

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 14 de agosto de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de julio de 2011, relativo a la Modificación de Elementos del PGOU de Ronda en relación con el Antiguo Recinto Ferial, una vez aportado Documento Único con fecha 19 de junio de 2013.

ANEXO I

Texto del Acuerdo

ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. SECCIÓN URBANISMO. MÁLAGA

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/04/2011 celebrada el 27 de julio de 2011, adopta el siguiente Acuerdo:

Expte: EM-RO-66.

Municipio: Ronda (Málaga).

Asunto: Modificación de Elementos del PGOU de Ronda relativa al Antiguo Recinto Ferial.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 23 de julio de 2010 y número de registro 821, tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se someta al pronunciamiento de la CPOTU para la aprobación definitiva del mismo.

Objeto y justificación.

El objeto de la Modificación de Elementos del PGOU, según el expediente, es la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos que ocupan el actual Recinto Ferial que, pasa de Sistema General de Espacios Libres de suelo No Urbanizable a Sistema General de Espacios Libres de suelo Urbano No consolidado, y, asimismo, cambiar el uso del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Antiguo Recinto Ferial) a Sistema General de Equipamiento de Espacios Libres y Usos Terciarios.

Por otra parte, y dentro del contenido del Expediente de Modificación, se plantea como condición para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, SUNS-8 Industrial, la localización y delimitación de una parcela destinada a Sistema General de Equipamiento, vinculado al sistema de comunicaciones, para acoger un Centro de Transporte de Mercancías CTM.

Se justifica dicha Modificación de Elementos del PGOU, en base a la necesidad de ampliación y mejora de las instalaciones del Recinto Ferial, lo que implica su cambio de localización, y por lo consiguiente, el cambio de uso de la parcela que ya no es soporte del recinto ferial, para destinarla a usos de interés social, que alberguen una oferta terciaria y dotacional que coadyuve al impulso económico de la ciudad, al tiempo que suponga una diversificación funcional de la zona en la que predomina de forma casi exclusiva, el uso residencial.

Segundo. Con fecha 26 de julio de 2010 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Urbanismo, en el que se hace constar que la Modificación de Elementos:

1. Deberá someter al Informe de Incidencia Territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2.ª, de la LOUA, del órgano competente en Ordenación del Territorio.

2. Según lo establecido en el Informe de Valoración Ambiental formulado por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente en su punto A.1 se enuncia: «...el Estudio de Impacto Ambiental continua sin estar firmado por el equipo redactor y visado o en su defecto acreditar documentalmente la titulación de su autor/es, por lo que deberá incorporarse en la documentación de la aprobación definitiva.» Se deberá subsanar dicho punto tal y como se enuncia en el párrafo anteriormente citado.

El informe concluye que no procede emitir informe hasta que esté completo el expediente.

Tercero. Con fecha 28 de julio de 2010, se emite informe del Asesor Técnico adscrito al Servicio de Urbanismo en el que se manifiesta que como quiera que con la innovación se afecta a un sistema general de espacios libres, de conformidad con lo previsto en el art.36.2.C) de la LOUA con carácter previo a su aprobación deberá recabarse dictamen preceptivo del Consejo Consultivo.

Cuarto. A la vista de que la documentación no se encuentra completa a los efectos de poder resolver y teniendo en consideración el contenido de los informes reseñados con fecha 2 de agosto de 2010 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente, significándole que hasta tanto no se encuentre completo no se inicia el cómputo del plazo para resolver.

Quinto. Con fechas 17 de agosto de 2010 y 28 de septiembre de 2010 (recepción núm. 16348 y 4453, respectivamente) tiene entrada nueva documentación en cumplimiento del requerimiento efectuado para subsanar las deficiencias observadas.

Analizada la documentación aportada, se emiten informes técnicos por el Servicio de Urbanismo, informes de fecha 6 y 15 de octubre de 2010, indicándose que se requiera al Ayuntamiento para que complete el expediente aportando:

«A) La identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación (art. 70 ter Ley 7/85, en virtud de la modificación introducida por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo) y B) Resumen Ejecutivo previsto en el art. 11.2 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo».

Se requiere al Ayuntamiento para subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en dicho informe «fecha de notificación: 28 de octubre de 2010, mediante fax», quedando interrumpido el plazo para resolver hasta su cumplimiento.

Sexto. Con fecha 9 de noviembre de 2010 (recepción núm. 7791), tiene entrada nueva documentación en cumplimiento del requerimiento efectuado para subsanar las deficiencias observadas.

Séptimo. A la vista de la nueva documentación aportada y de la obrante en el expediente, habiéndose cumplimentado lo señalado en el informe del asesor técnico adscrito al Servicio de Urbanismo de fecha 15 de octubre de 2010, con fecha 10 de noviembre de 2010 la titular de la Delegación Provincial de esta Consejería evacua informe y, tras éste, se remite con fecha 2 de diciembre de 2010 el expediente a la Secretaria General Técnica de esta Consejería para que lo eleve al Consejo Consultivo de Andalucía a fin de que se emita dictamen preceptivo y vinculante.

Octavo. Con fecha 24 de mayo de 2011 (recepción núm. 12267), tiene entrada dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía aprobado por unanimidad con fecha 9 de mayo de 2011, en el que se dictamina favorablemente el expediente tramitado por la Consejerías de Obras Públicas y Vivienda.

Noveno. Con fecha 15 de julio de 2011 (recepción núm. 17460), tiene entrada la copia debidamente diligenciada del documento aprobado por el Ayuntamiento de Ronda el 3 de mayo de 2011, remitido al Consejo Consultivo de Andalucía al objeto de que se emitiera el dictamen reseñado en los anteriores apartados.

Tramitación municipal: Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

- Copia del certificado del acuerdo de Pleno de 19 de febrero de 2010 relativo a la aprobación inicial del documento técnico.

- Documentación acreditativa de que se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en: a) Diario de los de mayor tirada. b) BOP. c) Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Documentación acreditativa de que se han presentado alegaciones durante el período de exposición pública, o sea, certificado del Secretario General del Ayuntamiento acreditativo de que se ha formulado durante el período de información pública alegaciones por parte de la Asociación Silverna Serranía de Ronda.

- Copia del Certificado del acuerdo de Pleno de sesión celebrada el 24 de septiembre de 2010, relativo a la aprobación provisional del documento en el que se recogen las modificaciones sustanciales habidas durante la tramitación del mismo.

Se somete a aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el documento aprobado provisionalmente el 24 de septiembre de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos 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, 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.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA. La tramitación seguida se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al presente expediente, atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

El municipio de Ronda tiene adaptado su planeamiento general a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en virtud del expediente de Adaptación (BOP núm. 146, de 30.7.2010), tramitado al amparo de lo previsto en el Decreto 11/2008 y, en consecuencia, no se ve afectado por las limitaciones contenidas en la disposición transitoria 2.ª de la LOUA.

II. Régimen de competencias.

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural (artículo 10.1.A.a) de la LOUA) en un municipio que no supera los 75.000 habitantes, es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA,

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA. La tramitación seguida se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al presente expediente, atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

III. Valoración.

Desde el punto de vista urbanístico se valora favorablemente la modificación propuesta según informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo el 6 de octubre de 2010, en los siguientes términos:

«El objeto de la Modificación de Elementos del PGOU, según el expediente, es la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos que ocupan el actual Recinto Ferial que, pasa de Sistema General de Espacios Libres de suelo No Urbanizable a Sistema General de Espacios Libres de suelo Urbano No consolidado, y, asimismo, cambiar el uso del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Antiguo Recinto Ferial) a Sistema General de Equipamiento de Espacios Libres y Usos Terciarios.

Por otra parte, y dentro del contenido del Expediente de Modificación, se plantea como condición para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, SUNS-8 Industrial, la localización y delimitación de una parcela destinada a Sistema General de Equipamiento, vinculado al sistema de comunicaciones, para acoger un Centro de Transporte de Mercancías CTM.

Las parcelas de suelo modificadas son las siguientes:

- Dentro del ARI 12 de suelo urbano no consolidado de uso terciario-hotelero propuesto existen:
- Una parcela situada en la parte norte de la misma que pertenece en la actualidad al SG2 SUP-E «Equipamiento Recreativo y Deportivo» de 916m² que pasa a suelo urbano no consolidado.
- Una parcela en la parte sur de la misma que pertenece en la actualidad al SG2 SUP-E «Equipamiento Recreativo y Deportivo» de 916 m² que pasa a suelo urbano no consolidado y a Sistema General de Equipamiento EQ-18.
- Una parcela de sistema General de Equipamiento EQ-18 destinada a uso de Recinto Ferial obsoleta que desaparece convirtiéndose en suelo urbano no consolidado de uso terciario-hotelero.
- Bolsa de suelo perteneciente al Sistema General Viario SGT2 que pasa a Sistema General de Espacios Libres «Ampliación Ciudad Deportiva» SG2.2 SUP-E. adscrito a suelo no urbanizable.
- Bolsa de suelo clasificada como Sistema General de Espacios Libres adscrito a suelo no urbanizable SG2 SNU3 que mantiene su calificación de Sistema General y cambia de clasificación pasando a formar parte del suelo urbano del municipio. En ella se propone una Actuación Aislada AA 01 Nuevo Recinto Ferial.
- Reserva de suelo para Sistema General de Equipamiento Centro de Transportes de Mercancías, excluido de su clasificación de suelo y adscrito a los desarrollos productivos del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-8.

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

- La modificación de elementos propuesta afecta a la ordenación estructural del municipio, según lo establecido en el art. 10.1.A.a) de la LOUA, por lo que su aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo establecido en el art. 31.2.B.a) de la LOUA.

- Se modifican las superficies de las parcelas destinadas a Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamiento, por lo que se deberá recabar dictamen del Consejo Consultivo, según el artículo 36.2.C) 2. de la LOUA.: «Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo».

- Se presenta Informe de Incidencia Territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2.ª, de la LOUA, del órgano competente en Ordenación del Territorio.

- Se presenta la justificación sobre la acreditación documental de la titulación del autor del Estudio de Impacto Ambiental, recogida en el apartado 4 del Documento III, Anexos, según lo establecido en el Informe de Valoración Ambiental formulado por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente en su punto A.1 se enuncia: «...el Estudio de Impacto Ambiental continua sin estar firmado por el equipo redactor y visado o en su defecto acreditar documentalmente la titulación de su autor/es, por lo que deberá incorporarse en la documentación de la aprobación definitiva».

- Se presenta Informe de Valoración Ambiental por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente donde se consideran viables a los solos efectos ambientales las zonas A y B con el cumplimiento del condicionado ambiental y las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Se enuncia que no procede la evaluación de la Zona C ya que al pertenecer a suelo urbanizable no sectorizado y no contar con Estudio Acústico, no es posible determinar con el grado de detalle suficiente las afecciones ambientales, especialmente derivadas de la contaminación acústica, en esta fase de planeamiento. Se recuerda que el futuro Plan de Sectorización deberá ser remitido para proceder a su evaluación ambiental.

- Se presenta Informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico a la modificación de Elementos, dando por válida la delimitación de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable realizada en el plano 5 del estudio hidrológico e hidráulico fechado en junio de 2010.

- Se presenta Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

- Se presenta Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de turismo, Comercio y Deporte, en base a lo establecido dentro del artículo 34 de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, donde se enuncia que se considera adecuada la localización gran superficie minorista.

- Dado que en la modificación de elementos existe un incremento de aprovechamiento lucrativo localizado en la nueva ARI12 Antiguo Recinto Ferial, se requiere la adopción de medidas compensatorias a las que se refiere el artículo 36.2.a.2.ª) de la Ley 7/2002 «para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre uno y otro».

Según el documento I «Memoria General y planos» la modificación de elementos contempla las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las proporciones previstas, ya que se plantea un nuevo Sistema General de Equipamiento Social y Administrativo en la parcela del Antiguo Recinto Ferial y un Centro de Transporte de Mercancías que suponen una superficie de 17.230 m², más la suma de los nuevos Sistemas Generales de Comunicaciones y la ampliación del Sistema General Deportivo.

Tras analizar el expediente de la presente modificación de elementos se elabora el siguiente cuadro comparativo:

«sigue imagen núm. 1»

CUADRO GENERAL COMPARATIVO DE SUPERFICIAS AFECTADAS				
		ACTUAL	MODIFICADO	
EQ 18	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Antiguo Recinto Ferial	19.503		-19.503
SG2-SUP E	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Equipamiento Recreativo y Deportivo	12.806		-12.806
SG2-SNU3	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG2-SNU3 Parque Este	56.673		-56.673
SG T2	SISTEMA GENERAL VIARIO Enlace con A-397	17.202		-17.202
	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO			
SG EQ18	SISTEMA GENERAL Equipamiento Social Administrativo		3.305	3.305
SG CTM	SISTEMA GENERAL CENTRO DE TRANSPORTES	0	17.230	17.230

	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES			
SG EL PU2	SISTEMA GENERAL EL PU2 Recinto Ferial		56.673	56.673
SG EL PU3	SISTEMA GENERAL EL PU3 Parque Cornisa Este		3.699	3.699
SG EL PU4	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Parque Urbano Arroyo de la Toma	0	13.542	13.542
	SISTEMA GENERAL VIARIO			
AA 02	SISTEMA GENERAL VIARIO SG T2 Enlace Este ronda	0	2.505	2.505
AA 03	SISTEMA GENERAL VIARIO Acceso Este Ronda (SG RV B1) y Ampliación Enlace Este Ronda	0	1.331	1.331
SG T2	SISTEMA GENERAL VIARIO Ampliación Enlace Este Ronda	0	3.930	3.930
SG RV B1	SISTEMA GENERAL VIARIO INCLUIDO EN ARI 12 (SG RV B1)	1.454	6.728	5.274
TOTAL				1.305

- Como resultado del análisis comparativo se comprueba que la modificación constituye una ganancia de Sistemas Generales de 1.305m² con respecto a la existente, por lo que se entiende cumpliría con ello el artículo 36.2.a.2ª) de la Ley 7/2002.

- A continuación en el siguiente cuadro resumen se detallan la clasificación y categorías de suelo antes y después de la modificación propuesta:

«sigue imagen núm. 2»

CLASIFICACIÓN DE PARTIDA						
ZONA	AMBITOS	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE
		CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO	
A	SG EQ 18	19.503 m ²				
	VIARIO SL	1.454 m ²				
	SG2 SUPE			12.806 m ²		
	VIARIO SL SUO2			8.279 m ²		
	SGT2					17.2020 m ²
B	VIARIO SGT2					1.810 m ²
	SGNU3					56.673 m ²
	SNU EP PTU PI3					3.930 m ²
C	SUNS8				17.230 m ²	
TOTAL		20.957 m ²		21.085 m ²	17.230 m ²	79.615 m ²

«sigue imagen núm. 3»

NUEVA PROPUESTA POR LA INNOVACIÓN						
ZONA	AMBITOS	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE
		CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO	
A	ARI 12		32.432 m ²			
	AP 01			8.279 m ²		
	AA 02		2.505 m ²			
	SG EL PU4		1.331 m ²			13.542 m ²
	SNU EP LE					1.155 m ²
B	VIARIO SU	1.810 m ²				
	AA 01		56.673 m ²			
	AMPLIACION SGT2					3.930 m ²
C	SG CMT					
TOTAL		1.810 m ²	92.941 m ²	8.279 m ²		18.627 m ²

- Se proponen como suelo urbano no consolidado creando un área de reforma interior ARI12, los terrenos pertenecientes al SGEQ18 y al SG SUPE clasificados en origen como suelo urbano y urbanizable sectorizado respectivamente, quedando justificado dicho cambio de clasificación en base a lo establecido en el Art. 45.2.B)a)

de la LOUA, al encontrarse entre dichos suelos alguna de las circunstancias establecidas en el apartado 1 del mismo artículo pero exigir una renovación de la urbanización existente, donde no solo se establezca la localización de las parcelas destinadas a coger los nuevos usos de actividades económicas previstos si no que se garanticen en la proporción adecuada, los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas que demanda.

Dicha área de reforma interior cumple con las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes y equipamiento social-comercial, establecidos en el art. 17.1.2.ºb) de la LOUA para suelos con uso característico industrial o terciario.

Se incluye en la ARI12 su ordenación pormenorizada y se desarrolla a través de la figura de Estudio de Detalle, cumpliendo con esto lo establecido en el artículo 15 de la LOUA, donde se enuncia que el objeto de dicha figura de planeamiento es adaptar o complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento.

- Así mismo, se propone como suelo urbano no consolidado, incluyéndolo en una Actuación Aislada AA 01 «Nuevo Recinto Ferial», el suelo actualmente clasificado como SGNU3 sistema general de suelo no urbanizable, debido a su colindancia con el suelo urbano actual y a su capacidad de integración con el entramado urbanístico existente. Se vincula su obtención y ejecución al desarrollo del ARI12 permitiéndose, con ello, una mas fácil adquisición de dichos terrenos, ya que del estado de obtención de los sistemas Generales recogidos en la Adaptación Parcial a la LOUA, (no se ha obtenido ninguno de ellos), se deduce que al encontrarse los mismos en suelo no urbanizable en el PGOU vigente, no se aseguraba su incorporación a la estructura urbana.

C O N C L U S I Ó N

Se emite informe técnico favorable con las indicaciones anteriores.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de Elementos del PGOU de Ronda, según documento aprobado provisionalmente el 24.9.2010 (modificado el 3.5.2011), con dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de 9.5.2011, consistente en la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos que ocupan el actual Recinto Ferial que, pasa de Sistema General de Espacios Libres de suelo No Urbanizable a Sistema General de Espacios Libres de suelo Urbano No consolidado, y, asimismo, cambiar el uso del Sistema General de Equipamiento Comunitario (Antiguo Recinto Ferial) a Sistema General de Equipamiento de Espacios Libres y Usos Terciarios.

2.º Con carácter previo a la publicación del documento el Ayuntamiento de Ronda deberá aportar un documento único debidamente diligenciado de acuerdo con las aprobaciones realizadas por el Pleno de dicho Ayuntamiento, en el que se compilen los diferentes documentos que lo integran.

3.º Notificar el Acuerdo que se adopte al Consejo Consultivo de Andalucía y al Ayuntamiento de Ronda, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda).

Contra el presente Acuerdo 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, 27 de julio de 2011, El Vicepresidente Segundo de la CPOTU Sección de Urbanismo, Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

Normas Urbanísticas

3. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. OBJETO Y PROCEDENCIA.

Artículo 1. Objeto.

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente – PGOU, Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda- tiene por objeto la ampliación del recinto ferial lo que implica su cambio de localización, y por consiguiente, el cambio de uso de la actual parcela EQ-18 que ya no es soporte del recinto ferial a uso de actividades económicas. Se precisa igualmente la reordenación de una parte del SG-2 SUP E. Esta innovación se ajusta al artículo 36 de la LOUA.

En virtud de la presente Modificación se establece para el ámbito objeto de la Innovación y delimitado en el Plano ORD-04 «Calificación, Usos y Sistemas», la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, de un Área de Reforma Interior (ARI 12 Antiguo Recinto Ferial) y dos actuaciones aisladas, AA 01 Nuevo Recinto Ferial y AA 02 Conexión con Acceso Este.

La compensación dotacional por el cambio de uso propuesto del actual sistema general de equipamiento EQ 18, se propone mediante la creación de su un Sistema General de Equipamientos de Centro de Mercancías, y dotación complementaria en terrenos clasificados como suelo urbanizable con destino a usos industriales (el primero en el SUNS y el segundo en el SUS 01).

El dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona inundable del tramo del Arroyo de la Toma, incluido en el ámbito de la Innovación, queda clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

TITULO II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Sección I: Determinaciones urbanísticas de las actuaciones propuestas en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 2. Determinaciones de Ordenación Estructural de la actuación de reforma interior ARI 12 en Suelo Urbano No Consolidado.

- Área: ARI 12 «Antiguo Recinto Ferial».
- Superficie del ARI, global a efectos de ordenación y urbanización: 33.763 m² suelo.
- Superficie del ARI, a efectos de atribución de edificabilidad y aprovechamiento: 24.820 m² suelo.
- Clase de Suelo: Suelo Urbano.
- Categoría de Suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Sistemas Generales interiores: 12.538:
 - SG EL PU2 SUP E: 7.343 m² (ya obtenido).
 - SG RV B1 Nuevo Acceso Este: 5.195 m² (de los cuales, ya están obtenidos, 1.600 m²).

Artículo 3. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva del Área de Reforma Interior ARI 12.

A. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

1. Superficie Global del ARI: 33.763 m².

De esta superficie, mantienen la calificación de sistemas 8.943 m² correspondiente a 7.343 m² de espacios libres; 1.164 m² de mejora de accesibilidad, y los 436 m² del sistema viario existente en la zona norte, que precisa de reurbanización.

2. Superficie del ARI, a efectos de atribución de edificabilidad y aprovechamiento: 24.820 m² suelo.

3. Uso global zona lucrativa del ARI 12: Terciario.

4. Coeficiente de Edificabilidad aplicable a superficie 2: 1,30 m²/m².

5. Máxima de Edificabilidad: 32.266 m² techo.

6. Actuaciones adscritas a la gestión del ARI, y por tanto, incorporadas al área de reparto:

AA 01 Nuevo Recinto Ferial: 56.673 m².

AA 02 Conexión Acceso Este: 2.505 m².

7. Superficie área de reparto, a efectos de distribución y compensación de Aprovechamientos: 83.998 m².

8. Establecimiento de Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. 0,3841UA/m².

- Aprovechamiento Objetivo: 32.266 UA.

- Aprovechamiento Subjetivo propietarios ARI: 11.671,53 UA.

- Cesión al Ayuntamiento por superficie del ARI: 1,296,84 UA.

- Excesos de Aprovechamiento 19.297,63 UA (incluido 10% de cesión al Ayuntamiento de las superficies de las actuaciones aisladas adscritas).

9. Los criterios y objetivos fijados por la presente Innovación del PGOU para el ARI 12, Antiguo Recinto Ferial:

a) Desarrollar una oferta terciaria, que cualifique el entorno de la Ciudad Deportiva de Ronda y diversifique el tejido urbano del entorno previsto en los nuevos desarrollos de la cornisa este de la ciudad, y que refuerce el papel de cabecera de Comarca, en cuanto a prestación de servicios y dotaciones, que tiene hoy, la ciudad de Ronda.

b) Recualificación ambiental y dotacional a nivel de sistemas locales en el interior del ARI.

c) Mejora de la accesibilidad del ámbito. Es fundamental, en una actuación de estas características, establecer el diseño adecuado del sistema viario de articulación que facilite la accesibilidad hacia la nueva zona de actividades económicas prevista. Para ello se propone la creación de un elemento viario, con carácter estructurante, que desde el nuevo enlace con la A-397, resuelva la accesibilidad territorial y local, que una implantación de estas características demanda. Se plantea el diseño de un sistema viario que amplía la sección de los viarios colindantes existentes, para conformar un nuevo eje de articulación, con un diseño urbano a modo de bulevar, donde se potencien y refuercen los espacios destinados al peatón y al estacionamiento de vehículos.

Artículo 4. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa las siguientes:

a) La superficie para la implantación del uso global de Servicios Terciarios, será de 21.225 m². El uso pormenorizado será el de Gran Superficie Minorista.

b) La implantación del volumen edificable en la única parcela resultante será decidida mediante un Estudio de Detalle, que dispondrá igualmente los Sistemas Locales de espacios libres y equipamientos interiores, que conforme a las exigencias del artículo 17 de la LOUA, serán de 4.726,82 m².

c) Se respetará por el Estudio de Detalle las determinaciones establecidas en el Título V siguiente.

2. Sistema de Actuación: Compensación. Podrá declararse la innecesariedad de constitución de la Junta de Compensación si se cumple los requerimientos de la LOUA para ello.

3. Programación: 2 años desde la entrada en vigor de la presente Innovación para el inicio de la actividad de ejecución que tendrá que finalizarse en cuatro años desde su inicio.

Artículo 5. Determinaciones de la ordenación del Sistema General PU 2 Recinto ferial.

El sistema general de espacios libres PU 2 recinto ferial, constituye un área de espacios libres y recreativas, destinada a recinto ferial, de conformidad con el artículo 25.1.c del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se adscribe a la categoría de suelo urbano no consolidado, perteneciente al área de reparto en la que se integra el ARI 12, y que se vincula a efectos de gestión como actuación aislada AA.01 Nuevo Recinto Ferial.

Sección II: Determinaciones Urbanísticas del SUNS 8 «SUNP I Industrial NP».

Artículo 6. Determinaciones urbanísticas del SUNS 8 «SUNP I Industrial NP».

1. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

1.º Superficie del ámbito. 164.170 m².

2.º Clase de Suelo: Suelo Urbanizable.

3.º Categoría de Suelo: Suelo Urbanizable No Sectorizado.

4.º Usos Globales Incompatibles: Residencial.

2. Otras determinaciones:

- Conexiones viarias con tramos urbanos colindantes. Ejecución de un paso bajo rasante del FFCC en su conexión con el Parque del Norte.

Sección III: Determinaciones Urbanísticas del SG CTM «Centro de Transportes de Mercancías» y Equipamiento Complementario

Artículo 7. Determinaciones urbanísticas del SG CTM «Centro de Transportes de Mercancías».

1. El Sistema General de Equipamiento, vinculado al sistema de Comunicaciones y Transportes, «Centro de Transportes y Mercancías de Ronda» queda excluido de la clasificación del suelo de conformidad con el apoderamiento que otorga el párrafo segundo del art. 44 LOUA.

2. El Centro de Transportes de Mercancías podrá ser objeto de ejecución inmediata mediante el desarrollo del correspondiente Plan Especial, que establecerá su ordenación pormenorizada.

3. En el momento en el que se proceda al desarrollo de este ámbito, el Plan Especial, deberá contemplar las medidas correctoras establecidas en el artículo 28 de las presentes Normas Urbanísticas, así como las

limitaciones establecidas por la Ley de Carreteras de Andalucía, en los terrenos incluidos en la zona de no edificación.

Artículo 8. Determinaciones urbanísticas del nuevo SG EQ 18 en SUS 01 Industrial.

1. La presente innovación califica de Sistema General de Equipamiento EQ-18 en el ámbito del sector SUS 01 Industrial, que será del tipo de Servicios Sociales y Administrativos, y que será complementario al Centro de Mercancías.

La superficie de este sistema general de equipamiento es de 7.618 m², desglosado en dos piezas contiguas separadas por un vial de accesibilidad, la pieza dotacional primera, con una superficie de 4.005 m² (EQ-18.1), y la pieza dotacional segunda, con una superficie de 3.613 m² (EQ-18.2). El nuevo Sistema General EQ-18, conforma un equipamiento complementario al sistema general de transportes de mercancías, del tipo de equipamientos de servicios sociales y administrativos.

2. El resto de determinaciones estructurales del SUS 01 establecidas en el Plan General vigente se mantienen inalterables.

