

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SIERRA DE YEGUAS

Anuncio

Por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 2017 se aprobó definitivamente el documento correspondiente a “Innovación-Modificación de elementos de las NNSS adaptadas a la LOUA de Sierra de Yeguas (Málaga) para redelimitar la unidad de ejecución UE-R9B” (versión abril 2015)”, se encuentra inscrito, con fecha 13 de octubre de 2017, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, correspondiéndole el asiento número 2017-0001. Igualmente, se encuentra inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 7468, por resolución de fecha 19 de octubre de 2017.

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B.

MEMORIA

1. Objeto del expediente

Las normas subsidiarias del municipio fueron publicadas incompletas en el *BOP* el día 10 de marzo de 2003, y han sido publicadas completas en el *BOPMA* el día 4 de octubre de 2013.

La adaptación de las NNSS a la LOUA fue aprobada definitivamente en el Pleno del 26 de abril de 2012 y publicadas en el boletín número 12 del 18 de enero de 2013 del *BOPMA*.

Las normas subsidiarias del municipio fueron una revisión de las aprobadas por la comisión de ordenación del territorio y urbanismo de Málaga.

Este documento se tramita con objeto de redelimitar la Unidad de Ejecución UE-R9B, fundamentándose en la necesaria modificación del planeamiento vigente, para hacerlo coincidir con la realidad del municipio.

Antecedentes

Se trata de una zona que en las normas subsidiarias anteriores a las vigentes era suelo urbano consolidado en su totalidad.

En el año 2001, cuando se realizó la revisión de las NNSS, aprobadas en el año 2003, la zona que nos ocupa ya estaba colmatada, tal y como la tenemos a día de hoy.

La superficie de la unidad de ejecución corresponde a las referencias catastrales: 4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM.

Durante la vigencia de las NNSS anteriores se dieron licencias de obras y se construyeron edificaciones, que a día de hoy, han quedado en situación legal de fuera de ordenación, o asimilados, dependiendo que cómo se tramitaran, en su momento, las licencias en el municipio.

Con la tramitación de la posterior normativa, que es la vigente a día de hoy, se cambió la calificación a “suelo urbano no consolidado”. Se desconocen los motivos de porqué en su momento fue considerado “suelo urbano consolidado”, pues la unidad de ejecución carece de los servicios mínimos para ser considerado suelo urbano consolidado.

No obstante, la franja cuya fachada se encuentra en la avenida de Fuente de Piedra, se encuentra en suelo urbano consolidado de hecho, pues cumple con todos los suministros y cumple con el artículo 45.1 de la LOUA de suelo urbano consolidado.

“(…) a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión (…)”.

Se trata de la edificación existente en la finca de referencia catastral: 4507701UG3140N-0001HM, con fachada a la avenida de Fuente de Piedra.

Esta edificación está dotada de todos los servicios urbanísticos y a todos los efectos se encuentra en suelo urbano consolidado.

2. Objeto de la modificación

CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La unidad de ejecución UE-R9B se encuentra en una situación muy difícil para su tramitación. Se puede ver como la unidad de ejecución se encuentra totalmente colmatada, desde hace más de 10 años. No se está en plazo para ejercer la disciplina urbanística, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA) y el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, reglamento de disciplina urbanística de Andalucía (RDU).

Por las circunstancias tan especiales que aquí se exponen, se solicita la innovación con el fin de regularizar la única edificación que si se encuentra en suelo urbano consolidado, dentro de la unidad de ejecución UE-R9.

DATOS DEL TERRENO

El terreno es de propiedad particular. Las referencias catastrales son las siguientes: 4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM.

3. Situación urbanística actual

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La redacción del documento se realiza desde el excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, intentando que el documento de PGOU, adaptación de las NNSS a la LOUA sea lo más fiel a la realidad existente en el municipio, y buscando en todo momento la legalidad urbanística.

La unidad de ejecución UE-R9B nace del desarrollo del PERI-R9, que separa en dos unidades de ejecución su desarrollo. UE-R9A Y UE-R9B. En aplicación de la disposición transitoria única de la Ley 13/2008, de 11 de noviembre, el plan no está obligado a dar cumplimiento a la reserva de terreno con destino a la vivienda protegida dispuesta en el artículo 10.1.ª b de la LOUA.

El 18 de septiembre de 2009, en virtud de la Resolución de 7 de mayo de 2008, la excelentísima Consejería de Obras públicas y Transportes, formalizó el acto de cesión al Ayuntamiento de Sierra de Yeguas de tres tramos urbanos de carreteras que hasta el momento eran titularidad autonómica. Los tramos fueron la antigua A-365, la A-406 y la A-7279. Así pues, la afección que existía desaparece pasando a ser competencia municipal la fijación de las alineaciones.

La tramitación del PERI-R9 fue aprobada definitivamente, por acuerdo de pleno con fecha 19 de octubre de 2012, y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia*, número 19, de 29 de enero de 2013. Inscrito en el registro autonómico, con número de registro 5531.

La propuesta es redelimitar la unidad de ejecución para dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9 la edificación que se encuentra con fachada a la avenida de Fuente Piedra.

La edificación que se quiere excluir de la unidad de ejecución se construyó cuando el suelo estaba clasificado en las normas subsidiarias como urbano consolidado. La edificación tiene su fachada y su acceso desde la avenida Fuente de Piedra. La edificación cumple con el artículo 45.1 de la LOUA de suelo urbano consolidado.

La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA. NORMATIVA PARTICULAR.

Se pretende:

- Redelimitar la Unidad de Ejecución UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que el sistema de actuación pase a ser por “compensación”.

- Dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la avenida de Fuente de Piedra, por encontrarse en suelo urbano consolidado, y a día de hoy, al tener su fachada principal y su acceso desde la avenida Fuente de Piedra, y cumplir con el artículo 45.1 de la LOUA. La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

Se deberá tramitar según el procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Ficha urbanística actual

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9-B					
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COOPERACIÓN		
USO GLOBAL			RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES			COMERCIAL		
SUPERFICIE TOTAL			3.248,00 m² (S/MEDICIÓN REAL)		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA			0,60 m²t/m²s		
TECHO EDIFICABLE			1.948,80 m²t		
DENSIDAD MÁXIMA			45 VIV/HA		
N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS			15		
CESIONES: ZONA VERDE. EQUIPAMIENTO. 10% A.M.			521,00 m² CESIÓN INCLUIDA EN LA UE-R9-A 194,88 m² DE TECHO: 2 VDAS.		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS			POOU COMÚN CON LA UE-R9-A ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
USOS Y CARACTERÍSTICAS UE-R9-B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m²	LE m²t/m²s	TECHO EDIF. m²t	NÚMERO DE VIVIENDAS
R5	RESIDENCIAL N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	RESIDENCIAL N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	ZONA VERDE	521,00			
	RED VIARIA	816,00			
TOTAL UE-R9		3.248,00	0,60	1.948,80	15

Ficha que se propone con la modificación UE-R9B

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL:	2.952 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m ² /m ² s
DENSIDAD MÁXIMA:	15 VIV/HA
TECHO EDIFICABLE:	1.771,2 m ²
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	521 m ²
SISTEMA VIARIO:	816 m ²
EQUIPAMIENTOS Y SIPS *:	CESIÓN INCLUIDA EN LA UE-R9A
APARCAMIENTOS:	0,5-1 PLAZA/100 m ² EDIFICACIÓN (MÁXIMO 23)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE-PROYECTO URBANIZACIÓN UE-R9 Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ORDENANZA DE APLICACIÓN	N2 (RESIDENCIAL) NORMATIVA VIGENTE SEGÚN PGOU ADAPTADO A LA LOUA
CESIÓN	10% APROVECHAMIENTO MEDIO (177,12 m ² t)

RESUMEN EJECUTIVO

La superficie de la unidad de ejecución corresponde a las referencias catastrales:

4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM

La propuesta es redelimitar la unidad de ejecución manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) excepto en la edificación existente con frente a la avenida de Fuente Piedra, al cumplir esta edificación con el artículo 45 de la LOUA.

La referencia catastral es la siguiente: 4507701UG3140N0001HM.

PROPUESTA

- Redelimitar la Unidad de Ejecución UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que el sistema de actuación pase a ser por “compensación”.
- Dejar fuera de la Unidad de Ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la avenida de Fuente de Piedra, por encontrarse en suelo urbano consolidado, y a día de hoy, al tener su fachada principal y su acceso desde la avenida Fuente de Piedra, y cumplir con el artículo 45.1 de la LOUA. La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

Se deberá tramitar según el procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Ficha urbanística actual

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9-B					
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COOPERACIÓN		
USO GLOBAL			RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES			COMERCIAL		
SUPERFICIE TOTAL			3.248,00 m² (S/MEDICIÓN REAL)		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA			0,60 m²t/m²s		
TECHO EDIFICABLE			1.948,80 m²t		
DENSIDAD MÁXIMA			45 VIV/HA		
N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS			15		
CESIONES: ZONA VERDE EQUIPAMIENTO 10% A.M.			521,00 m² CESIÓN INCLUIDA EN LA UE-R9-A 194,88 m² DE TECHO: 2 VDAS.		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS			P.O.O.U. COMÚN CON LA UE-R9-A ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
USOS Y CARACTERÍSTICAS UE-R9-B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m²	LE m²t/m²s	TECHO EDIF. m²t	N.º DE VIVIENDAS
R5	RESIDENCIAL N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	RESIDENCIAL N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	ZONA VERDE	521,00			
	RED VIARIA	816,00			
TOTAL UE-R9		3.248,00	0,60	1.948,80	15

Ficha que se propone con la modificación UE-R9B

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL:	2.952 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m ² /m ² s
DENSIDAD MÁXIMA:	15 VIV/HA
TECHO EDIFICABLE:	1.771,2 m ²
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	521 m ²
SISTEMA VIARIO:	816 m ²
EQUIPAMIENTOS Y SIPS *:	CESIÓN INCLUIDA EN LA UE-R9A
APARCAMIENTOS:	0,5-1 PLAZA/100 m ² EDIFICACIÓN (MÁXIMO)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE-PROYECTO URBANIZACIÓN UE-R9 Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N2 (RESIDENCIAL) NORMATIVA VIGENTE SEGÚN PGOU ADAPTADO A LA LOUA
CESIÓN	10% APROVECHAMIENTO MEDIO (177,12 m ² t)

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

Sierra de Yeguas, 9 de noviembre de 2017.

El Alcalde, José M.^a González Gallardo.

8603/2017