

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 1 de marzo de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga relativo a la modificación que se cita.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 30 de enero de 2023 (MA/01/2023), en la que se acuerda «Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas en relación al SUP-C.23 y SG-C.8” (expediente EM-MI-167)».

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 7.2.2023 en el núm. 9502 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Mijas con fecha 6.2.2023 su inscripción en Registro Municipal (núm. de asiento 595).

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, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 30.1.2023, de «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas en relación al SUP-C.23 y SG-C.8» (expediente EM-MI-167) (Anexo I).
- Normativa Urbanística (Anexo II).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.1.2023, celebrada el 30 de enero de 2023, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-MI-167.

Municipio: Mijas.

Asunto: Modificación del PGOU de Mijas en relación al SUP-C.23 y SG-C.8.

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

Primero. Normativa de aplicación.

- Normativa de aplicación.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), disposición transitoria 3.ª apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, habiéndose aprobado inicialmente el 29 de diciembre de 2014 y puesto que no consta en el expediente Acuerdo del Ayuntamiento en el sentido de adaptar la tramitación conforme a esta ley, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del

00279334

procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su inicio.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (disposición transitoria novena de la LOUA y séptima de la LISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 16 de diciembre de 1999. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 20, de fecha 31 de enero de 2000. Ratificación de la aprobación definitiva por la CPOTU una vez tramitados los correspondientes expedientes de cumplimiento: Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de fecha 16 de diciembre de 1999, aprobado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2000 (BOP núm. 21, de 30.1.2001), y el Expediente de Cumplimiento aprobado en sesión celebrada el 12 de abril de 2002 (BOP núm. 108, de 7.6.2002).

- Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-C.23 «Ensanche de la Cala» de Mijas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 17 de diciembre de 2002. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 13, de 21 de enero de 2003.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión ordinaria de fecha 26 de marzo de 2010, publicada en BOP de Málaga núm. 18, de 27 de enero de 2011.

- Texto Refundido del PGOU de Mijas, aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2013. Publicación de la Normativa Urbanística en el BOP de Málaga núm. 91, el 15 de mayo de 2014.

Normativa urbanística territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA): Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (disposición transitoria tercera de la LISTA).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6.3.1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. Publicado en BOJA núm. 69, de 9.4.2007.

Segundo. Fecha de entrada y fecha de inicio del computo del plazo para resolver.

- En fecha 22 de febrero de 2022 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas, acompañado de la documentación referida a la Modificación, solicitando la aprobación definitiva de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Considerando que el expediente estaba formalmente incompleto, en fecha 25 de febrero de 2022 se dirigió requerimiento al Ayuntamiento para que subsanara los defectos apreciados; el 11 de marzo de 2022 tuvo entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de nueva documentación. El 15 de marzo de 2022 se envió nuevo requerimiento para que se completara el expediente, cumplimentándose el mismo, mediante el envío de nueva documentación, el 17 de marzo de 2022.

- El 24 de marzo de 2022 se envió oficio al Ayuntamiento comunicando que el expediente se considera completo desde el 17 de marzo de 2022, dies a quo para el

cómputo del plazo de cinco meses con el que cuenta esta Administración para resolver el presente expediente según lo dispuesto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- El 12 de abril de 2022 se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en relación con determinadas deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y el expediente aportado con la advertencia de que, en tanto que no se subsanaran aquellas se interrumpía el plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- En fecha 19 de agosto de 2022 tuvo entrada en esta Delegación Territorial la documentación subsanando las anteriores deficiencias. El 24 de agosto de 2022 se comunicó al Ayuntamiento que el requerimiento había sido cumplimentado y que el plazo máximo para la aprobación definitiva del expediente se reanudaba en fecha 19 de agosto de 2022, de acuerdo con el artículo 32.4 de la LOUA.

- Previamente a la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, es necesario dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (artículo 36.2.c) 2.ª de la LOUA). Por ello, el 29 de septiembre de 2022 fue remitida copia del expediente a los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a efectos de que se solicitase dicho Dictamen. La solicitud tuvo entrada en Consejo Consultivo de Andalucía el 08 de noviembre de 2022, teniendo entrada el Dictamen núm. 980/2022 en la Consejería el 23 de diciembre de 2022, dictaminándose favorablemente el expediente tramitado. (El lapso temporal transcurrido para la emisión del dictamen ha de ser deducido del plazo de cinco meses de resolución). Dicho Dictamen tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial el 17 de enero de 2023.

Tercero. Objeto y justificación.