SECCIÓN IV: Determinaciones Urbanísticas del SG EL PU3 Parque Arroyo de la Toma

Artículo 9. Determinaciones urbanísticas del Sistema General de Espacios Libres SG PU4 Parque Arroyo de la Toma.

- Identificación: SG EL PU3.

- Denominación: Parque Arroyo de la Toma.

- Superficie de Suelo: Suelo No Urbanizable 13.542 m².

- Uso: Lo establecido en el artículo 74 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda.

- Otras condiciones: Al ámbito identificado como SG EL PU3 le serán de aplicación las Medidas Correctoras establecidas en el artículo 28 de las presentes Normas Urbanísticas, así como el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Ley de Carreteras de Andalucía, para aquellos terrenos incluidos en la zona de no edificación.

Sección VI: Determinaciones Urbanísticas del SGNU 3 Parque Este

Artículo 10. Determinaciones urbanísticas del Sistema General de Espacios Libres SGNU3 Parque Este.

- Identificación: SGNU 3.

- Denominación: Parque Este.

- Superficie de Suelo: SGNU 3.1 (Suelo No Urbanizable) 304.750 m²
SGNU 3.2 (Suelo No Urbanizable) 58.040 m²

- Uso: Recreativo.

- Otras condiciones: Parque del borde este de la ciudad, de transición entre el suelo urbano y las zonas protegidas del medio físico. Se plantean usos recreativos y repoblaciones forestales de protección paisajística de este importante borde de cierre de la ciudad.

TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Sección I: Régimen Urbanístico del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11. La categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el artículo 0.2.26 de anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda en el apartado 2 diferencia los perímetros de suelo urbano no consolidado que delimita el Plan General. Mediante el presente precepto se le añade al apartado 2 un subapartado c) Actuaciones Aisladas, en Suelo Urbano No Consolidado, identificadas en los planos como AA.

Las actuaciones aisladas vinculadas al área de reparto del ARI 12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda son las siguientes:

- AA 01 Nuevo Recinto Ferial.

- AA 02 Conexión con acceso este.

2. A las actuaciones aisladas previstas en la presente Innovación les serán de aplicación, en los ámbitos en los que les competen, las medidas correctoras genéricas y de buenas prácticas establecidas en el artículo 28 de las Normas Urbanísticas. Así mismo, la Actuación Aislada AA 01, deberá estar sujeta al cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Ley de Carreteras de Andalucía, para aquellos terrenos incluidos en la zona de no edificación.

Artículo 12. División del Suelo Urbano a efectos de la ejecución urbanística.

En el artículo 0.2.27 de anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda en el apartado 1.2 mediante el presente precepto se le añade el ARI 12 Antiguo Recinto Ferial.

Artículo 13. El Estatuto del Suelo Urbano No Consolidado.

El estatuto jurídico del propietario de terrenos en el suelo urbano no consolidado es el establecido en el artículo 0.2.28 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda.

Artículo 14. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

En el apartado 3 del artículo 0.2.30 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, se añade al listado el ARI 12 Antiguo Recinto Ferial.

Artículo 15. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

El régimen jurídico del suelo urbano no consolidado ordenado es el establecido en el artículo 0.2.31 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda.

Artículo 16. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

En el artículo 0.2.33 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, se añade en el apartado 1 el área de reparto AR 26 delimitada en la presente Innovación:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,3841UA/m².
- Aprovechamiento Objetivo: 32.266 UA.
- Aprovechamiento Subjetivo propietarios ARI: 11.671,53 UA.
- Cesión al Ayuntamiento por superficie del ARI: 1,296,84 UA.
- Excesos de Aprovechamiento: 19.297,63 UA (incluido 10% de cesión al Ayuntamiento de las superficies de las actuaciones aisladas adscritas).

Y en el apartado 2 de los coeficientes de ponderación establecidos para el área de reparto, se añade:

«sigue imagen núm. 4»

SUNC. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	COEF
ARI 12 Antiguo Recinto Ferial	GRAN SUPERFICIE MINORISTA	1

Artículo 17. Plazos para la ejecución.

1. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de la unidad ARI 12 será de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

2. La ejecución de las obras de urbanización se realizará de forma integrada conforme al Proyecto de Urbanización y conforme al plazo de finalización que se disponga en el mismo, no pudiendo superar un año desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 18. Plazos para la edificación.

Los plazos de edificación para el uso lucrativo terciario del ARI 12, será como máximo de cuatro años desde la finalización de las obras de urbanización.

Sección II: Régimen Urbanístico Del Suelo Urbanizable afectado por la presente innovación

Artículo 19. Relación de ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Se mantienen los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, recogidos en el artículo 0.2.40 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, salvo en lo concerniente al nuevo Sistema General CTM que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 7 de las presentes Normas.

2. En consecuencia, procede la redelimitación del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS 8, excluyendo de la clasificación del suelo el nuevo Sistema General de Equipamiento, vinculado al sistema de comunicaciones de la ciudad, «Centro de Transporte de Mercancías y Recepción de Vehículos», CTM, de 17.230 m².

3. EL Centro de Transportes de Mercancías podrá ser objeto de ejecución inmediata mediante el desarrollo del correspondiente Plan Especial, que establezca su ordenación pormenorizada.

4. El suelo preciso para la implantación del Centro de Transportes de Mercancías, de conformidad con el artículo 143.2 de la LOUA, se obtendrá por:

- a) Adquisición por expropiación.
- b) Adquisición por compra o permuta.
- c) Cesión en virtud de Convenio Urbanístico.

5. A los efectos de gestión y adquisición, estos terrenos tendrán la consideración de suelo en situación básica rural.

Artículo 20. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 01.

Se mantienen las condiciones de la ordenación estructural establecidas en la Adaptación Parcial del PGOU vigente para el ámbito del sector SUS 01, sin perjuicio de la necesidad de que el Plan Parcial de su desarrollo amplíe los niveles dotacionales con el reconocimiento del Sistema General de Equipamiento EQ-18 previsto en la presente Innovación en la localización propuesta y con destino específico de Servicios Sociales y Administrativos complementario al Centro de Mercancías, a fin de que asegure una unidad funcional con éste.

Sección III: Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 21. Régimen del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Dominio Público Hidráulico. Protección de Cauces.

El dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona inundable, del tramo del Arroyo de la Toma, incluidos en el ámbito de la Innovación, y resultantes del Estudio Hidrológico realizado, quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Su régimen de usos será el establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda para la Subcategoría «Dominio Público Hidráulico. Protección de Cauces».

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 22. Determinaciones generales sobre la asignación de los usos.

En el artículo 111 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda en el apartado 2 se regulan los diferentes usos que integran el uso global «productivo». Mediante el presente precepto se le añade al apartado C) Uso Comercial un uso pormenorizado nuevo, la «gran superficie minorista», quedando el citado apartado modificado de la siguiente manera:

C) Uso comercial: Comprende todas aquellas actividades productivas ligadas a la actividad comercial o a la prestación al público de servicios privados diferentes, en todo caso, a las actividades burocráticas-administrativas que caracterizan al uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: uso de comercio, uso de hostelería, uso recreativo y de discoteca, y uso de gran superficie minorista.

