

Finca	Titular	DNI	Domicilio	Municipio	C.P.	Provincia	Finca Registral de Referencia	Finca Registral Actual	Referencia Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )	Derecho
18	M.ª Pilar Derqui García	31.281.100-L	Avda. La Marina, 12 - 2.ª B	Cádiz	11.007	Cádiz	2.404	2.404	11028A001000710000KT	2.033.000,00	Uso y aprovechamiento
	M.ª Josefa Derqui García	31.271.110-Z	C/ del Percebe, 12. Urb. Vista Hermosa	Pto. Santa María	11.500						
	Gloria Derqui García	31.157.364-T	Avda. de la Marina, 14 - 1.ª B	Cádiz	11.007	Sevilla					
	M.ª Luisa Derqui García	31.088.087-E	C/ Fidelio C. 3 - Pita. 3a P.G. Urb. Habitat, 71	Sevilla	41.007						
19	Dehesa del Norte, S.A.	A-41014770	C/ Real, 43	San Juan de Aznalfarache	41.920	Sevilla	2.311	2.311	11028A001000720000KF	1.380.836,00	Uso y aprovechamiento

*ANUNCIO de 7 de abril de 2009, de la Delegación Provincial en Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de octubre de 2008, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del municipio de Pizarra (Málaga).*

Expte.: EM-PZ-26.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2008 por la que se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del municipio de Pizarra (Málaga) para la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial destinado a viviendas para la tercera edad/minusválidos, sector URZ-1, y la creación de una nueva Ordenanza N-8 que se asigna al nuevo sector.

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, se dispone la publicación de la Resolución adoptada y de las Normas Urbanísticas, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. registro 3192) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Pizarra (folio 23).

#### ANEXO I

#### TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

#### ANTECEDENTES

Primero. El 9.5.2007 tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes (actual D.P. Vivienda y Ordenación del Territorio) el expediente de Modificación de Elementos de las NNSS de Pizarra que tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección especial-paisaje agrario singular a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial destinado a viviendas para la tercera edad/minusválidos (asistencial), sector URZ-1, y la creación de una nueva Ordenanza N-8 que se asigna al nuevo sector y permite viviendas plurifamiliares y unifamiliares para uso dominante residencial y usos compatibles terciario y equipamiento. El sector tiene una superficie total de 67.244 m<sup>2</sup>, es colindante al núcleo urbano de Zalea junto a la Iglesia de San Isidro y al equipamiento deportivo existente. Según el PEPMF de Málaga se trata de una protección cautelar.

Segundo. Previos requerimientos, se completa el expediente con fechas 3.10.2008 y 15.10.2008 aportando certificación del nuevo acuerdo de aprobación provisional, documento diligenciado y documentación complementaria,

iniciándose el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal. Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 19.10.2006, previo informe favorable del Ingeniero-asistencia técnica del Ayuntamiento e informe de Secretaría sobre la tramitación; trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en BOP núm. 210, de 3.11.06, prensa y tablón de edictos del Ayuntamientos, sin que se hayan presentado alegaciones, según consta en el certificado expedido por el Secretario Municipal el 8.5.07; certificación del último acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno el 31.7.2008 sobre el documento reformado fechado el 7.7.08 que introduce modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente, acordando someter la modificación a nuevo trámite de información pública por un mes, atendiendo al requerimiento efectuado por la Delegación Provincial según el informe jurídico de fecha 4.7.08; trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en BOP núm. 159, de 18.8.08, prensa y tablón de edictos municipal sin que se haya presentado alegación alguna, según consta en certificado expedido por el Secretario Municipal el 3.10.08. El documento técnico aprobado provisionalmente el 31.7.2008 está diligenciado.

Se aportan: escritura de adquisición por compraventa de los terrenos al Ayuntamiento de Pizarra; Estatutos de la Cooperativa Sol Dorado que insta el expediente y certificación de su inscripción en el Registro de Cooperativas en la que consta el objeto social «sin ánimo de lucro»; informe municipal favorable sobre la disponibilidad de los servicios municipales de recogida de basura; informe municipal sobre las conexiones viarias indicando que se estudiarán en el desarrollo del Plan Parcial; informe municipal sobre saneamiento, recogida de pluviales, abastecimiento, acceso viario, electricidad y recogida de basuras, indicando que se considera suficientemente garantizada la dotación de estos servicios para el nuevo sector teniendo en cuenta que en la modificación propuesta se ha considerado como carga externa la realización de las infraestructuras necesarias; certificado de Endesa Distribución de 3.10.2008 haciendo constar que en su día será posible el suministro de energía eléctrica; informe municipal sobre depuración de aguas indicando que en la actualidad no se dispone de sistema de depuración de aguas aunque se está tramitando por la Consejería de Medio Ambiente la instalación de una EDAR que dé servicio a varios municipios. Se realizará un sistema separativo y la red de fecales se puede conectar a la red municipal, se aportan planos de la traza de la conducción de vertidos de los municipios de Álora, Pizarra y Coin hasta la futura EDAR; certificado expedido por el Ingeniero de la asistencia técnica municipal del Ayuntamiento de fecha 14.10.2008 haciendo constar que de acuerdo con las infraestructuras existentes, previstas y las garantías de realización de las infraestructuras de conexión establecidas en las cargas externas se garantizan los servicios necesarios.

Cuarto. Informes sectoriales:

a) Declaración de Impacto Ambiental de fecha 10.5.2007 formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente que estima viable, a los solos efectos ambientales, la modificación propuesta condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las determinaciones contenidas en la propia DIA referentes básicamente a la necesidad de incluir en la Normativa Particular de la documentación urbanística medidas correctoras y protectoras del EIA y el Programa de Vigilancia Ambiental.

b) Informe de Incidencia Territorial que emite la titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de fecha 20.02.2008 (art. 14.1.b) Decreto 220/2006), según el cual, dado que en la presente Modificación de Elementos de las NN.SS. no concurre ninguno de los supuestos indicados en el artículo 23 del Decreto 220/2006, no procede su valoración por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En relación con la protección vigente, se considera que actualmente han desaparecido los valores que motivaron su inclusión en la categoría de SNU de Protección Especial Compatible. Tal y como se recoge en el artículo 422 de SNU Protección Especial Compatible: Paisaje Agrario Singular o Regadío de las NN.SS. de Pizarra, se incluyen en esta categoría «todo el espacio cultivado en regadío (...) que por su naturaleza y situación deben conservarse y protegerse con el fin de mantener y potenciar su riqueza productiva». El suelo incluido en el ámbito de la modificación de elementos no soporta ninguna explotación o actividad agrícola.

Valoración. En relación con el Modelo de Ciudad del art. 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y de acuerdo con las previsiones de la legislación territorial, el cambio de clasificación del suelo no urbanizable «Zona Iglesia San Isidro de Zalea» a suelo urbanizable para uso asistencial-residencial no altera del modelo de asentamiento al situarse colindante al núcleo consolidado y no afecta a suelos preservados del desarrollo urbano, art. 45.4.b). La Modificación de Elementos es coherente con el modelo de ciudad previsto para Andalucía en relación con la dimensión del crecimiento de población admitido por el POTA y la superficie del nuevo sector no excede el incremento del suelo urbano existente.

El informe se realiza con independencia de la necesaria verificación de la adecuación de la modificación de elementos de las NN.SS. a la legislación urbanística y de ordenación del territorio por los órganos competentes para su aprobación definitiva.

c) Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 27.2.2008 indicando que la suficiencia de recursos para el abastecimiento de agua al nuevo sector requiere mejorar las condiciones de conexión con las infraestructuras existentes y/o las fuentes de suministro, condiciones subsanables mediante la realización de determinadas obras. Concluye que debe adoptarse alguna de las siguientes opciones:

- Ejecución de obras de mejora de las conexiones entre Pizarra y Zalea.
- Nuevo sondeo o pozo de captación de aguas subterráneas.
- Cambio de concesiones existentes destinadas a otros usos.

Se adjunta escrito del Ingeniero de la consultora asistencia técnica del Ayuntamiento en el que expone que de las tres alternativas para la obtención de recursos hídricos, el Ayuntamiento ha realizado un sondeo para la captación subterránea, obteniendo un aforo inicial de un caudal entre 7 y 10 l/s. Se aporta certificado de fecha 14.10.2008 haciendo constar que se ha optado por la alternativa de mejora de las conexiones entre Pizarra y Zalea que se está ejecutando.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 19 de octubre de 2006 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que, de conformidad con la Disposición transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

Por tener aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007 no sería de aplicación la limitación establecida en la Disposición transitoria segunda apartado 2 de la LOUA. Dicha limitación no es de aplicación a los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente antes de la citada fecha siempre que dicha aprobación inicial recaiga sobre instrumentos de planeamiento que cuenten con todo el contenido sustantivo y documental legalmente exigible en esa fase de tramitación. Las modificaciones que puedan continuar su tramitación se adecuarán a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio que sea de aplicación. En la presente modificación concurren ambos requisitos: contenido exigible en la fase de aprobación inicial y adecuación al planeamiento de ordenación del territorio según el informe de incidencia territorial emitido.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32, 33 y 36 LOUA.

Se emite informe jurídico de fecha 4.07.08 sobre la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Pizarra con motivo de los cambios introducidos en el documento tras la aprobación inicial y la información pública:

- Se aumenta un 29% el índice de edificabilidad bruta asignada al nuevo sector, con respecto a la aprobada inicialmente. Se indica que el 30% del techo edificable del nuevo sector se destinará a viviendas protegidas.

- Se disminuye la superficie destinada a áreas libres y espacios libres públicos en el nuevo sector urbanizable propuesto, de 35.452 m<sup>2</sup>s (50,9% de la superficie del sector), a 6.724 m<sup>2</sup>s (10% de la superficie del sector).

Por aplicación del art. 32.1 regla 3.ª, párrafo segundo, LOUA se entiende necesario someter el expediente a nueva aprobación por el Pleno del Ayuntamiento (acuerdo ya adoptado en sesión de 5.6.08) y a información pública. Dicho precepto establece «En el caso de planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes».

Con la modificación introducida en el documento se reduce en un 40,9% (50,9%-10%) la superficie del sector con calificación de espacio libre, pasando a tener otro uso distinto del inicialmente previsto y que se sometió a información pública, por lo que, siendo esencialmente otra la ordenación del sector, los usos del suelo etc., nace la necesidad de una nueva información pública a fin de garantizar la participación de los ciudadanos (art. 6 LOUA) en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación. Concluye que: 1.º (...) debe requerirse al Ayuntamiento a fin de que complete y subsane y practique nueva información pública, debiendo remitir el expediente completo con el resultado de la misma.

La Delegación Provincial formula requerimiento y en subsanación del mismo, el Ayuntamiento somete el documento a nueva aprobación provisional de fecha 31.7.2008 y al trámite

de información pública por un mes remitiendo certificado sobre el resultado de la misma.

De acuerdo con lo anterior, en el procedimiento seguido por el Ayuntamiento de Pizarra se han realizado los trámites necesarios y que resultan de aplicación atendiendo al objeto de la modificación propuesta. (...)

**II. Régimen de competencias.**

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural en un municipio que no supera los 100.000 habitantes, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que nos ocupa corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B) a) y artículo 36.2.c), regla 1.ª, de la LOUA.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 220/2006, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición Transitoria Única apartado 1 «Expedientes en Tramitación».