El presente expediente de Modificación de Elementos del PGOU de Mijas, tiene por objeto realizar una serie de ajustes respecto a la ordenación definida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, que han surgido como consecuencia del desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, y de la ejecución de la urbanización que está acabada y recepcionada por el Ayuntamiento de Mijas.

Así pues la innovación de la ordenación establecida por el PGOU vigente en el municipio, se llevará a cabo mediante la modificación del PGOU, que consistente en:

- Modificar la superficie total del ámbito, tras la última medición realizada, que es de 560.190 m², frente a los 557.850 m², que se recogen en el planeamiento general vigente.

- Modificar la delimitación del sistema general de áreas libres SG-C.8, como consecuencia de la ejecución de dos depósitos de agua en el interior del mismo, aunque se mantiene su superficie. Los suelos destinados a estos depósitos pasarán a ser calificados, uno como sistema técnico (ST-13) y otro como sistema general técnico (SG-T). Todo ello, supone una alteración en la zonificación de los suelos destinados a dotación para parques y jardines V-2, V-3.1 y V-3.2.

- Incorporación de un equipamiento social privado, en parte de unos suelos destinados a dotación para parques y jardines (V-1), según la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

- Cambio en la zonificación de la parcela destinada a uso comercial, según la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

- La división de la parcela de equipamiento social S.1, recogida en la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, en dos parcelas S.1.1 y S.1.2, para ubicar en esta última las instalaciones de la Guardia Civil.

- Ajuste en las superficies de las dotaciones correspondientes a los equipamientos, con respecto a las recogidas en la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

- Previsión de nuevas parcelas destinadas a sistemas técnicos para centros de transformación, RITI de telecomunicaciones, y otra destinada a un depósito de

agua, dentro de un suelo destinado a dotación para parques y jardines (V-2), según la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

- Incorporación de un sistema general técnico (SG-T).
- Modificación de las parcelas R-7A y R-11, afectadas por el trazado del corredor ferroviario de la Costa del Sol.
- Ajustes en la red viaria, con respecto la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, e introducción de una nueva parcela para sistema técnico (ST-17) en previsión de una futura ampliación de la anchura del vial junto al que se ubica.
- Redistribución de edificabilidad, número de viviendas y ordenanzas para ajustarse a la realidad física del ámbito. Se indica que no se supera, en ningún caso, el máximo establecido en el planeamiento aprobado.

Cuarto. Tramitación municipal.

a) Aprobación inicial: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 29 de diciembre de 2014.

b) Información pública:

- Diario Sur de 13 de enero de 2015.

- BOP de 12 de marzo de 2015.

-Tablón de edictos de la sede electrónica desde el 13 de marzo de 2015 hasta el 13 de abril de 2015.

En el periodo de información pública se han presentado alegaciones.

c) Aprobación provisional: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 19 de diciembre de 2016.

d) Segunda aprobación provisional: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 28 de mayo de 2018.

e) Tercera aprobación provisional: Acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 27 de octubre de 2021.

Los acuerdos de aprobación inicial y de aprobación provisional han sido notificados a las personas interesadas y a los propietarios de terrenos afectados.

Los acuerdos de aprobación inicial y de aprobación provisional han sido notificados a las personas interesadas y a los propietarios de terrenos afectados.

Quinto. Informes sectoriales: Constan emitidos los siguientes informes sectoriales:

A) Administración General del Estado.

a) Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental:

1. 03/02/2015: Deficiencias a subsanar.

2. 18/01/2017: Deficiencias a subsanar.

3. 06/07/2018: Deficiencias a subsanar.

4. 03/08/2020: Favorable.

5. 19/01/2022: Ratifica el anterior informe.

b) Dirección General de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información:

1. 06/02/2015: Favorable.

2. 21/01/2017: Ratifica el anterior informe.

B) Administración de la Junta de Andalucía.

a) Incidencia territorial:

1. 21/05/2015: Oficina de Ordenación del Territorio: No procede la emisión de informe.

b) Ferrocarriles de Andalucía:

1. 27/05/2015: Agencia de Obra Pública de Andalucía: Favorable con observaciones.

2. 31/01/2017: Favorable.

c) Salud:

1. 26/01/2022: Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica: El expediente no está sometido a informe de impacto sobre la salud.

d) Aguas:

1. 22/04/2015: Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: Desfavorable.
2. 29/06/2017: Desfavorable.
3. 05/02/2018: Favorable.
4. 17/11/2021: Se solicitó por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a petición del Ayuntamiento, la ratificación del anterior informe sin que la Delegación Territorial se haya pronunciado.

e) Cultura:

1. 11/01/2022: Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico: Favorable.

