511
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m ² s)	11.024
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS (m ² s)	31.869
TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES (Excluido el SGEL-P.3, previsto en suelo urbanizable no sectorizado con una superficie de 3.375 m ² s) (m ² s)	39.518
EDIFICABILIDAD TOTAL DE USO RESIDENCIAL (m ² t)	98.748
Nº DE HABITANTES EXISTENTES (2.013)	4.029
ESTÁNDAR DE SGEL EXISTENTES/HABITANTE (m ² s/hab)	2,73
ESTÁNDAR DE SGEL PROPUESTOS/HABITANTE (m ² s/hab)	6,92 (1)
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROPUESTAS	648 (2)
Nº TOTAL DE HABITANTES PROPUESTO (648 viv. x 2,4 hab)	1.555
Nº TOTAL DE HABITANTES RESULTANTE	5.584 (3)

1) A efectos del cálculo del estándar de sistemas generales de espacios libres/habitante se han tenido en cuenta la población de las viviendas que, aproximadamente, pueden construirse en los ámbitos de suelo urbano consolidado sometidos a actuaciones urbanizadoras no integradas (53 viv)..

2) Incluyendo las 35 viviendas ya existentes en los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

3) Si se computan los habitantes de las viviendas estimadas que pueden construirse en los ámbitos de suelo urbano consolidado sometidos a actuaciones urbanizadoras no integradas (53 viv) el nº total de habitantes resultantes sería 5.711 hab.

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LA RESERVA MÍNIMA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS EXIGIDOS EN LA LOUA

	LOUA	PGOU
ESTÁNDAR MÍNIMO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	<p>a) 5 m²/hab.</p> <p>b) 5 m²/40 m²t residencial</p> <p>98.748/40x5 =12.344 m²s</p> <p>4.029 hab. exist. x 5 m² = 20.145</p> <p>Total= 12.344 + 20.485 = 32.489 m²s</p>	<p>a) 6,92 m²/hab. (1)</p> <p>b) 39.518 m²s (Excluido el SGEL-P.3 que se incluye en el ámbito URNS-3 del suelo urbanizable no sectorizado)</p>
RESERVA MÍNIMA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS	<p>30 % de la edificabilidad residencial (m²t)</p> <p>Para este cálculo se ha tenido en cuenta que existen en el suelo urbanizable sectorizado 35 viviendas cuya edificabilidad total se estima en 9.625 m²t. Esta edificabilidad, que no computa para la reserva de vivienda protegida, se ha calculado teniendo en cuenta los datos catastrales existentes en el momento de la aprobación provisional del PGOU. De acuerdo a dichos datos tenemos:</p> <p>98.748-9.625 = 89.123 m²t residencial</p> <p>89.123 x 0,30 = 26.737 m²t</p> <p>Por tanto según la LOUA serían exigibles para viviendas protegidas 26.737 m²t.</p>	<p>La edificabilidad residencial prevista para viviendas protegidas en el suelo urbano no consolidado es de 9.100,71 m²t.</p> <p>La edificabilidad residencial prevista para viviendas protegidas en el suelo urbanizable sectorizado es de 17.739,18 m²t.</p> <p>En total la reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas prevista por el PGOU suma 26.840 m²t. por lo que cumple la reserva exigida en la LOUA.</p>

(1) Tal como ya se ha expuesto en otro apartado el análisis de los espacios libres indica que hay 2,69 m² de sistemas generales de espacios libres por habitante por lo que se han propuesto dos nuevos sistemas generales de espacios libres para cumplir como mínimo los 5 m²/hab determinados por la LOUA, uno ligado al núcleo principal, con una superficie de 10.714 m², y otro al uso recreativo de la ribera del arroyo de La Zorra, con una superficie de 17.780 m² que, junto a los existentes (11.024 m²s) suman 39.518 m²s. Así en el PGOU el ratio resultante es el siguiente: 39.518 m²s /5.711 hab. = 6,92 m²s/hab.

En Málaga a 16 de mayo de 2015

Fdo. José Ortiz García
(Redactor)

DILIGENCIA; APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN
PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO;