



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

Fecha: 21/04/2015.  
 Ref.: CTOTU/AJG.  
 Asunto: Acuerdo CTOTU  
 MA/02/2015-EM-CSM-16.

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO.  
 AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS  
 Plaza Luis de Armiñán, 32  
 29210 CUEVAS DE SAN MARCOS

Para su conocimiento y efectos, se adjunta Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sesión MA/02/2015, celebrada el día 15 de abril de 2015, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos (Málaga) aprobado provisionalmente el 26/06/2014, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de dicho Acuerdo y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B) del mismo.

Se hace constar que la presente notificación se realiza con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión correspondiente.

Vº Bº  
 EL VICEPRESIDENTE TERCERO DE LA  
 COMISIÓN,

Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Alfonso Gil F. de la Reguera.



Avda. de la Aurora, nº 47 Edf. Servicios Múltiples  
 Tel. 951038300 Fax. 951038250

Código Seguro de verificación: NQy12/W1vmN8OLH772Sb/w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ALFONSO JESUS GIL FERNANDEZ DE LA REGUERA		FECHA	23/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	NQy12/W1vmN8OLH772Sb/w==	PÁGINA	1/1
				

NQy12/W1vmN8OLH772Sb/w==

**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. MÁLAGA.**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/02/2015 celebrada el 15 de abril de 2015 adopta el siguiente ACUERDO:

Expediente: **EM-CSM-16.**

Municipio: **CUEVAS DE SAN MARCOS** (Málaga)

Asunto: **Plan General de Ordenación Urbanística.**

**PRIMERO: ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO****ANTECEDENTES**

El municipio de Cuevas de San Marcos cuenta con Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga con fecha de 20 de julio de 1983 y publicado en el BOP de Málaga nº 222 el 29/09/1983.

**MARCO JURÍDICO**

1º.- El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la Aprobación Inicial del expediente se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en ésta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo exigido en el apartado 3 del mencionado artículo.

2º.- El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2ª del apartado primero del precitado artículo señala 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 audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras 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 legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3º.- La regla 3ª del artículo 32.1 de la LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. 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.

4º.- La regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5º.- De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 enero, de modificación de la LOUA, "los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012 de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial". Por lo tanto, y dado que el PGOU cuenta con Aprobación Inicial anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, éste seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.

#### **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

##### TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

Con fecha 25 de noviembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos aprueba el Avance del PGOU del municipio, exponiéndose a información pública por plazo de dos meses, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 245 de 28/12/2005 y en el Diario Sur de 07/02/2006.

Con fecha de 9 de mayo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Estudio de Impacto Ambiental, abriéndose un plazo de información pública por un periodo de dos meses, publicado anuncio en el BOP nº 105 de 02/06/2008 y Diario Sur de 22/05/2008. Igualmente se expusieron anuncios en el Tablón de Anuncios y en la página Web del Ayuntamiento.

Con fecha 3 de julio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento acuerda ampliar el periodo de información pública del PGOU y su Estudio de Impacto Ambiental de dos a cinco meses, insertándose anuncio en el BOP nº 147 de 30/07/2008, y Diario Sur de 23/07/2008. Igualmente se expusieron anuncios en el Tablón de Anuncios y en la página Web del Ayuntamiento.

Con fecha 27 de marzo de 2009, la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento certifica que se han producido 635 alegaciones, de las cuales solo una, está referida a materia ambiental.

Con fecha 13 de mayo de 2010, en sesión extraordinaria el Pleno del Ayuntamiento acuerda la aprobación provisional del PGOU de Cuevas de San Marcos, haciendo constar que no se habían introducido modificaciones sustanciales con respecto a la aprobación inicial.

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Con fecha 18 de marzo de 2011 el Pleno aprobó el Documento Técnico de Corrección de Errores y Adaptación de Informes Sectoriales del Documento del PGOU.

Con fecha 12 de abril de 2013 el Pleno del Ayuntamiento acuerda la 2ª aprobación provisional del PGOU de Cuevas de San Marcos, siendo insertado anuncio en el BOP de Málaga nº 78 de fecha 25/04/2013, en el Diario Sur de 24/04/2013, en el Tablón de Anuncios y en la página Web del Ayuntamiento.

Con fecha 2 de julio de 2013, la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento certifica que se han producido 60 alegaciones/sugerencias.

Con fecha 26 de junio de 2014, el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar "*el documento técnico para la aprobación definitiva del PGOU*" (3ª aprobación provisional).

#### AUDIENCIA A LOS MUNICIPIOS COLINDANTES:

Con fecha 16 de mayo de 2008, se emitieron comunicaciones a los municipios que a continuación se detallan de la aprobación inicial del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el 9 de mayo de 2008, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos.

- o Ayuntamiento de Villanueva de Algaidas.
- o Ayuntamiento de Cuevas Bajas.
- o Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba).
- o Ayuntamiento de Rute (Córdoba).

Con fecha 21 de junio de 2010 se emitieron comunicaciones a los referidos municipios del acuerdo de aprobación provisional de fecha 13 de mayo de 2015.

Con fecha 12 de marzo de 2011 se cursaron comunicaciones obre el acuerdo del Pleno de 8 de marzo de 2011, en el que se aprobó el Documento de Corrección de Errores y Adaptación de Informes Sectoriales del Documento del PGOU.

Por último, con fecha 01 de julio de 2014, se remite a los municipios relacionados el Documento aprobado el 26 de junio de 2014, sin que conste manifestación al respecto.

#### TRAMITACIÓN ANTE DELEGACIÓN TERRITORIAL:

Con fecha de 08 de julio de 2010, reg. de entrada nº 12898, por el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos se remite el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, indicándose en certificación adjunta que el mismo se había aprobado provisionalmente en sesión plenaria extraordinaria celebrada el 13 de mayo de 2010.

Con fecha 14 de julio de 2010, reg. salida nº 10565, mediante oficio emitido por el Servicio de Urbanismo se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Relativa a esta aprobación inicial existen en el expediente el informe remitido por la Delegación Provincial de Cultura y de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 04 de mayo de 2011 la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura presenta en Delegación informe al documento de corrección de Errores del PGOU, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18/03/2011.

Con fecha 15 de junio de 2011 la extinta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente remite Informe de Valoración Ambiental evacuado el 05/05/2011.

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Con fecha 24 de abril de 2013, reg. de entrada nº 3230, el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo regulado en el artículo 32.1 reglas 2ª y 3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, remite certificado de acuerdo plenario de fecha 12/04/2013, por el que se aprueba provisionalmente el Documento Técnico de la 2ª aprobación provisional, y CD del contenido del mismo. Siendo insertado anuncio en el BOP nº 78 de 25/04/2013, en el Diario Sur de 24/04/2013, en el tablón de anuncios y en la página Web del Ayuntamiento.

Con fecha 22 de mayo de 2013 la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura presenta en esta Delegación informe al documento técnico de 2ª aprobación provisional.

Con fecha 04 de julio de 2013, reg. de entrada nº 11571, el Ayuntamiento remite certificado de secretaria relativo al resultado de exposición pública del documento técnico de 2ª aprobación provisional, así como copia de las alegaciones registradas de carácter ambiental.

Con fecha 09 de julio de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente presenta informe de plazos de inicio y terminación de Viviendas de Protección Pública evacuado el 31/05/2013.

Con fecha 13 de agosto de 2013 tiene entrada en Servicio de Urbanismo certificado de la secretaria del Ayuntamiento en el que se recoge que la calle Granada del municipio reúne las condiciones para ejercer como nueva arteria de servicio para suelos urbanos.

Con fecha 27 de noviembre de 2013, reg. de entrada nº 29072, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico remite informe al Documento de 2ª aprobación provisional del PGOU de Cuevas de San Marcos.

Con fecha 23 de enero de 2014 tienen entrada en Servicio de Urbanismo, mediante comunicación interior, el Informe de Valoración Ambiental evacuado el 23/01/2014.

Con fecha 09 de julio de 2014 la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Málaga traslada certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el PGOU de Cuevas de San Marcos aprobado en sesión celebrada el 26/06/2014, así como CD.

Con fecha 31 de octubre de 2014, reg. nº 41785, tiene entrada en Delegación Territorial la remisión del PGOU de Cuevas de San Marcos para su aprobación definitiva por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de urbanismo. En esta remisión se contenía la documentación relativa al PGOU y CD; los documentos aparecen diligenciados con fecha de aprobación provisional por el Pleno de 26/06/2014.

Con fecha 17 de noviembre de 2014, reg. de entrada nº 7955, la Dirección General de Comercio mediante oficio se reitera "en los informes comerciales de fecha 26 de agosto de 2010 y 5 de junio de 2013".

Con fecha 28 de noviembre de 2014, reg. de salida nº 27979, se formula por el Servicio de Urbanismo requerimiento para que el Ayuntamiento cumplieren las determinaciones recogidas en el Informe Técnico emitido por el Servicio el 27/11/2014.

Con fecha 02 de enero de 2015, reg. de entrada nº 28, el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos atiende el requerimiento formulado por el Servicio de Urbanismo contestando al informe emitido el 27/11/2014.

Con fecha 03 de febrero de 2015 tiene entrada en Servicio de Urbanismo, mediante comunicación interior, escrito del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos de aclaración al Informe emitido con fecha 04/09/2014 por el Servicio de Protección Ambiental.

TRAMITACIÓN ANTE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA: -Con fecha 23/07/2014, reg. de entrada nº 201419000029078, el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos tras la aprobación provisional del PGOU en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno el 26 de junio de 2014, en cumplimiento de lo dispuesto en

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

el artículo 32.1.4ª de la LOUA en relación con el punto 4 de la Disposición Adicional Primera 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, presenta en Delegación Territorial la petición para la obtención de los sectoriales autonómicos a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

## **SEGUNDO: OBJETO**

### **DESCRIPCIÓN DEL MODELO PROPUESTO**

Según se indica en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa, el PGOU de Cuevas de San Marcos tiene como fines y objetivos los que se indican a continuación:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de la propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.
- La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica y asegurar la protección y mejora del paisaje.
- El establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes que resultan compatibles con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística.

### **GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU VIGENTE. PLANEAMIENTO INCORPORADO**

El municipio de Cuevas de San Marcos cuenta actualmente con planeamiento general en vigor, que son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas por el Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio de la Diputación Provincial de Málaga, y aprobadas definitivamente el 20 de julio de 1983 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo publicadas en el BOP de Málaga del 29 de septiembre de 1983.

A lo largo de estos años se han aprobado definitivamente 12 expedientes, de los cuales corresponden a: 8 Modificaciones de las Normas Subsidiarias, 3 Planes Parciales y 1 PERI.

De la documentación aportada se deduce que hay dos sectores contemplados en las Normas Subsidiarias como aptos para urbanizar (urbanizables) que no han sido desarrollados, el UR- 2 y UR-3. El primer Plan Parcial aprobado

Código Seguro de verificación: gJVLWpaEIxAYKYVeD0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/36
 gJVLWpaEIxAYKYVeD0BJsw==			

fue el del sector UR-1 "Belda", posteriormente el del sector UR-4, tras Modificación de Elementos y, finalmente, el del sector de suelo industrial UR-5 "Los Posteruelos". En suelo urbano se ha desarrollado el PERI "Nueva Morana".

### **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (artículo 31 de la LOUA).

En relación con estas determinaciones, se comprueba que en el Plan existe diferenciación entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.
- En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.
- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.  
En el apartado 3.8 de la Memoria Justificativa se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 6'92 m<sup>2</sup>/hab., encontrándose por encima tanto del mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab. establecido en la LOUA como del existente en la actualidad 2'73 m<sup>2</sup>/hab.
- En el plano 0.6 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano tanto del Núcleo como de la Aldea del Pilar. Así mismo, en los apartados 3.6 y 3.7 de la Memoria de Justificativa quedan establecidos para los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
- Para el suelo urbanizable no sectorizado, se establecen en el apartado 3.7 de la Memoria Justificativa y en la ficha urbanística correspondiente los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización.
- En el apartado 3.12 de la Memoria Justificativa se define la delimitación y el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.
- El PGOU delimita en el plano 0.6 los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- Las Normas Urbanísticas establecen en su Título Noveno la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para la no formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, se observa que:

- Los planos 0.2, 0.3 y 0.4 establecen la ordenación completa del núcleo y de la Aldea del Pilar que, de acuerdo con el artículo 10.A)a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- En el plano 0.5 se delimita la única Área de Reforma Interior propuesta en suelo urbano no consolidado (UNC-R.3), estableciéndose tanto en la Memoria Justificativa como en la ficha urbanística el uso, densidad y edificabilidad global. Asimismo, en el apartado 3.12 de la Memoria Justificativa se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como sus aprovechamientos medios, se aporta también ficha resumen.
- En las fichas de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se definen los criterios y directrices

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

- para la ordenación detallada de los mismos.
- El apartado 3.10 de la Memoria Justificativa describe y justifica el suelo no urbanizable y el Título Noveno de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación en el mismo.
  - En el Título Octavo de las Normas, así como en las fichas urbanísticas correspondientes, se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado.
  - El PGOU incluye un tomo denominado Catálogo de Bienes Protegidos y en el plano 0.6 delimita los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
  - Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El PGOU prevé en el apartado 3.5 de su Memoria Justificativa la clasificación de la totalidad del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.

### **SUELO URBANO**

El Plan regula el Suelo Urbano en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado 3.6 de la Memoria Justificativa, estableciendo las categorías de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA.

#### **Suelo Urbano Consolidado**

Regulado en el Capítulo 1 del Título Octavo de las Normas Urbanísticas.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, este suelo está integrado por los terrenos que estén urbanizados o que tengan la condición de solar, y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Igualmente, se considerarán integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El Suelo Urbano Consolidado del núcleo aparece delimitado en los planos 0.2, 0.3 y 0.5; y el de la Aldea del Pilar en el plano 0.4.

En los planos de Calificación y Alineaciones, 0.3 para el núcleo y 0.4 para la Aldea del Pilar, se establece la ordenación pormenorizada para esta categoría de suelo, estableciendo para cada Zona la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en Título Séptimo de la Normativa, y que son las siguientes:

- Residencial Núcleo Tradicional (NT)
- Residencial Unifamiliar Adosada (UAD)
- Residencial Unifamiliar Aislada (UAS)
- Residencial Bloque (B)
- Industrial Zona 1 (IND-1)
- Industrial Zona 2 (IND-2)

También se prevén en el Suelo Urbano Consolidado dos Actuaciones Aisladas que se llevarán a cabo como actuaciones urbanizadoras no integradas de carácter puntual.

Además del núcleo tradicional se han categorizado como Suelo Urbano Consolidado ámbitos que en el PGOU vigente tienen las clasificaciones de Suelos No Urbanizables y de Suelos Urbanizables, encontrándonos con las

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

siguientes situaciones:

A) Suelos clasificados actualmente como No Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Bolsas de suelo en el interior de las manzanas del núcleo principal

No se indica en el Documento de análisis la superficie de suelo que suponen estas bolsas, que quedan incluidas en la Zona Z1 del Suelo Urbano.

2 - Ampliación del Suelo Urbano Consolidado mediante la ocupación de Suelo No Urbanizable, en los bordes del núcleo principal y de la Aldea del Pilar.

No se indica en el Documento de análisis la superficie de suelo que suponen estos ámbitos, los cuales quedan incluidos en la Zona Z2 del Suelo Urbano.

Quedan situados, en el núcleo principal, al noroeste en el Sector Industrial UR-5 Los Portrezuelos; al oeste bajo la UC-AUNI-7 y junto a los antiguos Sectores UR-2 y 3; y al este, vía de tráfico rodado lindante con las UC-AUNI-4 y 6 y UNC-R.4 , zona de Los Llanos.

3 - Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en Suelo Urbano Consolidado en varios ámbitos semi-urbanizados y construidos irregularmente en el Suelo No Urbanizable contiguo al núcleo urbano. Quedan incluidas en la Zona Z2 del Suelo Urbano.

Se proponen 8 ámbitos categorizados como AUNI -siete con uso característico residencial y uno industrial, el UC-AUNI-2, ocupando una superficie de suelo de 195.810 m<sup>2</sup>s y previendo la construcción de 53 nuevas viviendas. En la documentación aportada se hace referencia a que en dichos suelos existe un grado de consolidación tan alto que haría inviable cualquier actuación integrada en una unidad de ejecución.

B) Suelos clasificados actualmente como Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Sectores de Suelo Urbanizable UR-2 y UR-3 del actual PGOU. Los cuales quedan incluidos en la Zona Z2 del Suelo Urbano.

**Consideraciones a este apartado:**

A) Suelos clasificados actualmente como No Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Bolsas de suelo en el interior de las manzanas del núcleo principal.

Analizados estos pequeños ámbitos, la actual clasificación como Suelos No Urbanizables no responde a su realidad urbanística, serían Suelos Urbanos de hecho, no tanto por el grado de urbanización que presentan, sino por su integración real en la malla urbana.

Se trata de una situación anómala que se da en el interior del caserío del núcleo tradicional, heredada del anterior planeamiento a la que, con la actual Revisión del PGOU, es el momento de encontrarle una solución.

Por ello, sería posible la incorporación de estos ámbitos al Suelo Urbano Consolidado del municipio, siempre que se justifique que no se encuentran en el supuesto contemplado en el apartado c) del artículo 45.2.B) de la LOUA, esto es, que queden integrados como áreas homogéneas de Suelo Urbano No Consolidado. Debiendo también justificar el cumplimiento de las previsiones del POTA de garantizar la creación de espacios urbanizados de alta calidad y de la LOUA de garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

2 - Ampliación del Suelo Urbano Consolidado mediante la ocupación de Suelo No Urbanizable, en los bordes del núcleo principal y de la Aldea del Pilar.

En caso de considerarse la categorización de estos ámbitos como Suelo Urbano, deberá justificarse en la situación que se encuentran de las contempladas en el artículo 45.2.B) de la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado.

Deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan, así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA ya que el reconocimiento de la pertenencia a esta clase y categoría de suelo no exime la necesidad de exigir las correspondientes compensaciones para su incorporación al proceso urbano y la adopción, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

3 - Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en Suelo Urbano Consolidado

Del análisis de cada uno de estos ámbitos se concluye que podrían darse las circunstancias de encontrarse en algunas de las situaciones contempladas en el artículo 45.2.B) de la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado.

De igual forma, deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA y, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

B) Suelos clasificados actualmente como Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Sectores de Suelo Urbanizable UR-2 y UR-3 del actual PGOU

Dichos sectores de Suelo Urbanizable del actual PGOU, se propone incorporarlos al Suelo Urbano Consolidado, integrante de la Zona Z2, sin la tramitación de sus correspondientes planeamientos de desarrollo.

Además de no quedar justificada la adecuada incorporación de estos sectores al Suelo Urbano Consolidado, tampoco lo hace el cumplimiento de las cesiones y cargas que les corresponden.

**Suelo Urbano No Consolidado**

Regulado en el Capítulo 2 del Título Octavo de las Normas Urbanísticas.

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de ordenación por carecer de urbanización consolidada, conforme a lo determinado en el artículo 45.2.B) de la LOUA.

El Suelo Urbano No Consolidado del núcleo aparece delimitado en los planos 0.2, 0.3 y 0.5. En la Aldea del Pilar no se contempla la existencia de este suelo.

El PGOU delimita cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial, tres considerados como Sectores (UNC-R.1, 2 y 4) y uno como Área de Reforma Interior (UNC-R.3). En total suman 68.952 m<sup>2</sup> de superficie y prevén un total de 196 nuevas viviendas. Se prevé la reserva de edificabilidad para vivienda protegida en todos los ámbitos. El desarrollo de todos los sectores se remite a la redacción de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, estableciéndose en las fichas como sistema de actuación el de compensación.

En el caso de la ARI (UNC-R.3) el desarrollo es mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización y el sistema de actuación el de cooperación.

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

### **Consideraciones a este apartado:**

Analizados los ámbitos propuestos, se concluye que por su grado de urbanización podrían quedar incluidos en esta categoría de suelo. En el documento se establecen sus correspondientes cesiones dotacionales y reserva de edificabilidad de vivienda protegida.

Habrà de tenerse en cuenta es la posible incorporación a esta categoría de suelo de los ámbitos que se ha cuestionado su categorización como Suelo Urbano Consolidado.

### **SUELO URBANIZABLE**

El Plan regula el Suelo Urbanizable en el Título Octavo del Tomo de Normas Urbanísticas, así como en el apartado 3.7 de la Memoria Justificativa, estableciendo dos de las tres categorías de suelo urbanizable previstas en los apartados b) y c) del artículo 47 de la LOUA, esto es: Sectorizado y No Sectorizado.

#### **Suelo Urbanizable Sectorizado**

Regulado en el Capítulo 3 del Título Octavo de las Normas Urbanísticas.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.b) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, este suelo está integrado por los terrenos con mejores condiciones, tanto físicas como estratégicas y de oportunidad que deberán absorber los crecimientos que atiendan a los usos demandados según el modelo del PGOU.

El Suelo Urbanizable Sectorizado del núcleo aparece delimitado en los planos 0.2, 0.3 y 0.5. En la Aldea del Pilar no se contempla la existencia de este suelo.

Las áreas residenciales incluidas como Suelo Urbanizable respetan el modelo de ciudad establecido por el artículo 45.2 del POT, no estando ninguna de ellas alejadas del núcleo urbano principal de Cuevas de San Marcos.

El PGOU delimita seis sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, cinco de ellos con uso característico residencial, y uno con uso característico industrial. En total suman 232.739 m<sup>2</sup> de superficie, de los cuales corresponden 45.190 m<sup>2</sup> al sector de uso característico industrial y 187.549 m<sup>2</sup> a los sectores de uso característico residencial, con 452 viviendas propuestas (de las que 35 son preexistentes). Se prevé la reserva de edificabilidad para vivienda protegida en los sectores URS-R.1, 2 y 3. El desarrollo de todos los sectores se remite a la redacción de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, estableciéndose en las fichas como sistema de actuación el de compensación.

### **Consideraciones a este apartado:**

Atendiendo a lo indicado en el Informe de Valoración Ambiental emitido el 23 de enero de 2014:

#### 1 - Sector URS-R.1

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

#### 2 - Sector URS-R.5

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	10/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo

### **Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Regulado en el Capítulo 5 del Título Octavo de las Normas Urbanísticas. Se detecta una errata en la numeración del Capítulo que deberá corregirse por la de Capítulo 4.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.c) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, se han delimitado Suelos Urbanizables No Sectorizados en las zonas de ensanche natural del núcleo, de forma contigua a algunos de los suelos Urbanos No Consolidados o Urbanizables Sectorizados, de manera que constituyan áreas de reserva para su desarrollo urbanístico a largo plazo lo que evitará en el futuro innovaciones innecesarias del PGOU para la clasificación de nuevos Suelos Urbanizables.

El Suelo Urbanizable Sectorizado del núcleo aparece delimitado en los planos 0.2, 0.3 y 0.5. En la Aldea del Pilar no se contempla la existencia de este suelo.

El PGOU delimita seis ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso global residencial, que en total suman 424.575 m<sup>2</sup> de superficie.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, para dichos ámbitos el PGOU establece los usos incompatibles con esta categoría de suelo así como las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

Se resumen los principales parámetros urbanísticos de los sectores de suelo urbanizable propuestos:

#### **Consideraciones a este apartado:**

Atendiendo a lo indicado en el Informe de Valoración Ambiental emitido el 23 de enero de 2014, se consideran NO VIABLES, a los solos efectos ambientales, las siguientes propuestas de Suelo Urbanizable No Sectorizado contempladas en el PGOU:

#### 1 - Sectores URNS-3 y URNS-5

Ambos Sectores de Suelo No Urbanizable, por tratarse de suelos situados mayoritariamente en una zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable", reflejándose problemas de asiento diferencial, oquedades y deslizamientos asociados a la existencia de materiales coluviales del Cuaternario. Se juzga que no se trata de los suelos más aptos para llevar a cabo el crecimiento del núcleo urbano, considerando que existen otras posibilidades más favorables. Estos ámbitos suponen un porcentaje del 26'12 % del total de Suelo urbanizable propuesto (171.675 m<sup>2</sup> del total de 657.314 m<sup>2</sup>).

#### 2 - Sector URNS-6

La superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

#### 3 - Sector URNS-4

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

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	11/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo.

## **SUELO NO URBANIZABLE**

El Plan regula el Suelo No Urbanizable en el Título Noveno del Tomo de Normas Urbanísticas, así como en el apartado 3.10 de la Memoria Justificativa, estableciendo tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su artículo 46.2:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L)
  - Zonas de Protección Ambiental: Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) es6170018 "Cueva de Belda I"
  - Monumento Natural "Falla Sierra del Camorro"
  - Vías Pecuarias
  - Montes Públicos
  - Delimitación Cautelar del Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre
  - Zonas Inundables
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística (NURP-P)
  - Terrenos Forestales
  - Hábitats de Interés Comunitario
- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (NUR)
  - Suelo No Urbanizable Rural (NUR)
  - Suelo No Urbanizable Rural-Cautelar (NUR-C)

No se incluye ningún suelo en la categoría de Hábitat Rural Diseminado prevista en el artículo 46 de la LOUA.

Dentro del Suelo No Urbanizable, y adscrito a la categoría que corresponda, también se incluyen una serie de sistemas generales tanto de comunicaciones, como de infraestructuras de servicio.

## **VIVIENDA PROTEGIDA**

Según el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, los PGOU establecerán en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

En las fichas de los ámbitos que se han considerado áreas de reforma interior o sectores, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable Sectorizado, el PGOU establece una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

En Suelo Urbanizable Sectorizado existen 35 viviendas cuya edificabilidad no computaría para calcular la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida. Según los cálculos realizados en el documento, se estima que esta edificabilidad asciende a 15.785 m<sup>2</sup>.

El PGOU justifica que la edificabilidad residencial para vivienda protegida necesaria para cumplimiento del mínimo establecido por la LOUA -30% edificabilidad residencial- serían:

$$82.963 \times 30 \% = 24.889'00 \text{ m}^2$$

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	12/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Por lo que la superficie propuesta 26.839'89 m<sup>2</sup> cumpliría, en principio, dicho mínimo.

### **Consideraciones a este apartado:**

- 1 - La reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida podrá sufrir variaciones a la vista de las consideraciones indicadas en los apartados de este Informe C.4.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado y C.4.2.1.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 2 - Para el cálculo de la edificabilidad residencial que suponen las 35 viviendas existentes en Suelo Urbanizable Sectorizado, cuya edificabilidad se detraería en el cálculo de la reserva total destinada a vivienda protegida, se han utilizado las superficies construidas totales que aparecen en sus fichas catastrales (30 viviendas disponen de ficha catastral y 5 están pendientes incluirse en una próxima revisión, por lo que se ha calculado la media resultante para las 30 viviendas y se ha aplicado a las 35).

Este dato incluye superficies de elementos construidos que no computarían como edificabilidad residencial (almacenes, aparcamientos, obras de urbanización interiores, deportivo, etc.).

Por ello, deberán tenerse en cuenta en estos cálculos, únicamente, las superficies construidas pertenecientes a las propias viviendas, junto a sus porches o espacios cubiertos, a los que se les aplicará, en su caso, los porcentajes de edificabilidad que les asigne el PGOU.

Según una aproximación con nuestros cálculos, teniendo en cuenta lo anterior y con los datos aportados, la edificabilidad residencial que representan estas 35 viviendas ascendería a 7.377 m<sup>2</sup>, lo que supone una reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida de:

$$(98.748 - 7.377) \times 30 \% = 27.411'30 \text{ m}^2$$

Superior a los 26.839'89 m<sup>2</sup> contemplados en el PGOU, por lo que no cumpliría el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, debiendo revisarse estos cálculos.

### **SISTEMAS GENERALES**

El Plan regula los Sistemas en el Título Cuarto del Tomo de Normas Urbanísticas, así como en el apartado 3.8 de la Memoria Justificativa, estableciendo los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistemas Generales de Equipamiento (SGE)
- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL)
- Sistemas Generales Varios (SGV)
- Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI)

### **SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO**

El PGOU prevé una superficie de Sistemas Generales de Equipamiento existentes de 72.565 m<sup>2</sup>s.

Así mismo, propone la obtención de un Sistema General de Equipamiento, el **SGE-P.1**, cuyo objeto es la ampliación del complejo deportivo "El Junquillo", con una superficie de 4.511 m<sup>2</sup>s, y una adscripción para su obtención al sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado URNS-5.

Se justifica el cumplimiento del artículo 9.D de la LOUA en cuanto a que la superficie prevista de Sistemas Generales de Equipamiento 72.565 m<sup>2</sup>s –sin contar el propuesto-, y la población total contemplada 5.584 hab., arroja un ratio de 12'99 m<sup>2</sup>s/hab., superior al establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de 7'55 m<sup>2</sup>s/hab. Si se tienen en cuenta además las 53 viviendas previstas en las AUNI la población alcanzaría 5.711 habitantes y el ratio sería 12'71 m<sup>2</sup>s/hab.

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	13/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

### **Consideraciones a este apartado:**

El único Sistema General de Equipamiento planteado en el PGOU, el **SGE-P.1**, se propone adscribirlo al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URNS-5, considerado No Viable a los efectos ambientales, con lo cual no queda asegurada la obtención del mismo. Además, no se estima adecuado adscribir un Sistema General a un Suelo Urbanizable Sectorizado, por lo dilatado en el tiempo que podría ser su obtención, dadas las condiciones de sectorización propuestas en el PGOU o, incluso, porque nunca llegara a sectorizarse y, por tanto, a obtenerse.

### **SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES**

Los espacios libres existentes en el municipio suman una superficie de 18.727 m<sup>2</sup>s. De ellos se han considerado como Sistemas Generales de Áreas Libres los de mayor entidad, que suman una superficie de 11.024 m<sup>2</sup>s, y el resto como Sistemas Locales.

Así mismo, propone la obtención de tres Sistemas Generales de Áreas Libres, que suman una superficie total de 31.869 m<sup>2</sup>s:

- **SGEL-P.1:** "Parque de la Noria", de 10.714 m<sup>2</sup>s, obtención mediante cesión del ámbito UNC-R.3.
- **SGEL-P.2:** "Parque Arroyo de la Zorra", de 17.780 m<sup>2</sup>s, adscrito al Suelo No Urbanizable.
- **SGEL-P.3:** Protección de masa de pinos existente, de 3.375 m<sup>2</sup>s, incluido en el ámbito URNS-3.

Se justifica el cumplimiento del artículo 10.1.A)c) c.1 de la LOUA en cuanto a que la superficie prevista de Sistemas Generales de Áreas Libres 39.518 m<sup>2</sup>s –sin contar el SGEL-P.3 adscrito al URNS-3-, y la población total contemplada 5.584 hab., arroja un ratio de 7'08 m<sup>2</sup>s/hab., entre 5 y 10 m<sup>2</sup>s/hab. como exige el artículo y superior al establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de 2'73 m<sup>2</sup>s/hab. Si se tienen en cuenta además las 53 viviendas previstas –incluidas en las AUNI- la población alcanzaría 5.711 habitantes y el ratio sería **6'92 m<sup>2</sup>s/hab.**

### **SISTEMAS GENERALES VIARIOS**

El PGOU establece una serie de Sistemas Generales Viarios, que responden a la mejora o adecuación de viario existente o acondicionamiento de vías pecuarias como viario público y que están enumerados en la tabla anterior

### **SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

El PGOU propone como Sistemas Generales de Infraestructuras de servicio una serie de elementos pertenecientes a las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad, los cuales quedan enumerados en la tabla anterior.

### **USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**

En las Fichas de Planeamiento y Gestión del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable.

Así mismo, en el plano 0.5 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las zonas del Suelo Urbano Consolidado tanto del núcleo principal como de la Aldea del Pilar.

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que, aunque la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los "niveles de densidad" introducidos por dicha Ley, en el documento se especifican dichos niveles en todas las categorías de suelo sometidas a ordenación.

### **DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	14/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

El PGOU analiza en el apartado 3.12 de su Memoria Justificativa las áreas de reparto delimitadas y los coeficientes de ponderación establecidos a efectos del cálculo del aprovechamiento medio.

En cuanto a los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable, el PGOU justifica la existencia de diferencias superiores al 10 %, en base a la salvedad prevista en el artículo 60.c de la LOUA, donde se establece que dichas diferencias podrán ser superiores al 10% cuando se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado; salvedad que es asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico.

En relación a los coeficientes de homogenización, se ha optado por un coeficiente unitario para todos los ámbitos. No obstante, dado que en cada área o sector se determina una importante reserva de edificabilidad para vivienda protegida, a la hora de determinar los distintos coeficientes de ponderación por parte de los instrumentos de desarrollo, se ha determinado un coeficiente de ponderación de uso y tipología para la vivienda libre de 1, y otro para la vivienda protegida de 0'76.

### **PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO**

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

Las "*Medidas de Protección del Patrimonio Histórico*" se regulan en el Capítulo 6, del Título Segundo "*Normas Generales de Protección*" de las Normas Urbanísticas, quedando reflejados en el plano 0.6 "*Catalogación y Ordenación del Patrimonio Histórico*". La documentación incluye el tomo "*Catálogo de Bienes Protegidos*".

### **NORMATIVA Y ORDENANZAS MUNICIPALES**

El tomo de Normativa Urbanística se estructura en diez Títulos. Incluye también las Fichas de Planeamiento y Gestión.

#### **Consideraciones a este apartado:**

La Normativa Urbanística del documento que se publique deberá recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia del informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 27 de noviembre de 2014. Artículos: 114, 146, 147, 148, 155, 176, 240 y 248.

Lo anterior se hace extensible a las fichas de los ámbitos de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Tabla 3.11 Cuantificación de las Determinaciones del PGOU. De esta Tabla habría que modificar la superficie indicada de Suelo Urbano Consolidado ya que, según la documentación gráfica presentada, plano 0.5, asciende a 774.045 m<sup>2</sup> y no a los 745.287 m<sup>2</sup>s indicados. También se vería afectada la superficie total de Suelo Urbano, que pasaría a 842.907 m<sup>2</sup>s.

### **GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

Según el artículo 10.3 de la LOUA, los PGOU han de contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el artículo 19.1.a).3<sup>ª</sup>, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	15/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

necesarios.

El PGOU de Cuevas de San Marcos incluye en el apartado 4 de su Memoria Justificativa un "Estudio Económico-Financiero" que contiene la valoración del importe de las actuaciones de carácter estructural referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones, así como la distribución de sus costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento y otras Administraciones Públicas. Se incorpora además un apartado denominado "Suficiencia del suelo propuesto para usos productivos".

### **TERCERO: INFORMES SECTORIALES**

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata que han sido emitidos los siguientes:

#### **INCIDENCIA TERRITORIAL**

- Con fecha 08/07/2009 se emite por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de la extinta Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el Informe de Incidencia Territorial del PGOU (aprobado inicialmente el 09/05/2008), en el informe se propone introducir una serie de modificaciones para que el PGOU guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afecta, en concreto se especifica que *"Deberá garantizar la disponibilidad de recursos hídricos para los crecimientos previstos. -Deberá atender las consideraciones que se han descrito para la protección del territorio y la prevención de riesgos."*
- Con fecha 02/03/2015, la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial emite el informe interno previsto en el punto 3.G del Capítulo 2º de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio. En dicho informe se exponen una serie de **deficiencias y consideraciones a tener en cuenta en la aprobación definitiva del PGOU:**

1.-Aunque parece que no se superan los LÍMITES máximos de la norma 45 del POTA, se plantean importantes dudas en relación con las clases y categorías de suelo que se establecen, en concreto deberán justificarse las siguientes cuestiones:

-SUELO URBANO CONSOLIDADO: Es destacable la aparición de unas áreas de suelo urbano consolidado denominadas "Actuaciones Urbanizadoras No Integradas o AUNI", en las que a pesar de pertenecer a esta categoría de suelo, se señala la necesidad de que los propietarios de los terrenos realicen obras de reurbanización para la recualificación del sistema de espacios libres públicos, rehabilitación y modernización de infraestructuras y servicios existentes. (...) Ahora, sin que se haya justificado la condición de SUNC, se propone avanzar otorgando a estos y otros terrenos la categoría de SUC; por lo que de nuevo hay que señalar que esta propuesta (de inclusión como SUC de 195.810 m<sup>2</sup>) no está justificada. (...)

-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC): Respecto al PGOU-AI esta categoría se ha reducido sustancialmente (pasando de 747.883 m<sup>2</sup> a 195.810 m<sup>2</sup>); sin embargo sigue sin justificarse la condición de urbano de estos terrenos.

-SUELO URBANIZABLE: Se ha propuesto clasificar como SUC los Sectores UR-2 y 3 del PGOU vigente; (...) no consta la tramitación del planeamiento de desarrollo, por lo que no cabría esta propuesta (...) es destacable por su repercusión en el crecimiento de superficie; ya que, sólo con esta variación pasaría a ser del 31,4 %.

(...)  
La superficie propuesta de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) ha aumentado sustancialmente respecto a lo presentado en el PGOU-AI, ascendiendo a 424.575 m<sup>2</sup>, (...) podría resultar excesivo si se redujera la superficie propuesta para suelo urbano (842.613 m<sup>2</sup>).

Asimismo se indica que *"Una vez resueltas estas cuestiones la propuesta de crecimiento podría variar sustancialmente, debiendo revisarse la adecuación a los límites máximos de la norma 45 del POTA"*

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	16/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

(en el caso más desfavorable en el que el SUC de AUNI y el SUNC pasaran a suelo urbanizable y se computasen los sectores UR-2 y UR-3 el crecimiento de superficie llegaría al 98 %).” Por último, se pone de manifiesto que en base a la norma 45 del POTA es necesario JUSTIFICAR los crecimientos propuestos en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y de la tendencia seguida por estos parámetros en los últimos diez años.

2.-En lo relativo al cumplimiento del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se señala que el PGOU-AP es “ambiguo e incoherente”. En concreto se establece que “al analizar el cumplimiento de los criterios para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos de las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, se observa que el PGOU-AP indica que se cumplen dos de los tres criterios del Decreto, como son el de proximidad de las edificaciones y el de poseer estructura urbana (probablemente por ello se propone la clasificación de urbano de estos suelos) y sólo se incumple el del tamaño; cuestión difícil de afirmar al no haberse realizado el correspondiente inventario que actualice los datos de 2003 para incluir todas las viviendas construidas con posterioridad a este trabajo y delimitar de forma motivada estos ámbitos... De cara a la valoración territorial se hace necesario un análisis detallado que despeje las dudas sobre si estas zonas urbanas alrededor del núcleo son o no asentamientos urbanísticos...Una vez aclarada la cuestión de si existen asentamientos urbanísticos y de como se incorporan al proceso urbano, deberá revisarse la adecuación de las propuestas de crecimiento a los límites del POTA”

3.-“Es necesario el cumplimiento del artículo 96.4 (N) del POTA que señala la necesidad de justificar la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados para sus usos, para los nuevos desarrollos urbanos previstos, de forma previa a su aprobación. El PGOU-AP presenta un Estudio Hidrológico a este fin deberá ser valorado por el órgano competente”.

4.-Se detecta la existencia, bajo la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, unas Normas Particulares del SNU de Especial Protección “Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos”(artículo 256 de la Normativa). Esta categoría no está incluida en el listado del SNU del artículo 250. Se incluyen en ella “los yacimientos arqueológicos identificados en el SNU y con delimitación de sus áreas respectivas”. Se observa que en el plano 01 “Clasificación del Término” se omite dicha categoría. Los yacimientos se incorporan separadamente en el plano 06 “Catalogación y Ordenación del Patrimonio Histórico”; en el que se incluyen distintos grados de protección –(integral 1, 2 y 3), protección arquitectónica e inmuebles con valor etnológico-, pero no se señala la clasificación de estos terrenos. Por otra parte, los distintos niveles de protección arqueológica se regulan en el Capítulo “Medidas de Protección del Patrimonio Histórico”. En su artículo 55, se establece bajo el epígrafe “Grado de protección 1. Protección Integral” que los yacimientos en SNU serán considerados de especial protección. Vistas las discordancias existentes entre los distintos artículos de la normativa y el plano de clasificación del suelo, se deberá aclarar el tratamiento de los yacimientos arqueológicos.

5.-En el plano de información I.2.1.14.1 del PGOU se recogen las zonas de Dominio Público Hidráulico (DPH) y de servidumbre, pero no se grafían en el plano de ordenación del núcleo. Debe subsanarse este extremo, de manera que se valore la posible afección del DPH y de su servidumbre en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

6.-Las Fichas Urbanísticas deben incluir para cada área o sector del suelo urbano o urbanizable el posible riesgo geológico y geotécnico analizado en el Plano de Información I.2.1.15.

## **VIVIENDA**

- Con fecha 10/06/2009, se emite informe por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, indicándose que dichos plazos deberán

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	17/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

determinarse concretamente en el Documento, incluyéndose otras observaciones.

- Con fecha 31 de mayo de 2013, el Delegado Territorial de Fomento, Vivienda, Comercio y Turismo emite **informe favorable** el PGOU de Cuevas de San Marcos haciendo constar que *"se estima que aunque en la documentación aportada en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos, Málaga, no figuran los plazos de inicio y de finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de viviendas protegidas en las áreas o sectores, al no recoger el plan general en SUNC o SURS ninguna ordenación detallada, se puede deducir que serán los instrumentos de desarrollo los que fijen los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas (...)".*
- Mediante requerimiento de fecha 28/11/2014, el Servicio de Urbanismo solicita al Ayuntamiento que subsane las consideraciones recogidas en el apartado C.2 del informe evacuado por el citado Servicio el 27/11/2014. El requerimiento es atendido por el municipio en el oficio presentado el 2 de enero de 2015, reg. de entrada nº 28.

## **CARRETERAS**

### • ESTATALES:

- Con fecha 19/01/2011, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental comunica que *"por el término municipal de Cuevas de San Marcos no discurre ninguna carretera de titularidad de este Ministerio (de Fomento), motivo por el cual esta jefatura no tiene nada que informar al respecto".*

### • AUTONÓMICAS:

- Con fecha 03/09/2008 el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, emite informe desfavorable en materia de carreteras al PGOU.
- Con fecha 01/07/2010 el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, emite informe desfavorable en materia de carreteras al PGOU al no subsanarse los extremos indicados en el informe anterior de 03/09/2008.
- Con fecha 17/09/2010 el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, emite informe desfavorable en materia de carreteras al PGOU, no se subsanan los extremos indicados en el informe anterior de 01/07/2010.
- Con fecha 30/11/2010 el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, emite informe desfavorable en materia de carreteras al PGOU, si bien se indica que se subsanan los extremos indicados en el informe anterior de 17/09/2010, se señala que han de corregirse los planos de Ordenación y que *"la Documentación aportada carece de Diligencia de Aprobación del Ayuntamiento, firma por el director del equipo redactor y visado del correspondiente colegio profesional."*
- Con fecha 27/04/2011 el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Málaga **informa favorablemente** el PGOU aprobado provisionalmente el 12 de abril de 2013.
- Con fecha 11/09/2014 la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, emite informe en el que señala que en relación a las afecciones acústicas y dentro de las normas urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique:

*"Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan*

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	18/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido”.

• DIPUTACIÓN PROVINCIAL:

- Con fecha 31 de julio de 2104, la Diputación de Málaga, Vías y Obras, emite informe favorable en la materia sectorial de carreteras de la Diputación provincial.

**CULTURA**

- Con fecha 05/12/2008 se emite informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado inicialmente el 09/05/2008, en el informe “*se exponen las incidencias que han de ser subsanadas para poder informar favorablemente el documento*”.
- Con fecha 22/07/2010 se emite informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado provisionalmente el 13/05/2010, en el que indica que “*no se ha subsanado ninguno de los aspectos señalados en el informe anterior*” por lo que se vuelve a requerir la subsanación de la Documentación presentada.
- Con fecha 03/10/2010 se emite informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura al documento denominado por el Ayuntamiento “Informe para subsanación en atención al informe sectorial de la Delegación de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre los aspectos que son necesarios corregir para emitir informe favorable del documento de PGOU de Cuevas de San Marcos”, en el Informe se recogen “*Aspectos que siguen siendo necesarios corregir para informar favorablemente*”.
- Con fecha 03/05/2011 se emite informe al Documento de Correcciones del PGOU aprobado por el Pleno municipal el 18/03/2011, en el mismo se señala que se han subsanado algunos aspectos del informe anterior, pero que se “*vuelve a reiterar aquello que se considera imprescindible corregir para poder informar favorablemente el Plan General*”.
- Con fecha 30/07/2014 se emite **informe favorable** de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte al PGOU aprobado provisionalmente con fecha de 26/07/2014.

**MEDIO AMBIENTE**

- Con fecha 12/09/2009 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Informe Previo de Valoración Ambiental, en el mismo se recogen las determinaciones ambientales que deberán ser recogidas en el documento de planeamiento que se someta a aprobación provisional.
- Con fecha 22/10/2010 el Servicio de Protección Ambiental emite informe sobre el Documento de Aprobación Provisional (13/05/2010) del PGOU, en el mismo se insta al municipio a que revise el documento al no ajustarse al condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental del PGOU.
- Con fecha 05/05/2011 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Informe de Valoración Ambiental sobre el Documento con Aprobación Provisional el 13/05/10, incluido el documento de correcciones de 08.03.11, por el que se estima viable, a los solos efectos ambientales, “*en base a las medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Normativa Urbanística (...)*”.
- Con fecha 23/01/2014 la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite Informe de Valoración Ambiental. Se concluye en dicho informe lo siguiente: “*Se considera viable, a los solos efectos*

Código Seguro de verificación: gJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	19/36
 gJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

ambientales, el Plan General de Ordenación Urbanística del PGOU de Cuevas de San Marcos, con 2ª Aprobación provisional de fecha 12 de abril de 2013, exceptuando las propuestas de clasificación que se indican en el apartado **Segundo** de este Informe, siempre y cuando se dé cumplimiento al siguiente condicionado ambiental, al apartado **Tercero** de este Informe, y a las medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento urbanístico y en el Estudio de Impacto Ambiental.”

- Con fecha 04/09/2014 se emite por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informe sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental (IVA) de 23/01/2014 sobre el documento con Aprobación Provisional de 26/06/2014. En el Informe se recogen las siguientes conclusiones:
  1. Señala las condiciones establecidas en el informe de 23/01/2014 que han sido subsanadas por el municipio.
  2. Respecto a los condicionados en materia de aguas se indica que dado que la Administración Hidráulica debe pronunciarse sobre el cumplimiento del condicionado de su informe, se entenderán subsanadas si el citado pronunciamiento es favorable.
  3. En los mismo términos que el apartado anterior (2) se refiere a las cuestiones en materia de vías pecuarias.
  4. Los ámbitos de suelo URS-R.5 y URNS-4 se consideran viables ambientalmente, condicionados a la incorporación al Sistema de Espacios Libres de aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico llevado a cabo en el planeamiento de desarrollo demuestre que presentan alto riesgo.
  5. Se deberá incorporar a la planimetría de información del PGOU el plano de ordenación de las áreas de protección de acuerdo a las NN.SS vigentes, de acuerdo con la Condición A.1 del IVA.
  6. Deberá incorporarse explícitamente en las fichas urbanísticas de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado que el estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de Sectorización debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. En el resto de las categorías de suelo se especificará que éste será elaborado en fases previas del planeamiento de desarrollo debiendo asimismo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación.
  7. Deberá grafarse en la planimetría de información la Zona de Influencia Forestal, calculada según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.
  8. Se consideran ambientalmente NO VIABLES por coincidencia con zona calificada con Riesgo geotécnico Alto Nivel “desfavorable”:
    - o La superficie de los ámbitos de suelo URS-R.1 y URN-6 no clasificadas como Suelo Urbanizable por las NN.SS vigentes debiendo restringirse a la superficie ya clasificada en el planeamiento vigente, así como los ámbitos de suelo URNS-3 y URNS-5, “por los argumentos ya expuestos en el IVA de 23 de enero de 2014 y los manifestados en este informe, hasta tanto no se aporte un análisis de riesgos geológico-geotécnicos que refute o matice lo puesto de manifiesto por el aportado tanto en el documento de 2ª aprobación provisional como en el documento para aprobación definitiva del PGOU de Cuevas de San Marcos, ya que no se puede sino presuponer su veracidad mientras continúe formando parte integrante del documento”.

### **VÍAS PECUARIAS**

- Con fecha 23/09/2014 se emite por el Departamento de Vías Pecuarias adscrito a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Informe Técnico sobre las vías pecuarias del municipio

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	20/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

de Cuevas de San Marcos.

## **AGUAS**

- Con fecha 02/07/2009 se emite informe de la Agencia Andaluza del Agua al documento de PGOU de Cuevas de San Marcos aprobado inicialmente el 09/05/2008.
- Con fecha 27/01/2011 la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable sobre el Documento de aprobación provisional de 13 de mayo de 2010, condicionado a la subsanación de los aspectos que se recogen en el informe.
- Con fecha 14/11/2013, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico emite informe favorable condicionado del Documento de 2ª aprobación provisional.
- Con fecha 26/08/2014 se emite por el Organismo competente, Recursos Hídricos, **informe favorable condicionado** del Documento del PGOU aprobado provisionalmente el 26/06/2014, en concreto se condiciona a que e la Resolución de Aprobación Definitiva del Organismo competente recoja lo siguiente:

*"En relación a la prevención de riesgos por avenida e inundabilidad:*

*Los Planos de Ordenación recogerán diferenciarán la consideración urbanística para los terrenos de Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre (DPH), por un lado, de los terrenos de Zonas Inundables (ZI), dentro de los SNU de EP por LE, ya que la compatibilidad de usos es distinta.*

*En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua:*

*Se incluirá de forma clara la necesidad de justificar la depuración de aguas residuales de nuevos sectores a desarrollar por el Planeamiento, se debe completar la redacción del artículo 188 y 189 de la Normativa Urbanística del PGOU con estos apartados:*

*Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir con esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista en el párrafo anterior no estuviese aun ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.*

*De cara a garantizar el buen estado de las masas de agua, la Normativa del Plan General deber regular que no se otorgará en nuevos sectores de crecimiento licencia de ocupación mientras no se garantice la depuración de las aguas residuales generadas en ellos".*

- Con fecha 14 de julio de 2014 la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emite informe favorable condicionado sobre el PGOU de Cuevas de San Marcos, el mismo recoge, dentro del apartado 4. AFECCIÓN A LAS AGUAS PLUVIALES, que deberán ser tenidas en cuenta en el planeamiento de desarrollo las siguientes prescripciones:
  - Sobre punto de vertido de las aguas pluviales.
  - Sobre técnicas para disminuir las puntas de caudales de aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan.
  - Sobre técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia.
  - El punto de entrega de las aguas se realizará una protección con escollera vista (no embebiéndose en el hormigón) en el talud y lecho del cauce (peso mínimo 5.000 Kg.) para evitar la erosión.
  - La dirección de la línea de entrega de las aguas al cauce no podrá ser perpendicular al mismo, sino que

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	21/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

deberá formar un ángulo con la línea de corriente no superior a 45°, en el sentido de la corriente.

En el mismo informe en el apartado 2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, se reseña que con fecha 30/07/2013 la Oficina de Planificación Hidrológica adscrita a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emite **informe favorable de disponibilidad de recursos para el Planeamiento del término municipal de Cuevas de San Marcos**.

El apartado se concluye especificando que "con fecha 24/04/2014 la Empresa Provincial de Aguas de Córdoba, S.A. (EMPROACSA) emite informe en el cual se indica que Cuevas de San Marcos es abastecido de agua en alta por la Empresa Provincial de Aguas de Córdoba, desde las infraestructuras de la zona sur de la provincia mediante captaciones del Manantial de La Hoz y el embalse de Iznájar. La Diputación Provincial, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y EMPROACSA, tienen suscritos dos convenios para la mejora de las infraestructuras actuales y posibilitar las demandas futuras para abastecimiento de los municipios, entre los que se encuentra Cuevas de San Marcos".

## **TELECOMUNICACIONES**

- Con fecha 18/07/2008 se emite informe en materia de comunicaciones electrónicas, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta. Este informe se emite a los solos efectos del artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Con fecha 30/08/2010 se emite informe en materia de comunicaciones electrónicas, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, al Documento aprobado provisionalmente el 13/05/2010, en el que se establecen una serie de observaciones al Plan General, en el mismo se señala que se emite a los solos efectos del artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. Las observaciones se refieren a la redacción del artículo 182 "Otras Redes" y al cumplimiento de la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre.
- Con fecha 29/04/2011, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, en contestación a la petición de nuevo informe formulada por el Ayuntamiento el 1 de abril de 2011, manifiesta que en el nuevo documento no incluyen las observaciones realizadas en el informe de 30/08/2010, por lo que se mantienen las mismas indicaciones.
- Con fecha 01/08/2014, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, emite informe desfavorable al documento aprobado provisionalmente el 26/06/2014. En el Informe se incluyen OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR que deberán ser subsanadas, el mismo concluye que "Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que varios puntos del mismo no están alineados con las legislación vigente. La tabla siguiente establece una relación entre dichos puntos con las observaciones realizados en el apartado 1 del presente informe:

<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>APARTADO</b>	<b>VINCULANTE</b>
a	Normas Urbanísticas	198	Si
b	Normas Urbanísticas	34 y 240.c.1	Si
c	Normas Urbanísticas	162 y 217	Si
d	Normas Urbanísticas	24	Si
e	Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa	198 Normas 9 Memoria	Si
f	Normas Urbanísticas	63.f.6.4; 84.a; 89.f.4; 129.e, 136, entre otros	Si
g	Normas Urbanísticas	240	Si

Las observaciones marcadas como vinculantes tienen tal consideración a los efectos contemplados en el

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA		FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==	PÁGINA	22/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==				

mencionado artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Ministerio concede al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos un plazo máximo de un mes para remitir el instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir las alegaciones que estime oportunas. El informe finaliza indicando que el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el supuesto de presentarse alegaciones, emitirá un nuevo informe en el plazo de un mes, significando que el mismo tendría carácter vinculante, de forma que **si vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.**

En contestación a la alegación formulada por el Ayuntamiento el 29/08/2014, el Ministerio emite un último informe el 16 de septiembre de 2014, en el mismo se indica que **"EL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA) no podrá aprobarse en lo que se refiere a lo establecido en los apartados de dichas observaciones"**. (Observaciones recogidas en la tabla reseñada).

## **COMERCIO**

- Con fecha 22/08/2008, la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte comunica al Ayuntamiento que *"en el supuesto de que se prevea la localización de grandes establecimientos comerciales o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, deberá solicitar el informe referido en la disposición adicional segunda de la vigente Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía, para lo cual deberá aportar el documento de dicho PGOU"*
- Con fecha 26/08/2010 se emite informe preceptivo por la Dirección General de Comercio al Documento aprobado provisionalmente el 13/05/2010, el informe es favorable condicionado a la adopción de las siguientes disposiciones en el instrumento de planeamiento:

*"A.- Adaptación de la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista a lo establecido en el artículo 22 de la LCIA, así como establecer el régimen de compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de éste con otros usos.*

*B.- Exclusión de las grandes superficies minoristas tanto como uso dominante como compatible o complementario, prohibiéndose por el PGOU en todo el municipio de Cuevas de San Marcos"*

- Con fecha 17 de noviembre de 2014, reg. de entrada nº 7955, la Dirección General de Comercio mediante oficio se reitera *"en los informes comerciales de fecha 26 de agosto de 2010 y 5 de junio de 2013"*.

## **ECONOMÍA, INNOVACIÓN Y CIENCIA**

- Con fecha 16/05/2011, se emite informe por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, en el que se realizan una serie de objeciones al Plan, en concreto se indica respecto de los Proyectos de Producción Energética que pudieran afectar a la redacción del Planeamiento que *"no define las infraestructuras y servicios necesarios para atender el nuevo crecimiento, ni acredita la viabilidad de los mismos por parte de los organismo responsables, por lo cual debería incluirse en dicho documento una evaluación de las infraestructuras existentes y su adecuación a los nuevos crecimientos previstos con indicación de las propuestas necesarias para dar servicio a los desarrollos previstos, antes de su aprobación definitiva"*, asimismo incluye observaciones a subsanar en el articulado de las Normas Urbanísticas (artículo 247.2). Se indica que desde el punto de vista de desarrollo industrial no existen objeciones al PGOU.

## **SALUD**

- Con fecha 12/08/2014 se emite informe de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales Salud al PGOU aprobado provisionalmente el 26/06/2014, en el que se determina que *"Estudiada la documentación*

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	23/36
			

aportada en el expediente, el PGOU de Cuevas de San Marcos no conlleva afectación alguna de las nuevas condiciones de emplazamiento del cementerio municipal, ni de su perímetro de protección de 50 metros por lo que **no procede** actualmente la emisión de informe por parte de esta Delegación Territorial'.

## **DEFENSA**

- Con fecha 10 de septiembre de 2014, el Ministerio de Defensa informa que el PGOU de Cuevas de San Marcos no afecta a propiedades del Ministerio de Defensa, ni a sus zonas de seguridad.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I.- COMPETENCIA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto de la Presidenta del Gobierno Andaluz 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de Consejerías, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, indicándose en la Disposición Final Segunda del Decreto que las referencias del ordenamiento jurídico a los órganos que por este Decreto se suprimen se entenderán realizadas a los que por esta misma norma se crean y los sustituyen o asumen sus competencias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, determinando en el artículo 32.4 de este mismo texto legal que 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 dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado 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 resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 a) de este mismo Decreto.

### **II.- VALORACIÓN**

Del análisis realizado por Servicio de Urbanismo del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos, de fecha 8 de abril de 2015, se concluye que:

### **RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES**

#### **INFORME DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

El 2 de marzo de 2015, la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial emite el informe interno previsto en el punto 3.G del Capítulo 2º de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio.

En dicho informe se exponen una serie de deficiencias y consideraciones a tener en cuenta en la aprobación

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	24/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

definitiva del PGOU, que se recogen en el Apartado "A.5.- Informes Sectoriales".

- Relativo a la Protección del Territorio, se detecta la existencia, bajo la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, unas Normas Particulares del SNU de Especial Protección "Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos" (artículo 256 de la Normativa). Esta categoría no está incluida en el listado del SNU del artículo 250. Se incluyen en ella "los yacimientos arqueológicos identificados en el SNU y con delimitación de sus áreas respectivas". Se observa que en el plano 01 "Clasificación del Término" se omite dicha categoría. Los yacimientos se incorporan separadamente en el plano 06 "Catalogación y Ordenación del Patrimonio Histórico"; en el que se incluyen distintos grados de protección –(integral 1, 2 y 3), protección arquitectónica e inmuebles con valor etnológico-, pero no se señala la clasificación de estos terrenos. Por otra parte, los distintos niveles de protección arqueológica se regulan en el Capítulo "Medidas de Protección del Patrimonio Histórico". En su artículo 55, se establece bajo el epígrafe "Grado de protección 1. Protección Integral" que los yacimientos en SNU serán considerados de especial protección. Vistas las discordancias existentes entre los distintos artículos de la normativa y el plano de clasificación del suelo, se deberá aclarar el tratamiento de los yacimientos arqueológicos.
- Respecto a la Prevención de Riesgos, en el plano de información I.2.1.14.1 del PGOU se recogen las zonas de Dominio Público Hidráulico (DPH) y de servidumbre, pero no se grafían en el plano de ordenación del núcleo. Debe subsanarse este extremo, de manera que se valore la posible afección del DPH y de su servidumbre en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.
- Así mismo, las Fichas Urbanísticas deben incluir para cada área o sector del suelo urbano o urbanizable el posible riesgo geológico y geotécnico analizado en el Plano de Información I.2.1.15.

#### INFORME DE VIVIENDA

El 31 de mayo de 2013, el Delegado Territorial de Fomento, Vivienda, Comercio y Turismo emite **informe favorable** el PGOU de Cuevas de San Marcos haciendo constar que: "... se estima que aunque en la documentación aportada en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos, Málaga, no figuran los plazos de inicio y de finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de viviendas protegidas en las áreas o sectores, al no recoger el Plan General en SUNC o SURS ninguna ordenación detallada, se puede deducir que serán los instrumentos de desarrollo los que fijen los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas (...)"

Se comprueba que en el PGOU no se establece la ordenación detallada de ningún ámbito, por lo que serán los instrumentos de planeamiento de desarrollo los que fijen los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

#### INFORME DE CARRETERAS AUTONÓMICAS

El 5 de agosto de 2014, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Comercio y Turismo emite **informe favorable** el PGOU de Cuevas de San Marcos.