Artículo 23. Regulación individualizada de los usos pormenorizados.

En el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda se definen y establecen las condiciones particulares de los usos pormenorizados que integran cada uno de los usos globales establecidos. Mediante el presente precepto se le añade un subapartado 33) «Gran Superficie Minorista» y se modifica el apartado 8) donde se define el uso pormenorizado «Comercio».

8) Comercio: La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

8.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie útil para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

8.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie útil para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

33) GRAN SUPERFICIE MINORISTA: Comprende todos aquellos establecimientos comerciales, de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

TÍTULO V. ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁMBITO ARI 12.

Las determinaciones previstas en el presente Título pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa del ARI 12. Las condiciones particulares de la zona de ordenanza descritas en el presente Título tienen el carácter de obligatorio, no obstante, en lo no previsto en los mismos será de aplicación supletoria las disposiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, siempre y cuando no contradigan las previstas en las presentes Normas.

Artículo 24. Ámbito de aplicación y objetivos.

1. La presente zona de ordenanza regula los procesos edificatorios previstos a desarrollar en el Área de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado, ARI 12 «Antiguo Recinto Ferial». El objetivo principal de la intervención es generar una nueva área de centralidad y de actividad en el entorno de la Ciudad Deportiva de Ronda y de los desarrollos residenciales de la cornisa este, diversificando la oferta actual de actividades económicas del municipio, mediante la implantación de una oferta de usos terciarios.

2. Esta Zona de Ordenanza engloba el siguiente ámbito identificado en el plano de ordenación completa:
Gran Superficie Minorista.

3. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la manzana definida en la ordenación pormenorizada establecida por la presente Innovación del Plan General en las que resulta de aplicación esta zona de ordenanza.

Artículo 25. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

a) Separación mínima de cinco (5) metros del lindero con el Sistema General de Espacios Libres SG2 SUP E, garantizando un paso, de uso público, que reconozca la atalaya sobre la que se localiza la parcela e integre la masa de arbolado de alineación existente.

b) Para el resto de los linderos la posición de la edificación en el interior de la parcela será libre.

c) Deberá redactarse un Estudio de Detalle para el ajuste y disposición volumétrica.

2. Ocupación.

a) La máxima ocupación permitida en planta baja será del 100% de la superficie de la parcela neta resultante, una vez deducida las superficies destinadas a los espacios libres interiores.

b) La ocupación bajo rasante será la máxima que permita la preservación del arbolado existente en la parcela.

3. Forma y volumen.

a) Altura máxima: La altura máxima de la edificación será PB + II, y ático, con una altura máxima total de las construcciones e instalaciones de dieciséis metros.

b) Se podrá disponer la edificación en uno o varios volúmenes. Así mismo se posibilita la unión volumétrica, a partir de la primera planta, para mejora de su funcionalidad, con la parcela calificada como comercial en la Unidad de Ejecución colindante (UE30). En este caso, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para regular adecuadamente la distribución los volúmenes edificatorios en función de los usos y condiciones de la edificación establecidos para esta subzona de ordenanza.

c) No se permitirán construcciones sobre la altura máxima establecida salvo la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de escaleras y servicios generales de la finca.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela será de 32.266 metros cuadrados construidos.

5. Condiciones estéticas.

a) Todos los frentes de la edificación propuesta tendrán consideración de fachada y recibirán el mismo tratamiento.

b) Las nuevas edificaciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que están situadas.

6. Condiciones de Uso.

Los usos permitidos en esta subzona de ordenanza son:

- Gran superficie Comercial minorista (uso principal).

- Usos compatibles admitidos: Recreativo y Hostelería, así como estación de suministro de carburante vinculada a la gran superficie comercial.

7. Se admite el uso de aparcamiento en el subsuelo de la parcela calificada como Gran Superficie Minorista. Este aparcamiento podrá ser unificado, para la mejora de su funcionalidad, al aprovechamiento del subsuelo de la parcela calificada de espacios libres locales en el seno del ARI (siempre que no afecte a las áreas arboladas existentes) e incluso con su unión, a través del viario, con la parcela calificada como comercial en la UE-30.

9. La dotación de aparcamientos en el interior será de 0,5 plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de exposición y venta al público.

10. TÍTULO VI. MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y DEL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL.

Artículo 26. Medidas correctoras derivadas del Estudio de Impacto Ambiental y del Informe Previo de Valoración Ambiental.

1. Para la reducción global de los impactos ambientales que se generarán como consecuencia de la aplicación de la nueva ordenación propuesta se establecen una serie de consideraciones con carácter de Buenas Prácticas, a contemplar en todos los ámbitos objeto de la Innovación:

a) Durante la ejecución de las obras, se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias, tales como las siguientes:

- En los movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos con agua no potable para evitar la movilidad y dispersión del polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

- El suelo de buena calidad arrancado se acopiará para posteriormente emplearlo en los espacios libres, zonas verdes y ajardinadas. El acopio se hará en montones que como máximo tendrán 2 metros de altura.

- Los residuos de obras serán conducidos a instalaciones de reciclaje y recuperación o si esto no es posible a vertederos controlados debidamente autorizados.

b) En las plantaciones, bien de los Espacios Libres propuestos u otras zonas dotadas de vegetación, sean arbolados o setos, se recomienda el uso de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas autóctonas, bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas del entorno y, en consecuencia, con menos requerimientos hídricos y fitosanitarios.

c) A fin de salvaguardar las afecciones a los sistemas acuíferos durante las obras no se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de actuación.

2. Medidas Correctoras Genéricas:

a) En relación a los residuos:

- Los Instrumentos de desarrollo determinarán las áreas para la localización de contenedores y el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

- A este respecto, caso de que se instalen actividades que produzcan Residuos Peligrosos, estos tendrán que ser gestionados por Gestores Autorizados para cada tipo de residuo y las empresas productoras deberán registrarse como Productores de Residuos Peligrosos ante la Consejería de Medio Ambiente.

- Se garantizará la no dispersión por el entorno, la no afección tanto al medio hídrico como al subterráneo, la consecución de unas condiciones de limpieza e higiene adecuadas, la ausencia de molestias a terceros y la inexistencia de riesgos, hasta tanto no se pongan los residuos a disposición de la entidad encargada de las actividades de gestión.

b) En relación a los Espacios Libres:

- Se recomienda utilizar formaciones y elementos vegetales xerófitos, de bajas necesidades hídricas y predominantemente autóctonos, ya que así se conseguirá ahorrar agua en su mantenimiento al emplear especies adaptadas al régimen de precipitaciones, temperaturas e insolación propio del área de actuación, además de incrementar la valencia ecológica de estos espacios. Entre las especies recomendadas se encuentran las siguientes:

Quercus rotundifolia, encina.

Olea europaea sylvestris, acebuche.