Tras la creación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio por Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, el artículo 9 atribuye a dicha Consejería las competencias que venía ejerciendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de urbanismo, quedando adscritas a aquélla las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según dispone el artículo 2.4 del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

**III. Valoración.**

Desde el punto de vista urbanístico, se valora favorablemente la modificación propuesta.

En la documentación técnica presentada, se justifica la necesidad y conveniencia de clasificar como urbanizable el sector de suelo propuesto, indicando que el suelo urbanizable de este municipio está prácticamente agotado y no existe una zona destinada a viviendas para la tercera edad o minusválidos.

Los principales parámetros urbanísticos propuestos para el nuevo sector de suelo urbanizable se indican en el siguiente cuadro resumen.

Sector URZ-1	LOUA y Reglamento de Planeamiento.	Ficha urbanística propuesta
Superficie total		67.244 m <sup>2</sup> s
Uso y ordenanzas		Residencial/Terciario y Equipamiento, N8.
Nº de plantas y altura máxima		Baja+2
Edificabilidad bruta total		0,418 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s y 28.108 m <sup>2</sup> t
Viviendas protegidas, art. 10.1.A.b. LOUA	30% de la edificabilidad residencial.	8.435 m <sup>2</sup> t → 30%
Nº máximo de viviendas		300 viv. → 44,6 viv/hect.
Espacios libres públicos	10 %	6.724 m <sup>2</sup> s → 10%
Jardines	15 m <sup>2</sup> s/viv	6.724 m <sup>2</sup> s → 22 m <sup>2</sup> s/viv.
Áreas de juego para niños	3 m <sup>2</sup> s/viv	
Equipamiento docente	12 m <sup>2</sup> s/viv	5.400 m <sup>2</sup> s → 18 m <sup>2</sup> s/viv.
Equipamiento deportivo	6 m <sup>2</sup> s/viv	
Equipamiento social	3 m <sup>2</sup> t/viv	900 m <sup>2</sup> t
Equipamiento comercial	1 m <sup>2</sup> t/viv	300 m <sup>2</sup> t
Dotaciones públicas para el uso residencial, art.17.1.2.a. LOUA.	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t, Jardines + Escolar + Deportivo + Social + Aparcamiento.	12.124 m <sup>2</sup> s → 43 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t

Sector URZ-1	LOUA y Reglamento de Planeamiento.	Ficha urbanística propuesta
Nº mínimo de aparcamientos públicos + privados, art.17.3.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> t de cualquier uso. 2% para minusválidos	
Aparcamientos públicos, art. 17	0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t	
Cargas externas Todas las obras y gestiones y elementos documentales necesarios para las conexiones de saneamiento, pluviales, abastecimiento, acceso viario, electricidad y recogida de basura.		

- Se aporta la ficha urbanística propuesta para el nuevo sector urbanizable, indicando el número máximo de viviendas propuesto para el sector, según lo establecido en el art. 10.1.A.d de la LOUA.

Los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones en planes parciales que desarrollen suelos residenciales, serán los establecidos en el artículo 10 del anexo al vigente reglamento de planeamiento 2159/1978, de 23 de junio.

- Se aporta un informe técnico municipal, fechado el 14-oct-2008, donde se certifica que las infraestructuras generales existentes y previstas en el municipio, para el abastecimiento de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, acceso viario, electricidad y recogida de basura, tienen suficiente capacidad y dotación, en cantidad y calidad, para atender las demandas del nuevo sector de suelo urbanizable propuesto.

También se indica que para mejorar el abastecimiento de agua potable se están realizando obras de mejora de las conexiones hidráulicas entre Pizarra y Zalea, de acuerdo con lo indicado en el informe de la Agencia Andaluza del Agua, fechado el 27-feb-2008,

En el anexo 5 de la documentación técnica presentada el 3-oct-2008, se indica por el técnico municipal, que en julio-2008 no se dispone en el municipio de depuración de aguas residuales, y que se está tramitando por la Consejería de Medio Ambiente la instalación de una EDAR para los vertidos de Álora, Pizarra y Coin.