Se ha dado cumplimiento al artículo 32.1.4ª de la LOUA en el sentido de que, con posterioridad a la fecha de la última aprobación provisional, se han ratificado los informes sectoriales vinculantes excepto el de Cultura por haber sido emitido después de aquella fecha, y el de aguas, respecto del cual la ratificación se solicitó por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística y el organismo competente no se ha pronunciado habiendo transcurrido en exceso el plazo de un mes fijado en este precepto para entenderlo ratificado por silencio.

- Evaluación Ambiental Estratégica.

Consta emitida Evaluación Ambiental Estratégica en fecha 22 de marzo de 2021, publicada en BOJA núm. 68, de 13 de abril de 2021, la cual obra al expediente administrativo y su contenido se da por reproducido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia para resolver el procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B).a) y 36.2.c).regla 1.ª de la LOUA en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A la vista del contenido de la presente modificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.2.C).2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con carácter previo a la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debe emitirse dictamen por el Consejo Consultivo de Andalucía; este dictamen tiene carácter preceptivo y vinculante según lo dispuesto en este precepto y en el artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, y debe ser solicitado por la titular de la Consejería, por lo que, a estos efectos, debe remitirse el expediente a los Servicios Centrales.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31, 32, 33 y 36 de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo. Este plazo se inició el 17 de marzo de 2022 y permaneció interrumpido desde el 12 de abril de 2022, fecha en que se remitió requerimiento de subsanación al Ayuntamiento, hasta el 19 de agosto de 2022, fecha en la que se cumplimentó el requerimiento.

00279334

En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 32.1.regla 2.ª de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-MI-3.

Asimismo, en relación con el trámite de Información Pública, el artículo 39.1.a) de la LOUA establece que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

El artículo 32.1.regla 3.ª de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que 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. En los restantes supuestos, no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales. El expediente se ha aprobado provisionalmente en tres ocasiones sin que concurren las anteriores circunstancias para proceder a una nueva información pública, según resulta de los informes emitidos por los técnicos municipales.

A la vista del contenido de la presente modificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.2.C).2.ª de la LOUA, con carácter previo a la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debe emitirse dictamen por el Consejo Consultivo de Andalucía; este dictamen tiene carácter preceptivo y vinculante según lo dispuesto en este precepto y en el artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, y debe ser solicitado por la titular de la Consejería.

III. Valoración.

Con fecha 23.9.2022 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«Según se indica en el documento presentado, la modificación viene a resolver los diversos ajustes que se producen en la ordenación como consecuencia del desarrollo del correspondiente Proyecto de Reparcelación y de la ejecución de las Obras de Urbanización que se han llevado a cabo. También se recoge que las parcelas R.3.1 a R.3.25, R.4.2.a) R.4.11, R.6, R.9.a) y R.10.a) no se encuentran afectadas por la modificación, al no modificar sus parámetros urbanísticos. De igual modo, se mantienen inalterable la zonificación del suelo destinado para parques y jardines, correspondiente a las zonas V-4, V-5, V-6 y V-9, sin embargo, se introducen modificaciones en el resto.

Los suelos objeto de la innovación planteada, correspondientes al sector SUP-C.23, se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado con uso residencial y los correspondientes al SG-C.8 como sistema general de espacios libres adscrito al suelo urbanizable sectorizado (Planos a4 "Estructura general y orgánica", Hojas núm. 08 y núm. 9) en la Adaptación Parcial a la LOUA. De igual modo quedan recogidos en el Texto Refundido del PGOU.

Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la normativa territorial y urbanística aplicable, se informa lo siguiente:

I. La modificación afecta a determinaciones que forman parte de la ordenación estructural del municipio, concretamente, en lo referente a los sistemas generales (artículo 10.1.A)c) de la LOUA).

II. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a)1.ª de la LOUA, en el expediente se justifican las mejoras que supone la nueva ordenación, y que consisten básicamente en mejorar la configuración del sistema general de áreas libres SG-C.8, permitiendo un mayor número de accesos desde los viales del ámbito; mejorar la red viaria, mejorar la funcionalidad de las parcelas de equipamientos, reservar suelo para sistemas técnicos, calificar una parcela como equipamiento social privado, con el fin de mantener el uso y la actividad que actualmente se desarrolla; reservar suelo para la futura ampliación de un vial y dar una mayor coherencia a la ordenación.

III. Dado que las modificaciones planteadas no suponen el aumento del aprovechamiento lucrativo preexistente de ningún terreno, ni desafectan el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, y tampoco suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no se deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en base a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)2.ª de la LOUA.

IV. Dado que la modificación planteada no tiene por objeto un cambio de uso a residencial, no se hace necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos, en base a lo dispuesto en el art. 36.2.a)5.ª de la LOUA.

V. Dado que las modificaciones planteadas suponen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, para la aprobación de las mismas será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.2.c)2.ª de la LOUA.

C. Conclusión.

Tras el estudio de la documentación aportada, en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, se constata que la tramitación del expediente se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1. y 39.1 y 3 en cuanto información pública y participación.

En base al apartado B del presente informe, y analizada técnicamente la Modificación del PGOU de Mijas en relación al SUP-C.23 y SG-C.8; no se observan desajustes respecto a la normativa urbanística aplicable, emitiéndose desde el punto de vista urbanístico informe favorable. Procede trasladar el presente expediente a los Servicios Centrales de la Consejería, a efectos de recabar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, (y de conformidad con el Dictamen del Consejo Consultivo núm. 980/2022, de fecha 22.12.2022) 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 Comisión Territorial 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 LOUA la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas en relación al SUP-C.23 y SG-C.8» (expediente EM-MI-167).

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Mijas, proceder a su publicación junto con su normativa 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 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y del citado Ayuntamiento. Así como comunicarlo al Consejo Consultivo de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

4. Normativa.

4.1. Condiciones particulares de ordenación.

Se establece en el presente documento que se podrán realizar transferencias de edificabilidad y número de viviendas de una parcela a otra, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle de las parcelas objeto de modificación, sin alterar en ningún caso la edificabilidad total ni la densidad de viviendas total del Sector, con el objetivo de mejorar las condiciones de ordenación pormenorizada de la futura edificación. En cualquier caso, los Estudios de Detalle que se redacten, deberán ajustarse a la legislación urbanística vigente en ese momento, respecto al alcance y contenido de dicho instrumento de planeamiento.

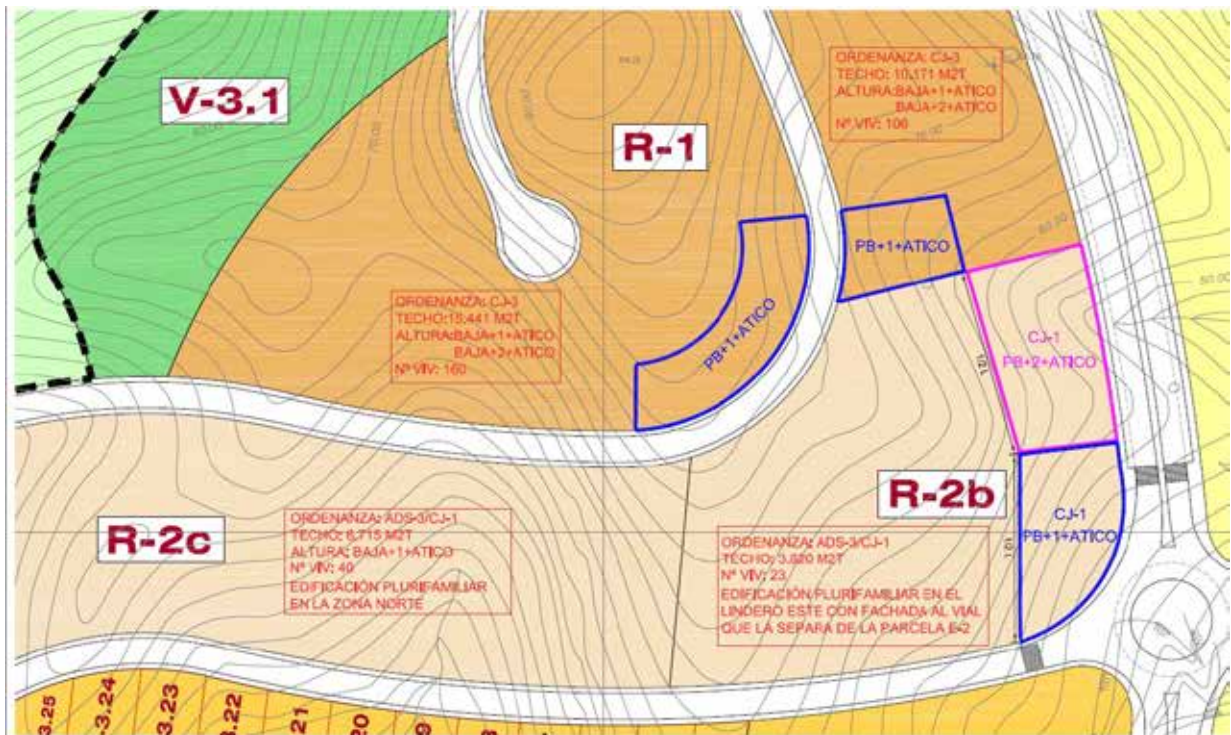
Por un lado, como se indica en el cuadro de zonificación, las parcelas R-2b y R-2c mantienen sus parámetros de techo edificable y número de viviendas del plan parcial aprobado definitivamente, aunque permitiendo la tipología edificatoria de plurifamiliar en la categoría CJ-1, junto con la unifamiliar adosada (ADS-3). En el caso de que en estas parcelas se opte por la tipología CJ-1, los volúmenes edificables deberán situarse en la parcela R-2c en la zona norte de la parcela, con fachada al vial que la separa de la parcela R-1 y V-2, y con una altura de PB+1+ático; y en la parcela R-2b, la edificación plurifamiliar deberá situarse en el lindero este, con fachada al vial que la separa de la parcela de equipamiento escolar E-2, con una altura de PB+1+ático en la zona sur de la parcela y de PB+2+ático en la zona norte próxima a la parcela R-2a, según se indica en el esquema que se acompaña. La zona ubicada más al sur de ambas parcelas, próxima a la parcela R-3, irá destinada a ubicar las zonas comunes y espacios libres privados, o en el