Olea europaea, olivo.

Ceratonia siliqua, algarrobo.

Pyrus bourgenae, piruétano.

Phyllirea angustifolia, labiérnago.

Pistacia lentiscus, lentisco.

Quercus coccifera, coscoja.

Daphne gnidium, torvisco.

Genista hirsuta, aulaga.

Calicotome villosa, jerguen.

Chamaerops humilis, palmito.

Smilax aspera, zarzaparrilla.

Asparagus aphyllus, espárrago.

Aristolochia baetica, candil.

Rhamnus oleoides, espino.

Phlomis purpurea, matagallo.

- Se recomienda la elección de especies arbóreas de gran frondosidad, que disminuyan la radiación estival y favorezcan la insolación en invierno (ajustar la proporción de hoja caduca y perenne).

- Los ámbitos destinados a espacios libres públicos, y siempre y cuando los usos asignados lo permitan, tendrán una cobertura arbórea nunca inferior al 50% de su superficie, con el fin de proporcionar frescor y sombra. Así mismo, se evitarán, en la medida de lo posible, las pavimentaciones duras.

- Se fomentará la reutilización de las aguas residuales para el riego de parques y jardines, evitando el uso de agua potabilizada. Para ello se indicarán las características de las aguas recicladas que se vayan a utilizar, garantizando los criterios de calidad para la reutilización de las aguas según sus usos, expuesto en el Anexo I.A. del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.

d) En relación al Ahorro de Recursos:

- Los edificios tendrán en cuenta, en su diseño, las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.

- Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación artificial, cisternas y griferías que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

- En la iluminación de los viarios interiores a la actuación se emplearán también sistemas de ahorro, recomendándose el empleo de placas fotovoltaicas que aprovechen la insolación de la zona.

3. Medidas Correctoras Específicas:

a) Para la disminución de los impactos Asumibles dada su escasa magnitud se considera suficiente la aplicación vinculante de las medidas correctoras genéricas y buenas prácticas ambientales antes propuestas.

b) Para la minimización de los impactos Moderados originados por el nuevo Centro de Transportes de Mercancías sobre la UAH 3.- Olivares de Las Bolas se proponen, además de las buenas prácticas ambientales y las medidas enunciadas como genéricas que resulten de aplicación, las siguientes medidas correctoras:

- Inclusión de la mayor proporción de olivos preexistentes en los espacios libres, rotondas u orlas arboladas. En los casos en los que esto no sea posible se procederá al trasplante, a otros Espacios Libres o zonas arboladas de la ciudad, de todos aquellos pies de olivo que presenten las adecuadas circunstancias fitosanitarias para que se garantice su supervivencia en sus nuevas ubicaciones.

- Para favorecer la integración ambiental y paisajística del Centro de Transportes de Mercancías, se estudiarán específicamente los aspectos de adecuación paisajística y se incorporará a la documentación del Proyecto de Urbanización mediante un Estudio de Ordenación e Integración Paisajística. Este estudio determinará las características de los Espacios Libres propuestos y la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación. El contenido recomendado de dicho Estudio se relaciona a continuación:

1.º Análisis paisajístico del Estado Preoperacional.

1.1. Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.

1.2. Calidad y Fragilidad Visual.

1.3. Cartografía de Información: zonas visibles y no visibles.

2.º Diagnóstico e Integración paisajística de la Actuación.

2.1. Descripción-Characterización de la actuación. Simulaciones.

2.2. Diagnóstico: Elementos y componentes afectados.

2.3. Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.

3.º Integración paisajística de la Actuación.

3.1. Criterios y Recomendaciones Generales.

3.2. Criterios y Recomendaciones Relativos a la vegetación.

3.3. Criterios y Recomendaciones Relativos a la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación.

- Para mejorar el ajuste del sector con el criterio de Movilidad, ya que se prevén aumentos en los desplazamientos de vehículos pesados, se deberán estudiar especialmente, en los Instrumentos de desarrollo, los puntos de entrada/salida al Centro de Transporte de Mercancías de modo que la accesibilidad permita agilizar el tráfico rodado evitando en todo momento la congestión. Para ello dichos Instrumentos de desarrollo incluirán un Estudio de Tráfico específico a partir del cual, en su caso, puedan establecerse con precisión las medidas a adoptar para evitar situaciones de congestión que puedan traducirse en incrementos de las emisiones o riesgos asociados al tráfico. Dicho Estudio de Tráfico irá acompañado de un Estudio de Inmisiones Atmosféricas que

permita prever los efectos sobre la calidad del aire del nuevo Centro de Transporte de Mercancías e igualmente adoptar las medidas de corrección y control oportunas.

- En relación a la protección especial del acuífero y las aguas fluyentes de eventuales vertidos industriales o procedentes de transporte pesado se establecerán medidas adicionales de asilamiento hídrico de las instalaciones y conducciones que garanticen la no contaminación de las aguas subterráneas.

- La red de alcantarillado se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un vertido de efluentes eventual que no cumpla los parámetros establecidos en la normativa legal y, en especial, de la Ordenanza Municipal que regule los vertidos a la red de alcantarillado. Para ello se recomienda la instalación de medidores automáticos, al menos 1 para la actuación, cuyos datos han de ser suministrados al Ayuntamiento con una demora máxima de 24 horas. Las características de estos medidores automáticos se establecerán en el Instrumento de Desarrollo junto con la de la red de alcantarillado.

Todas las actividades que allí se instalen deben contribuir al mantenimiento de la red de medidores automáticos de la calidad de los efluentes, a través de las tasas existentes o a través de las que se pudieran fijar y dicha cuantía se indicará en las Licencias de Apertura.

Si de cualquier actividad antes de su instalación se previera que sus efluentes no van a cumplir con los límites fijados en la normativa se establecerá a nivel de Proyecto los medios de depuración oportunos para rebajar la contaminación de sus vertidos hasta los límites permitidos. Se recomienda que para este tipo de instalaciones se incluya como requisito para otorgar la Licencia de Apertura la necesidad de disponer de un medidor automático tras la depuración cuya información se traslade diariamente al Ayuntamiento.

Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán de tipo separativo.

- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de un Punto Limpio apto para la separación selectiva de residuos, incluidos los considerados peligrosos.

- Para evitar afecciones a la avifauna y visuales, los tendidos aéreos eléctricos o de telecomunicaciones, se realizarán soterrados.

- Se deberá elaborar un Estudio Acústico del área donde se pretende implantar el Centro de Transportes de Mercancías, realizado por Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente en materia de protección ambiental, autorizada para actuar en el ámbito de ruidos y vibraciones, según lo establecido en el Título IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica.

