

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE LAS SUPERFICIES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS-R.5 Y DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO URNS-4 DEL PGOU DE CUEVAS DE SAN MARCOS SITUADAS EN ZONA CON RIESGO GEOTÉCNICO ALTO

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, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de dicho acuerdo y suspendiendo varias determinaciones recogidas en el apartado B) del mismo.

Entre las determinaciones suspendidas hay algunas que pueden ser fácilmente subsanables y otras que tienen mayor complejidad. Entre las primeras cabe destacar la suspensión de las superficies del sector de suelo urbanizable sectorizado URS-R.5 y del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado URNS-4 que puedan estar situadas en zona con riesgo geotécnico alto, ya que como ahora se expondrá no presentan deficiencias sustanciales, considerándose incluso que su suspensión puede deberse a un error.

Por ello el Ayuntamiento ha redactado un expediente de subsanación de las deficiencias recogidas en el citado acuerdo y ha considerado oportuno tramitar simultáneamente un expediente de cumplimiento de la suspensión de las superficies de dichos ámbitos a efectos de no demorar más la aprobación de los mismos.

Contenido del acuerdo de suspensión de la CTOTU en lo que respecta a los ámbitos URS-R.5 y URNS-4

En el apartado B) del acuerdo adoptado por la CTOTU se determina la suspensión de una parte de estos ámbitos con la siguiente resolución literal:

Suelo Urbanizable Sectorizado:

“Sector URS-R.5:

La superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I “Desfavorable”.

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo.”

Suelo Urbanizable No Sectorizado:

“Sector URNS-4:

La superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I “Desfavorable”.

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo.”

Subsanación de los condicionantes exigidos

Si se analiza el contenido del acuerdo de la CTOTU y el documento del PGOU que ha sido objeto de valoración se puede comprobar que dichos condicionantes estaban ya incorporados en las correspondientes fichas urbanísticas, habiéndose redactado los mismos conforme a lo expuesto en el informe emitido por la propia Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 4 de septiembre de 2014, sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental de 23 de enero de 2014.

En dicho informe se consideran viables ambientalmente de forma específica e indubitada los ámbitos URS-R.5 y URNS-4, condicionados solamente “a la incorporación al Sistema de Espacios Libres de aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico llevado a

cabo en el planeamiento de desarrollo demuestre que presentan alto riesgo. En el caso de URNS-4, el citado estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de Sectorización (y sometido, por tanto, a Evaluación Ambiental) mientras que en el caso de URS-R.5 lo será como Anexo al Plan Parcial de Ordenación”.

El PGOU aprobado provisionalmente tiene en cuenta dicho condicionado y a tales efectos establece literalmente lo siguiente:

- Ficha urbanística del sector URS-R.5. Apartado de “Otras determinaciones”:

“-Requiere estudio geotécnico y, si con éste, se confirma la existencia de zonas con riesgo geotécnico alto advertidas en el estudio de impacto ambiental, éstas se integrarán en los espacios libres de cesión obligatoria.”

- Fichas urbanísticas de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, en los que se incluye el URNS-4. Apartado de “Disposición de sistemas generales y otras determinaciones”:

“Todos los ámbitos quedan sometidos a estudios acústicos y estudios geotécnicos. En caso de confirmarse la existencia de zonas con riesgo geotécnico alto, tal como se advierte en el estudio de impacto ambiental del PGOU para los ámbitos URNS-3, URNS-4, URNS-5 y URNS-6, dichas zonas se considerarán no aptas para la urbanización y la edificación, pudiéndose integrar no obstante en los espacios libres de cesión obligatoria.”

De acuerdo a lo expuesto no parece que exista un motivo para suspender las referidas superficies ya que se había incorporado el condicionado del informe ambiental en las fichas urbanísticas de estos ámbitos. No obstante, suponiendo que la razón de haber suspendido las superficies de dichos ámbitos afectadas por posibles riesgos geotécnicos altos es que no se han incluido de forma adecuada dichos condicionantes, se procede mediante el presente expediente a dicha subsanación para lo cual también se han tenido en cuenta las deficiencias puestas de manifiesto en el apartado A) del acuerdo de la CTOTU y que ya han sido recogidas en el expediente de subsanación de deficiencias. Estos condicionantes han quedado redactados de la siguiente forma:

URS-R.5: Requiere estudio geológico-geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. Aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto

riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo.

URNS: Todos los ámbitos quedan sometidos a estudios acústicos y estudios geológico-geotécnicos específicos. Cada estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo del Plan de Sectorización y sometido, por tanto, a Evaluación Ambiental, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito.

URNS-4: En el ámbito URNS-4 aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo.

En todo caso se adjuntan como Anexo las fichas urbanísticas del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado donde se incluyen los condicionantes corregidos para el sector URS-R.5 y para el ámbito URNS-4.