Posteriormente, el 11 de septiembre de 2014, la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda emite informe del documento señalando que, en relación a las afecciones acústicas y dentro de las Normas Urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique:

*"Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido."*

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	25/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

## INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

El 4 de septiembre de 2014 se emite por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Informe sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental de 23 de enero de 2014 del PGOU de Cuevas de San Marcos aprobado provisionalmente el 26 de junio de 2014. En dicho Informe se recogen las siguientes conclusiones:

- 1 - Señala las condiciones establecidas en el informe de 23 de enero de 2014 que han sido subsanadas. Así mismo, respecto a los condicionados en materia de aguas y de vías pecuarias, indica que se entenderán subsanados si las administraciones con competencias en dichas cuestiones emiten pronunciamientos favorables.
- 2 - Como documentación a incorporar o subsanar establece:
  - *Se deberá incorporar a la planimetría de información del PGOU el plano de ordenación de las áreas de protección de acuerdo a las NN.SS vigentes, de acuerdo con la Condición A.1 del IVA, dado que únicamente ha sido incorporado como imagen a la Memoria Informativa.*
  - *Deberá incorporarse explícitamente en las fichas urbanísticas de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado que el estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de Sectorización debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. En el resto de las categorías de suelo se especificará que éste será elaborado en fases previas del planeamiento de desarrollo debiendo asimismo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación.*
  - *Deberá grafarse en la planimetría de información la Zona de Influencia Forestal, calculada según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.*
- 3 - Finalmente, respecto a la viabilidad, a efectos ambientales, de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: URS-R.1 y URS-R.5; y de Suelo Urbanizable No Sectorizado: URNS-3, URNS-4, URNS-5 y URNS-6; nos remitimos a la valoración realizada en los apartados del presente Informe F.2.2.1.- Suelo Urbanizable Sectorizado y F.2.2.2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## INFORME DE AGUAS

El 26 de agosto de 2014, el Organismo competente en materia de aguas emite **informe favorable condicionado** a que la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU recoja lo siguiente:

*"En relación a la prevención de riesgos por avenida e inundabilidad:*

*Los Planos de Ordenación recogerán diferenciarán la consideración urbanística para los terrenos de Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre (DPH), por un lado, de los terrenos de Zonas Inundables (ZI), dentro de los SNU de EP por LE, ya que la compatibilidad de usos es distinta.*

*En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua:*

*Se incluirá de forma clara la necesidad de justificar la depuración de aguas residuales de nuevos sectores a desarrollar por el Planeamiento, se debe completar la redacción del artículo 188 y 189 de la Normativa Urbanística del PGOU con estos apartados:*

*Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir con esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista en el párrafo anterior no estuviese aun ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo*

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIxAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA		FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	qJVLWpaEIxAYKYVed0BJsw==	PÁGINA	26/36
				
qJVLWpaEIxAYKYVed0BJsw==				

al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

De cara a garantizar el buen estado de las masas de agua, la Normativa del Plan General deber regular que no se otorgará en nuevos sectores de crecimiento licencia de ocupación mientras no se garantice la depuración de las aguas residuales generadas en ellos".

## INFORME DE TELECOMUNICACIONES

El 1 de agosto de 2014, la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones, emite **informe desfavorable** del PGOU de Cuevas de San Marcos aprobado provisionalmente el 26 de junio de 2014.

Dicho informe incluye un apartado 1, denominado "OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR", donde se recogen aspectos que deben ser subsanados en el documento de planificación urbanística por no adecuarse a la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones. Aquí se citan de forma resumida, aunque en el informe quedan suficientemente desarrolladas:

- a) Imposición de obligaciones de ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados o de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada.
- b) Restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- c) Limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones.
- d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicaciones.
- e) Referencias a la legislación sectorial de telecomunicaciones.
- f) Referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía.
- g) Regulación especial para infraestructuras de telecomunicaciones con un único instrumento urbanístico

Contiene también el informe un apartado 2, denominado "OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL" donde, a título informativo, se recogen consideraciones de carácter general contenidas en la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.

La conclusión del informe es la siguiente:

"Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que varios puntos del mismo no están alineados con las legislación vigente. La tabla siguiente establece una relación entre dichos puntos con las observaciones realizados en el apartado 1 del presente informe:

OBSERVACIÓN	DOCUMENTO	APARTADO	VINCULANTE
a	Normas Urbanísticas	198	Si
b	Normas Urbanísticas	34 y 240.c.1	Si
c	Normas Urbanísticas	162 y 217	Si
d	Normas Urbanísticas	24	Si
e	Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa	198 Normas y 9 Memoria	Si
f	Normas Urbanísticas	63.f.6.4; 84.a; 89.f.4; 129.e, 136, entre otros	Si
g	Normas Urbanísticas	240	Si

Las observaciones marcadas como vinculantes tienen tal consideración a los efectos contemplados en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Ministerio concede al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos un plazo máximo de un mes para remitir el

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	27/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir las alegaciones que estime oportunas. El informe finaliza indicando que el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el supuesto de presentarse alegaciones, emitirá un nuevo informe en el plazo de un mes, significando que el mismo tendría carácter vinculante, de forma que **si vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.**

En contestación a la alegación formulada por el Ayuntamiento el 29 de agosto de 2014, el Ministerio emite un último informe, el 16 de septiembre de 2014, en el que se indica "**EL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA) no podrá aprobarse en lo que se refiere a lo establecido en los apartados de dichas observaciones**". (Observaciones recogidas en la tabla reseñada).

### INFORME DE COMERCIO

El 17 de noviembre de 2014, la Dirección General de Comercio mediante oficio se reitera "*en los informes comerciales de fecha 26 de agosto de 2010 y 5 de junio de 2013*".

El 26 de agosto de 2010 la Dirección General de Comercio había emitido informe preceptivo al Documento del PGOU de Cuevas de San Marcos aprobado provisionalmente el 13 de mayo de 2010, siendo favorable condicionado a la adopción de las siguientes disposiciones en el instrumento de planeamiento:

"A - Adaptación de la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista a lo establecido en el artículo 22 de la LCIA, así como establecer el régimen de compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de éste con otros usos.

B - Exclusión de las grandes superficies minoristas tanto como uso dominante como compatible o complementario, prohibiéndose por el PGOU en todo el municipio de Cuevas de San Marcos"

### RESPECTO DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO PROPUESTAS

#### SUELO URBANO

##### Suelo Urbano Consolidado:

No se encuentra justificada la adecuada incorporación al Suelo Urbano Consolidado del municipio las siguientes propuestas:

A) Suelos clasificados actualmente como No Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Bolsas de suelo en el interior de las manzanas del núcleo principal.

Analizados estos pequeños ámbitos, admitimos que la actual clasificación como Suelos No Urbanizables no responde a su realidad urbanística, más bien podemos pensar que se trata de Suelos Urbanos de hecho no tanto por el grado de urbanización que presentan, sino por su integración real en la malla urbana.

También estamos de acuerdo que se trata de una situación anómala que se da en el interior del caserío del núcleo tradicional, heredada del anterior planeamiento a la que, con la actual Revisión del PGOU, es el momento de encontrarle una solución.

Por ello, entendemos que sería posible la incorporación de estos ámbitos al Suelo Urbano Consolidado del municipio, siempre que se justifique que no se encuentran en el supuesto contemplado en el apartado c) del artículo 45.2.B) de la LOUA, esto es, que queden integrados como áreas homogéneas de Suelo Urbano No Consolidado. Debiendo también justificar el cumplimiento de las previsiones del POT de garantizar la

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	28/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

creación de espacios urbanizados de alta calidad y de la LOUA de garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

2 - Ampliación del Suelo Urbano Consolidado mediante la ocupación de Suelo No Urbanizable, en los bordes del núcleo principal y de la Aldea del Pilar.

Deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan, así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA ya que el reconocimiento de la pertenencia a esta clase y categoría de suelo no exime la necesidad de exigir las correspondientes compensaciones para su incorporación al proceso urbano y la adopción, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

3 - Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en Suelo Urbano Consolidado

Del análisis de cada uno de estos ámbitos se concluye que podrían darse las circunstancias de encontrarse en algunas de las situaciones contempladas en el artículo 45.2.B) de la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado.

De igual forma, deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA y, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

B) Suelos clasificados actualmente como Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:

1 - Sectores de Suelo Urbanizable UR-2 y UR-3 del actual PGOU

Dichos sectores de Suelo Urbanizable del actual PGOU, se propone incorporarlos al Suelo Urbano Consolidado, integrante de la Zona Z2, sin la tramitación de sus correspondientes planeamientos de desarrollo.

Además de no quedar justificada la adecuada incorporación de estos sectores al Suelo Urbano Consolidado, tampoco lo hace el cumplimiento de las cesiones y cargas que les corresponden.

**Suelo Urbano No Consolidado:**

Analizados los ámbitos propuestos, se concluye que por su grado de urbanización podrían quedar incluidos en esta categoría de suelo, estableciéndose en el documento sus correspondientes cesiones dotacionales y reserva de edificabilidad de vivienda protegida.

Habrà de tenerse en cuenta es la posible incorporación a esta categoría de suelo de los ámbitos que se ha cuestionado su categorización como Suelo Urbano Consolidado.

**SUELO URBANIZABLE**

El Informe de Valoración Ambiental emitido el 23 de enero de 2014, incluye las siguientes consideraciones a las dos categorías de Suelo Urbanizable contempladas en el PGOU:

**Suelo Urbanizable Sectorizado:**

1 - Sector URS-R.1

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

Código Seguro de verificación: gJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	29/36
			
gJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

## 2 - Sector URS-R.5

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

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

### **Suelo Urbanizable No Sectorizado:**

#### 1 - Sectores URNS-3 y URNS-5

Se consideran NO VIABLES, a los solos efectos ambientales, ambos Sectores de Suelo No Urbanizable, por tratarse de suelos situados mayoritariamente en una zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable", reflejándose problemas de asiento diferencial, oquedades y deslizamientos asociados a la existencia de materiales coluviales del Cuaternario. Se juzga que no se trata de los suelos más aptos para llevar a cabo el crecimiento del núcleo urbano, considerando que existen otras posibilidades más favorables. Estos ámbitos suponen un porcentaje del 26'12 % del total de Suelo urbanizable propuesto (171.675 m<sup>2</sup> del total de 657.314 m<sup>2</sup>).

#### 2 - Sector URNS-6

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

#### 3 - Sector URNS-4

Se considera NO VIABLE, a los solos efectos ambientales, la superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

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

### **RESPECTO A LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

La reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida deberá recalcularse, en su caso, a la vista de las consideraciones indicadas en los apartados de este Informe C.4.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado y C.4.2.1.- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Así mismo, para el cálculo de la edificabilidad residencial que suponen las 35 viviendas existentes en Suelo Urbanizable Sectorizado, cuya edificabilidad se detraería en el cálculo de la reserva total destinada a vivienda protegida, se han utilizado las superficies construidas totales que aparecen en sus fichas catastrales (30 viviendas disponen de ficha catastral y 5 están pendientes incluirse en una próxima revisión, por lo que se ha calculado la media resultante para las 30 viviendas y se ha aplicado a las 35).

Este dato incluye superficies de elementos construidos que no computarían como edificabilidad residencial (almacenes, aparcamientos, obras de urbanización interiores, deportivo, etc.).

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	30/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

Por ello, deberán tenerse en cuenta en estos cálculos, únicamente, las superficies construidas pertenecientes a las propias viviendas, junto a sus porches o espacios cubiertos, a los que se les aplicará, en su caso, los porcentajes de edificabilidad que les asigne el PGOU.

## **RESPECTO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

### **SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

El único Sistema General de Equipamiento planteado en el PGOU -el **SGE-P.1**-, se propone adscribirlo al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URNS-5, considerado No Viable a los efectos ambientales, con lo cual no queda asegurada la obtención del mismo.