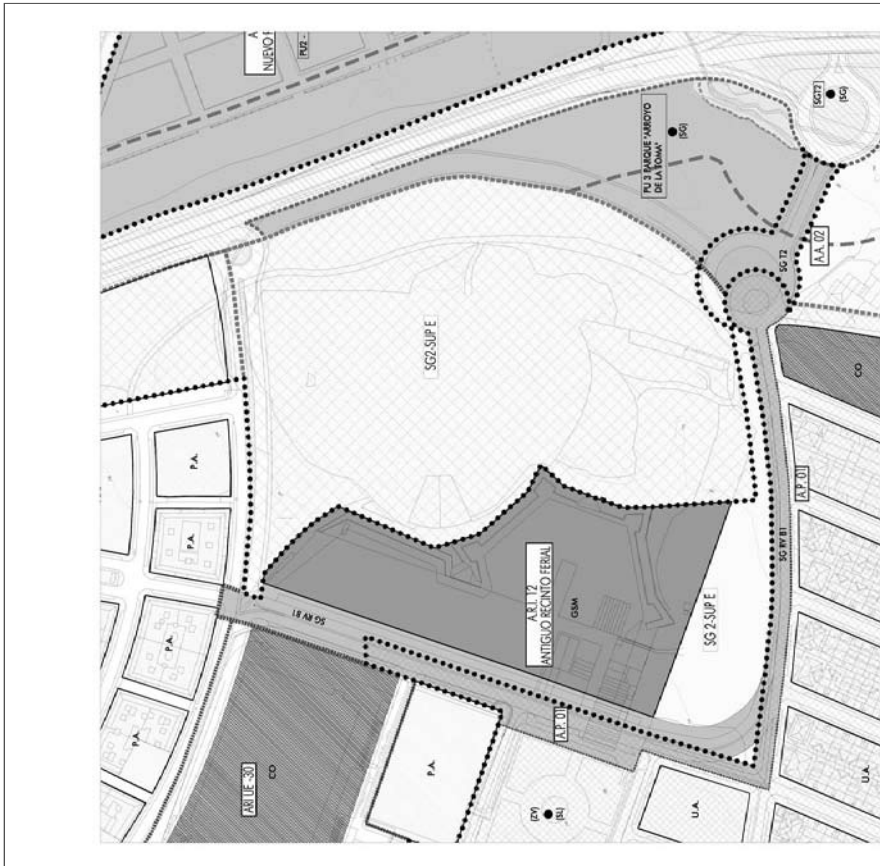
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 08 «INDUSTRIAL NP»	Suelo de reserva que completa el crecimiento norte propuesto en el suelo urbanizable sectorizado adyacente hasta contactar arco ferroviario. La vocación de estos suelos es ampliar la oferta de suelos productivos del municipio.
Superficie	164.170 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
Residencial.	
- Conexiones viarias con tramos urbanos colindantes. Ejecución de un paso bajo rasante del FFCC en su conexión con el Parque del Norte.	

Málaga, 14 de agosto de 2013.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.

00032313

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	RONDA
2. DENOMINACIÓN	ARI 12 ANTIGUO RECINTO FERIAL	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	2. CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
-------------------	--------------	------------------------	----------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.L. GLOBAL	33.763 m ²	3. SUPERFICIE DE CALCULO DEL ART12 A EFICACIDAD	24.820 m ²
2. USO GLOBAL:			
ZONA USO GLOBAL TERCIARIO. GSM	21.225 m ²		
ZONA USO GLOBAL SG ESPACIOS LIBRES (OBTENIDO)	7.343 m ²		
ZONA USO GLOBAL SG VIARIO (SG RV B1):	1.018 m ²		
1		4. EDIFICABILIDAD GLOBAL A APLICAR SOBRE SUPERFICIE DE CALCULO DE ART12:	1,3 m ² /m ²
2	2.577 m ²		
3. (SG. OBTENIDO. OBJETO DE REURBANIZACIÓN)	1.600 m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.266 m ²

II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
SISTEMA GENERAL (OBTENIDO)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
7.343 m ²	3.376,30 m ²	1.350,52 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR 26 SUNC	COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
ACTUACIONES INCLUIDAS:		GRAN SUPERFICIE MINORISTA: 1	
- SUPERFICIE ARI OBJETO DE ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO:	24.820 m ²	APROVECHAMIENTO	
- AA 01 NUEVO RECINTO FERIAL	96.673 m ²	AP. MEDIO (UA)	AP. SOBUE (UA) ARI
- AA 02 ACCESO ESTE	2.505 m ²	0,3841	32.266
TOTAL SUPERFICIE ARI	83.996 m ²	11.671,53	1.296,84
			19.297,63
			EXCESOS AP. (UA)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

I. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Promover el desarrollo de actividades económicas competitivas, servicios terciarios, principalmente comerciales, con complementariedad de usos de ocio y recreativos, de restauración, hotelero, oficinas... que se concrete en figuraciones arquitectónicas atractivas e innovadoras. Para ello se propone el diseño de un "contenedor edificatorio" que, desde su posición de atalaya sobre el territorio, formalicen el encuadro de la ciudad con el área circundante, donde la distribución de volúmenes, el juego de alturas, los materiales empleados... juegan un papel clave para la adecuada integración paisajística del mismo.

Recualificación ambiental y dotacional del nuevo ámbito de ciudad. Se plantea la localización de un sistema de espacios libres, con carácter lineal, como elemento articulador de los usos terciarios y dotacionales propuestos, que reconozca la atalaya sobre la que se asienta la propuesta, e integre la importante masa arbolada existente en el ámbito, asumiendo un papel básico en la configuración de la imagen del ámbito. Así mismo, se prevé la localización de usos dotacionales en la proporción establecida en la ficha, en el interior del ámbito, que refuerce el interés público de la actuación planteada, destinado a usos sociales y administrativos de apoyo al uso deportivo colindante.

Mejora de la accesibilidad local del ámbito. Se propone la creación de un elemento viario, con carácter de sistema general, que desde el nuevo enlace con la A-397, resuelva la accesibilidad territorial y local, que una implantación de estas características demanda. Se plantea el diseño de un sistema viario que amplíe la sección de los viarios colindantes existentes, para conformar un nuevo eje de articulación, con un diseño urbano a modo de bulevar, donde se potencien y refuercen los espacios destinados al peatón y al estacionamiento de vehículos.

II. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

Se prevé la formulación de un Estudio de Detalle que concrete la definición volumétrica de la actuación, en función de la oferta de usos a implantar, así como de la definición de los espacios libres. El Estudio de Detalle de esta actuación deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento de Sevilla, en virtud de lo dispuesto en el Decreto-Ley 9/2008, de 22 de febrero, que modifica la Ley 1/1986, de Comercio Interior de Andalucía. El Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI 12 deberá someterse a Informe por parte de la Dirección General de Comercio, de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, e ir acompañado de un Plan de Movilidad Urbana. Así mismo, se deberán contemplar las medidas correctoras recogidas en el artículo 26 de las Normas Urbanísticas.

III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

Las establecidas en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas de la Innovación.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	P. URBANIZACIÓN
	X
3. INICIATIVA	COMPENSACIÓN
	X
4. PLAZOS	1º CUATRINIO
	X
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	