En Málaga a 16 de mayo de 2015



Fdo. José Ortiz García
(Redactor)

ANEXO. FICHAS URBANÍSTICAS CORREGIDAS DE URS-R.5 Y URNS-4

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



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (URS)

Identificación	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanzas aplicables	I/e (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nivel de Densidad (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Cesión mínima de dotaciones	Instrumentos de desarrollo	Sistema de actuación y Plazo de desarrollo	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ² t)	Otras determinaciones
URS-R.1	27.716	Residencial	UAD, UAS	0,45	12.472	Media (35)	97 Existentes: 5	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	4.988,88 (40 %)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico y plan de autoprotección contra el riesgo de incendios. El estudio geotécnico será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Su desarrollo estará condicionado a la previa desafectación, para viario público, del tramo colindante de la vía pecuaria "Colada de Villanueva de Tapia, el cual queda excluido de la superficie del sector si bien su ejecución se realizará a cargo del mismo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.2	22.405	Residencial	UAD, UAS	0,45	10.082	Media (35)	78	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	4.032,90 (40%)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Requiere intervención arqueológica previa a cualquier operación de desarrollo por la afección al yacimiento arqueológico Los Toscares (38). - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.3	48.430	Residencial	UAD, UAS	0,45	21.794	Media (35)	170	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	8.717,40 (40 %)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Se le adscribe la ejecución del SGV.2 - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.4	33.181	Residencial	UAS	0,30	9.954	Baja (12)	40 Existentes: 7	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	-	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.5	55.817	Residencial	UAS	0,30	16.745	Baja (12)	67 Existentes: 23	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	-	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geológico-geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. Aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
TOTAL RESIDENCIAL	187.549				71.047		452				17.739,18	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (URS)												
Identificación	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanzas aplicables	l/e (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nivel de Densidad (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Cesión mínima de dotaciones	Instrumentos de desarrollo	Sistema de actuación y Plazo de desarrollo	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ² t)	Otras determinaciones
URS-I	45.190	Industrial	IND-1	0,50	22.595			Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años		<ul style="list-style-type: none"> - Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico y acústico. El estudio geotécnico será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Además de la cesión de las dotaciones previstas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento el sector tendrá que ceder una parcela con una superficie mínima de 500 m² para equipamiento a efectos de compensar la parcela de equipamiento del actual Polígono Industrial que se integra en el nuevo sector a efectos de prever un vial de acceso al mismo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
TOTAL	232.739				93.642							

(LOUA: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; RP: Reglamento de Planeamiento)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (URNS)				
Identificación	Superficie (m ² s)	Usos incompatibles	Condiciones de sectorización	Disposición de sistemas generales y otras determinaciones
URNS-1	31.513	Industrias incompatibles con la zonificación residencial	<p>Se priorizará el desarrollo de aquellas zonas del suelo urbanizable no sectorizado que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales tengan, aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio y presenten garantías para su efectiva ejecución.</p> <p>En todo caso la sectorización de este suelo tendrá que cumplir las exigencias de la Norma 45 del POTA sobre límites de crecimiento urbano. De acuerdo a ello no se podrán sectorizar hasta 8 años después de la aprobación definitiva del PGOU excepto si, con anterioridad, la sectorización cumple dichos límites.</p>	Los sistemas generales que, en su caso, se prevean para la sectorización de estos ámbitos se localizarán en las zonas de mayor accesibilidad.
URNS-2	32.418	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		En el URNS-3 se localizará el SGEL-P.3 según se delimita en el plano de clasificación a efectos de proteger y conservar intacta la masa de pinos existente.
URNS-3	79.621	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		En los ámbitos URNS-3, URNS-4 y URNS-5 se dispondrán los espacios libres delimitados junto a la carretera del pantano.
URNS-4	165.430	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		Queda excluido de los ámbitos URNS-2 y URNS-4 el tramo colindante de la vía pecuaria "Vereda de Cuevas de San Marcos" considerado como SG-VP.1
URNS-5	92.054	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		Queda excluido del ámbito URNS-6 el tramo colindante de la vía pecuaria "Colada de Villanueva de Tapia" considerado como SG-VP.3.
URNS-6	23.539	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		Será necesario informe de la Administración Hidráulica competente para la sectorización de los ámbitos URNS-4 y URNS-5 al ser colindantes con el Arroyo de La Zorra.
TOTAL	424.575			<p>En todos los ámbitos se adoptarán las medidas necesarias para evitar el riesgo de contaminación de aguas subterráneas y en los ámbitos URNS-3, URNS-5 y URNS-6 se deberá elaborar un plan de autoprotección contra el riesgo de incendios.</p> <p>Todos los ámbitos quedan sometidos a estudios acústicos y estudios geológico-geotécnicos específicos. Cada estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo del Plan de Sectorización y sometido, por tanto, a Evaluación Ambiental, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito.</p> <p>En el ámbito URNS-4 aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo.</p>