- Con relación a la reserva para sistemas generales de espacios libres públicos, de 5 a 10 m<sup>2</sup>/habitante del sector urbanizable propuesto, establecida en el art. 10.1.A.c de la LOUA, el informe jurídico municipal indica en su punto octavo, que en las actuales NN.SS. de Pizarra NO hay ningún sistema general de áreas libres y equipamientos por haberse considerado innecesario en función de la población existente y la previsible por los nuevos desarrollos, según lo establecido en el art. 13.1 de las vigentes NN.SS. de Pizarra, por lo que considera dicho informe que no debe exigirse al nuevo sector urbanizable propuesto que aporte nuevos sistemas generales, de acuerdo con los criterios de las vigentes NN.SS. de Pizarra.

Las áreas libres locales previstas para el sector urbanizable nos dan 5,60 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante, 6.724 m<sup>2</sup>/(300 viv.\*4 hab/viv).

- Indicar que el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, actualmente en tramitación, no prevé en esta zona ningún tipo de actuación o protección urbanística.

Previa ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio e intervenciones que constan en acta; 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 Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad,

**R E S U E L V E**

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Pizarra (Málaga) para el cambio de clasificación de suelo

no urbanizable de protección especial-paisaje agrario singular a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial destinado a viviendas para la tercera edad/minusválidos (asistencial), sector URZ-1, y la creación de una nueva Ordenanza N-8 que se asigna al nuevo sector y permite viviendas plurifamiliares y unifamiliares para uso dominante residencial y usos compatibles terciario y equipamiento, según el documento aprobado provisionalmente el 31.7.2008 (diligenciado) y con las indicaciones y medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en los informes sectoriales emitidos.

2.º Notificar la Resolución adoptada al Ayuntamiento de Pizarra 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 del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse 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, según prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, 23 de octubre de 2008.- La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo, Fdo.: Josefa López Pérez.

## ANEXO II

## NORMAS URBANÍSTICAS

## NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS Y URBANIZADORAS

FICHA URBANÍSTICA SECTOR URZ 1			
REGIMEN DEL SUELO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD BRUTA
URBANIZABLE SECTORIZADO	URZ1	67.244,00 m <sup>2</sup> .	0,418 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> .
M <sup>2</sup> techo máximo	Número máximo de viviendas	Densidad	Ordenanza
28.108,00 m <sup>2</sup> t	300 viv.	44,61 viv/ha.	N8
SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREAS LIBRES (10% SUELO)	EQUIPAMIENTO mínimo	CESIÓN DE 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO	USO CARACTERISTICO
6.724,40 m <sup>2</sup>	900,00 m <sup>2</sup> t	2.811 m <sup>2</sup> t	RESIDENCIAL
	5.400,00 m <sup>2</sup> s		
	300 m <sup>2</sup> t comercial		
CUMPLIMIENTO DE 30% TECHO para VPO	USO COMPATIBLE		
8.435 m <sup>2</sup> t	Equipamiento y terciario		
CARGAS EXTERNAS			
Todas las obras y gestiones y elementos documentales necesarios para las conexiones de saneamiento, pluviales, abastecimiento, acceso viario, electricidad y recogida de basura.			
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO			
PLAN PARCIAL			
SISTEMA DE ACTUACIÓN			
COMPENSACIÓN			
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PLAZO			

2 MESES PRESENTACIÓN PLAN PARCIAL DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
2 MESES PRESENTACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CALIFICACIÓN GENÉRICA (ver cuadro)
- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE LOUA