00279334

caso de compatibilizar ambas tipologías, para la ejecución de las viviendas unifamiliares adosadas. Asimismo, las entradas tanto peatonales como rodadas, a los edificios con tipología CJ-1 nunca se realizarán por el vial que las separa de la parcela R-3.

Por otro lado, la parcela R-5 aunque cambia su tipología de unifamiliar adosada a plurifamiliar, mantiene el techo edificable y el número de viviendas del plan parcial aprobado definitivamente y reduce su altura en una planta, es decir, PB+1+Atico. Asimismo, se establece como condición particular para la parcela R-5, que las edificaciones que se encuentren alineadas a calle Sierra de Segura, vial que la separa de la parcela R-3, tendrán solamente dos plantas por encima de la cota del vial, y estarán retranqueadas al menos 5 metros respecto a la calle.

Asimismo, las parcelas R-1 y R-2a aunque tienen asignada la ordenanza CJ-3 con una altura de PB+2+ático, tendrán limitada su altura a PB+1+ático en el frente de ambas parcelas con la parcela R-2b, tal y como se indica en el esquema que se acompaña.



Condiciones particulares de implantación de la edificación plurifamiliar en las parcelas R-1, R-2a y R-2b

4.2. Normativa de aguas.

Limitaciones en Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Policía:

- En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica.
- No se podrá prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al dominio público hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- En las zonas de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legamente previstas.
- En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los

servicios de vigilancia, conservación y salvamento. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

- En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

- Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de la autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

Limitaciones en zonas inundables:

- Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

- En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

- Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupan zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

- Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

- Las propuestas de planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación.

- Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara evitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa. Estas infraestructuras de defensa no deben afectar a terceros, en caso contrario se informará desfavorablemente el nuevo crecimiento. La afección a terceros se medirá en términos de superficie, calados y velocidades de la lámina de agua.

- El planeamiento recogerá para los puntos de riesgo inventariados la solución prevista para su corrección, así como las medidas que se prevean adoptar mientras se alcanza la citada solución.

- Las zonas verdes y espacios libres de los campos de golf son compatibles con las zonas inundables. Los equipamientos, lagunas y edificios de los campos de golf no serán autorizables en zonas inundables.

4.3. Normativa de carreteras.

En aplicación de los artículos 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se establece la delimitación de la zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación de la edificación, correspondiente a la Autovía del Mediterráneo A-7, que se han grafiado en el plano de zonificación. Asimismo, y en aplicación de dichos artículos, se establecen las siguientes limitaciones:

Limitaciones en Zona de Dominio Público:

- Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso y ocupación, del abono de un canon.

Limitaciones en zona de servidumbre:

- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria, y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que causen por su utilización.

Limitaciones en zona de afección:

- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

- La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Limitaciones dentro de la línea límite de edificación:

- Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

- Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústicas que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Por otro lado, también será de aplicación lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras, en relación a la prohibición de realizar Publicidad:

- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

- La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

- No se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

Asimismo en relación a los niveles sonoros será de aplicación lo siguiente:

- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Y por último, en relación a la Iluminación en los nuevos desarrollos será de aplicación lo siguiente:

- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo,

con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Málaga, 1 de marzo de 2023.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.