Además, no se estima adecuado adscribir un Sistema General a un Suelo Urbanizable Sectorizado, por lo dilatado en el tiempo que podría ser su obtención, dadas las condiciones de sectorización propuestas en el PGOU o, incluso, porque nunca llegara a sectorizarse y, por tanto, a obtenerse.

## **RESPECTO DE LA NORMATIVA Y ORDENANZAS MUNICIPALES**

La Normativa Urbanística del documento que se publique deberá recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia del informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 27 de noviembre de 2014. Artículos: 114, 146, 147, 148, 155, 176, 240 y 248.

Lo anterior se hace extensible a las fichas de los ámbitos de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Tabla 3.11 de Cuantificación de las Determinaciones del PGOU.

Visto el informe de Servicio de Urbanismo de 08/04/2015, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

## **ACUERDA**

**1ª) APROBAR definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos (Málaga) aprobado provisionalmente el 26/06/2014, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).**

### **A) Deficiencias a subsanar:**

- En cuanto al **Planeamiento Territorial:**
  - Relativo a la Protección del Territorio, se detecta la existencia, bajo la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, unas Normas Particulares del SNU de Especial Protección "Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos"(artículo 256 de la Normativa). Esta categoría no está incluida en el listado del SNU del artículo 250. Se incluyen en ella "los yacimientos arqueológicos identificados en el SNU y con delimitación de sus áreas respectivas". Se observa que en el plano 01 "Clasificación del Término" se

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	31/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

omite dicha categoría. Los yacimientos se incorporan separadamente en el plano 06 "Catalogación y Ordenación del Patrimonio Histórico"; en el que se incluyen distintos grados de protección –(integral 1, 2 y 3), protección arquitectónica e inmuebles con valor etnológico-, pero no se señala la clasificación de estos terrenos. Por otra parte, los distintos niveles de protección arqueológica se regulan en el Capítulo "Medidas de Protección del Patrimonio Histórico". En su artículo 55, se establece bajo el epígrafe "Grado de protección 1. Protección Integral" que los yacimientos en SNU serán considerados de especial protección.

Vistas las discordancias existentes entre los distintos artículos de la normativa y el plano de clasificación del suelo, se deberá aclarar el tratamiento de los yacimientos arqueológicos.

- Respecto a la Prevención de Riesgos, en el plano de información I.2.1.14.1 del PGOU se recogen las zonas de Dominio Público Hidráulico (DPH) y de servidumbre, pero no se grafían en el plano de ordenación del núcleo. Debe subsanarse este extremo, de manera que se valore la posible afección del DPH y de su servidumbre en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.
- Las Fichas Urbanísticas deben incluir para cada área o sector del suelo urbano o urbanizable el posible riesgo geológico y geotécnico analizado en el Plano de Información I.2.1.15.
- En relación a **Carreteras Autonómicas**, respecto a las afecciones acústicas y dentro de las Normas Urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique:

"Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido."

- En materia de **Medio Ambiente**, se deberá incorporar a la planimetría de información del PGOU el plano de ordenación de las áreas de protección de acuerdo a las NN.SS vigentes, de acuerdo con la Condición A.1 del IVA, dado que únicamente ha sido incorporado como imagen a la Memoria Informativa.
- Deberá incorporarse explícitamente en las fichas urbanísticas de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado que el estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de Sectorización debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. En el resto de las categorías de suelo se especificará que éste será elaborado en fases previas del planeamiento de desarrollo debiendo asimismo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación.
- Deberá grafarse en la planimetría de información la Zona de Influencia Forestal, calculada según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.
- En materia de **Aguas**:

En relación a la prevención de riesgos por avenida e inundabilidad: Los Planos de Ordenación recogerán diferenciarán la consideración urbanística para los terrenos de Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre (DPH), por un lado, de los terrenos de Zonas Inundables (ZI), dentro de los SNU de EP por LE, ya que la compatibilidad de usos es distinta.

En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua: Se incluirá de forma clara la necesidad de justificar la depuración de aguas residuales de nuevos sectores a desarrollar por el Planeamiento, se debe completar la redacción del artículo 188 y 189 de la Normativa Urbanística del PGOU con estos apartados: Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso

<p>Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a>  Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.</p>				
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA		FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==	PÁGINA	32/36
				
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==				

contrario, deberá cumplir con esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista en el párrafo anterior no estuviese aun ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas. De cara a garantizar el buen estado de las masas de agua, la Normativa del Plan General debe regular que no se otorgará en nuevos sectores de crecimiento licencia de ocupación mientras no se garantice la depuración de las aguas residuales generadas en ellos.

- Respecto a **Telecomunicaciones**, deberán subsanarse lo indicado por los artículos que a continuación se reseñan, de acuerdo con las observaciones consignadas en el informe:

*"Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que varios puntos del mismo no están alineados con las legislación vigente. La tabla siguiente establece una relación entre dichos puntos con las observaciones realizadas en el apartado 1 del presente informe:*

<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>APARTADO</b>	<b>VINCULANTE</b>
<i>a</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>198</i>	<i>Si</i>
<i>b</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>34 y 240.c.1</i>	<i>Si</i>
<i>c</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>162 y 217</i>	<i>Si</i>
<i>d</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>24</i>	<i>Si</i>
<i>e</i>	<i>Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa</i>	<i>198 Normas y 9 Memoria</i>	<i>Si</i>
<i>f</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>63.f.6.4; 84.a; 89.f.4; 129.e, 136, entre otros</i>	<i>Si</i>
<i>g</i>	<i>Normas Urbanísticas</i>	<i>240</i>	<i>Si</i>

- Respecto a **Comercio**, el documento deberá incorporar las siguientes disposiciones
  - A) Adaptación de la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista a lo establecido en el artículo 22 de la LCIA, así como establecer el régimen de compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición de éste con otros usos.
  - B) Exclusión de las grandes superficies minoristas tanto como uso dominante como compatible o complementario, prohibiéndose por el PGOU en todo el municipio de Cuevas de San Marcos."

- Respecto a **Vivienda**:

Para el cálculo de la edificabilidad residencial que suponen las 35 viviendas existentes en suelo urbanizable sectorizado, cuya edificabilidad se detraería en el cálculo de la reserva total destinada a vivienda protegida, se han utilizado las superficies construidas totales que aparecen en sus fichas catastrales.

Este dato incluye superficies de elementos construidos que no computarían como edificabilidad residencial (almacenes, aparcamientos, obras de urbanización interiores, deportivo, etc.

Por ello, deberán tenerse en cuenta en el cálculo de la edificabilidad residencial únicamente las superficies construidas pertenecientes a las propias viviendas, junto a sus porches o espacios cubiertos, a los que se les aplicará, en su caso, los porcentajes de edificabilidad que les asigne el PGOU.

- Respecto a la **Normativa Urbanística**:

El documento deberá recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia del informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 27 de noviembre de 2014. Artículos: 114, 146, 147, 148, 155, 176, 240

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	33/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

y 248.

Lo anterior se hace extensible a las fichas de los ámbitos de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Tabla 3.11 Cuantificación de las Determinaciones del PGOU. De esta Tabla habría que modificar la superficie indicada de Suelo Urbano Consolidado ya que, según la documentación gráfica presentada, plano O.5, asciende a 774.045 m<sup>2</sup>s y no a los 745.287 m<sup>2</sup>s indicados. También se vería afectada la superficie total de Suelo Urbano, que pasaría a 842.907 m<sup>2</sup>s.

## **B) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:**

### **Suelo Urbano Consolidado:**

#### **A) Suelos clasificados actualmente como No Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:**

##### **1 - Bolsas de suelo en el interior de las manzanas del núcleo principal.**

La incorporación de estos ámbitos al Suelo Urbano Consolidado del municipio será posible siempre que se justifique que no se encuentran en el supuesto contemplado en el apartado c) del artículo 45.2.B) de la LOUA, esto es, que queden integrados como áreas homogéneas de Suelo Urbano No Consolidado. Debiendo también justificar el cumplimiento de las previsiones del POTA de garantizar la creación de espacios urbanizados de alta calidad y de la LOUA de garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

##### **2 - Ampliación del Suelo Urbano Consolidado mediante la ocupación de Suelo No Urbanizable, en los bordes del núcleo principal y de la Aldea del Pilar.**

En caso de considerarse la categorización de estos ámbitos como Suelo Urbano, deberá justificarse en la situación que se encuentran de las contempladas en el artículo 45.2.B) de la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado.

Deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan, así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA ya que el reconocimiento de la pertenencia a esta clase y categoría de suelo no exime la necesidad de exigir las correspondientes compensaciones para su incorporación al proceso urbano y la adopción, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

##### **3 - Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en Suelo Urbano Consolidado**

Del análisis de cada uno de estos ámbitos se concluye que podrían darse las circunstancias de encontrarse en algunas de las situaciones contempladas en el artículo 45.2.B) de la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado.

De igual forma, deberá observarse el cumplimiento de las cesiones y cargas que les correspondan así como lo indicado en el artículo 34.2 de la LOUA y, de ser necesario, de medidas en materia de disciplina urbanística.

#### **B) Suelos clasificados actualmente como Urbanizables que pasan a Urbanos Consolidados:**

##### **1 - Sectores de Suelo Urbanizable UR-2 y UR-3 del actual PGOU**

No queda justificada la adecuada incorporación de estos sectores al Suelo Urbano Consolidado, tampoco lo hace el cumplimiento de las cesiones y cargas que les corresponden.

### **Suelo Urbanizable Sectorizado:**

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	34/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

1 - Sector URS-R.1

La superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

2 - Sector URS-R.5

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

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

**Suelo Urbanizable No Sectorizado:**

1 - Sectores URNS-3 y URNS-5

Ambos Sectores de Suelo No Urbanizable, por tratarse de suelos situados mayoritariamente en una zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable", reflejándose problemas de asiento diferencial, oquedades y deslizamientos asociados a la existencia de materiales coluviales del Cuaternario.

2 - Sector URNS-6

La superficie de suelo de este Sector no clasificada como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes y situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I "Desfavorable".

3 - Sector URNS-4

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

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

**Sistema General de Equipamiento, SGE-P.1:** por estar adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URNS-5.

**Reserva de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida:** de los ámbitos suspendidos.

**2º) Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos** y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002.

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

Código Seguro de verificación: qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	35/36
			
qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			

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 3º 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.

En Málaga, a 21 de abril de 2015,  
EL VICEPRESIDENTE TERCERO DE LA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

Código Seguro de verificación:qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	22/04/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	36/36
 qJVLWpaEIXAYKYVed0BJsw==			