	SEGÚN LOUA/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	SEGÚN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS	CONCLUSIÓN
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1	0,418	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
DENSIDAD	75 viviendas/ hectárea.	44,61 viviendas/ hectárea.	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
SUPERF. ZONA VERDE MÍNIMA	6.724,4 m <sup>2</sup> SUELO	6.724,40 m <sup>2</sup> SUELO	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
EQUIPAMIENTO			
EQUIPAMIENTO SIN USO DETERMINADO m <sup>2</sup> t	3 m <sup>2</sup> t X VIVIENDA, por tanto 3 X 300 = 900 m <sup>2</sup> t	900 m <sup>2</sup> t	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
EQUIPAMIENTO SIN USO DETERMINADO m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> Suelo x Vivienda + 10 m <sup>2</sup> suelo x Vivienda + 6 m <sup>2</sup> suelo x Suelo, por tanto 2 x 300+ 10 x 300+ 6 x 300= 5.400 m <sup>2</sup> suelo	5.400 m <sup>2</sup> suelo.	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
EQUIPAMIENTO COMERCIAL (PRIVADO)	1 m <sup>2</sup> t X VIVIENDA, por tanto 1 X 300 = 300 m <sup>2</sup> t	300 m <sup>2</sup> t	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
Comprobación cumplimiento artículo 17 ,1, 2º a.	"En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable".	De tal forma que 43,13 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo. De los cuales 23,92 m <sup>2</sup> s por cada 100 de techo son de área libre (10% del Sector). 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> t.	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
CUMPLIMIENTO DE ARTICULO 10.1.B.a (30% VPO)	Techo máximo x 0,30, por tanto 28.108 x 0,30= 8.432,4 m <sup>2</sup> t	8.435 m <sup>2</sup> t	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE
Cesión del 10% del aprovechamiento medio	10% de 28.108 m <sup>2</sup> t=2.810,8 m <sup>2</sup> t	2.811 m <sup>2</sup> t	ESTA CONDICIÓN SE CUMPLE

Ordenanzas edificatorias.

- Justificación de la creación de nueva ordenanza (N8).

Dado que ninguna de las ordenanzas existentes se adecua a las características genéricas sociales y diferenciales de las edificaciones a proyectar en el sector en base a la obligatoriedad de adaptación a la normativa sectorial de Servicios Sociales se justifica la creación de esta nueva ordenanza. En este documento quedarán fijadas dos determinaciones básicas y el desarrollo del resto será objeto del planeamiento de desarrollo, Plan Parcial de Ordenación.

- Determinaciones de la Ordenanza (N8).

Definición.

Se entiende por estructura residencial en viviendas tanto plurifamiliares como unifamiliares.

Ámbito.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el sector URZ1 y todas aquellas zonas de municipio que el planeamiento determine.

Condiciones de solar.

- Superficie mínima de parcela de 120 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada 6 m.
- Fondo mínimo 12 metros.

Condiciones de uso.

El uso dominante será el residencial, los usos compatibles serán equipamiento y terciario.

Alturas.

Baja + 2.

Ocupación.

90% en cada planta.

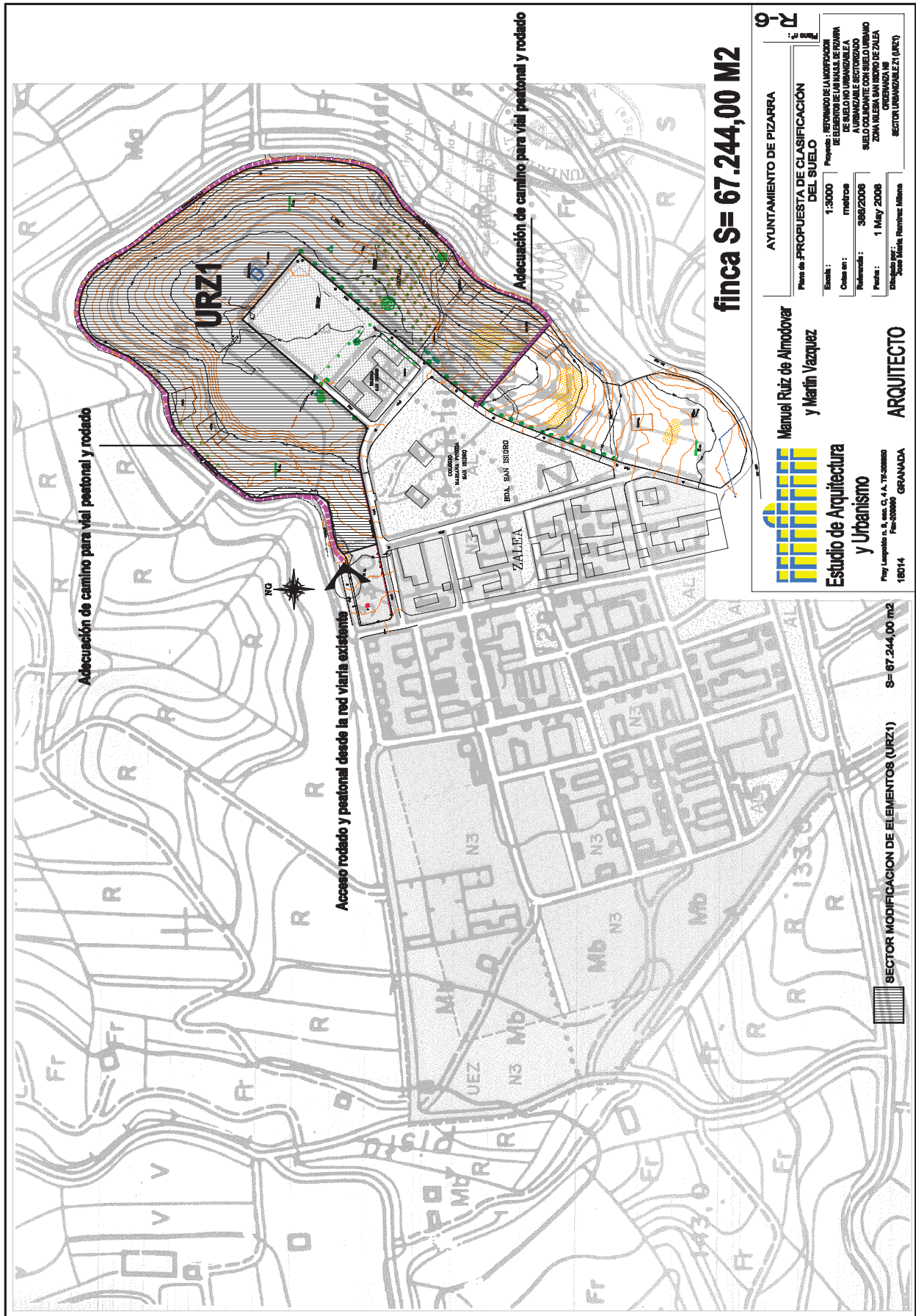
Málaga, 7 de abril de 2009.- La Delegada, Josefa López Pérez.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO CALIFICACIÓN GENÉRICA										
RÉGIMEN DEL SUELO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M2.S	EDIFICABILIDAD BRUTA m2/m2	TECHO MÁXIMO m2.C	NUMERO DE VIVIENDAS	ORDENANZAS DE APLICACIÓN	AREAS LIBRES m2.S	CESIONES A AYUNTAMIENTO EQUIPAMIENTOS m2.S	15% APROV. M2.T	USO CARACTERISTICO
URBANO SOLAR EDIFICABLE	CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE HISTÓRICO	91.750			CONSOLIDADO	N1				RESIDENCIAL
	ENSANCHE POPULAR	129.250			CONSOLIDADO	N2				RESIDENCIAL
	ENSANCHE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE	222.500				N3				RESIDENCIAL
	POBLADOS DE COLONIZACIÓN CERRALBA Y ZALEA	399.060			CONSOLIDADO	N3				RESIDENCIAL
URBANO SUJETO A UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-1	19.658	0,34	6.693		N3-N5	3.310	1.100	1.004	INDUSTRIAL
	UE-2	24.890	0,152	3.800	4	N4-N5	2.469	2.500	570	COMERCIAL RESIDENCIAL
	UE-3	10.640	0,50	5.320	80	N3	1.064	960	798	RESIDENCIAL ENSANCHE
	UE-4	3.320	-----	-----	CONSOLIDADO	N3	-----	-----	-----	RESIDENCIAL DE BORDE
BARRIADA AISLADA DE VEGA HIPÓLITO	PE1(CANAL DE REGO)					PLAN ESPECIAL				ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN
	UE <sub>vh1</sub>	8.360	0,35	1.330	31	N2	2.000	320	200	RESIDENCIAL
	UE <sub>vh2</sub>	2.084	0,35	733	12	N2	-----	-----	110	RESIDENCIAL
NÚCLEO ZALEA	UEZ	25.650	0,40	10.280	51	N3	2.565	612	1.539	RESIDENCIAL ENSANCHE
	<b>URZ1</b>	<b>67.244</b>	<b>0,418</b>	<b>28.108,00</b>	<b>300</b>	<b>N8</b>	<b>6.724,40</b>	<b>5.400,00 m2s Y 900m2t</b>	<b>2.811 (10%)</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
URBANIZABLE	UR-1	403.230	0,36	145.163	1.000	N3-N4	57.140	64.885	21.774	RESIDENCIAL ENSANCHE
	UR-2	104.680	0,20	20.936	104	N4	10.468	1.248	3.140	RESIDENCIAL TURÍSTICO
	UR-3	2.174.609	0,04	88.000	-----	N4	217.460	8.730	13.200	TURÍSTICO-DEPORTIVO (CAMPO DE GOLF)
	URI	128.000	0,79	101.120	-----	N5-N6-N7	13005	10200	15168	INDUSTRIAL
NÚCLEO DE CERRALBA	URC1	44.280	0,40	17.712	88	N3	4.428	1.056	2.657	RESIDENCIAL ENSANCHE
	URC2	55.560	0,15	8.334	-----	N6-N7	5.566	2.222	1.250	COMERCIAL HOTELERO
	URC3	41.000	0,20	8.200	41	N4	4.100	492	1.230	RESIDENCIAL

CALIFICACION DEL SUELO	
GRAFISMO	USO PORMEMORIZADO
=====	RED VIARIA RODADA
	RED VIARIA PEATONAL
AL SLAL	SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES
E SLF	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
N1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
N2	RESIDENCIAL ENSANCHE POPULAR
N3	RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS
N4	RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
N5	INDUSTRIAL
N6	COMERCIAL
N7	HOTELERO
N8	RESIDENCIAL



MANUEL RUIZ DE ALMODOVAR Y MARTÍN-VÁZQUEZ  
ARQUITECTO



**finca S= 67.244,00 M2**

**AYUNTAMIENTO DE PIZARRA**

**Manuel Ruiz de Almodovar y Martin Vazquez**

**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

**ARQUITECTO**

**SECTOR MODIFICACION DE ELEMENTOS (URZ1)**

**S= 67.244,00 m2**

**PROYECTO DE PROPOSTA DE CLASIFICACION DEL SUELO**

Escala: 1:3000 Proyecto: REFORMA DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LA PLATAFORMA DE PIZARRA

Coordenadas: 385/2008 ALBARRAZIN Y SECTORIZADO

Fecha: 1 Mayo 2008 SUELO COLONIZANTE CON SUELO URBANO

Elaborado por: Juan Martin Ramirez Albornoz ZONA URBANA SAN BERNARD DE ZALEA

Ordenanza: M SECTOR URBANO URBANIZACION (URZ)