

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 28 de noviembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 29 de septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Modificación Puntual División en dos del SUP-02 del PGOU de Nerja (Málaga).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2014 por el que se suspende conforme a lo establecido en el artículo 33, párrafo 2.º, letra d) la Modificación Puntual División En Dos del SUP-02 del PGOU de Nerja (Málaga) (Expte. EM-NJ-91); de conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 6/2014, de 11 de febrero, según el contenido de Anexo I.

#### ANEXO I

#### TEXTO DEL ACUERDO

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

«La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Málaga en sesión MA/02/2014 celebrada el 29 de septiembre de 2014 adopta el siguiente

#### A C U E R D O

Expediente: EM-NJ-91.

Municipio: Nerja (Málaga).

Asunto: Modificación Puntual División en dos del SUP-02 del PGOU de Nerja (Málaga).

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

Primero. Planeamiento de aplicación.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29.12.2006).

- Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental: Aprobado por Decreto 147/2006, de 18 de julio. Publicado en BOJA núm. 192, de 3.10.2006.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Nerja, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CPOTU de fecha 12.4.2000.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Nerja, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 28.4.2011 (BOP núm. 143, de 27.7.2011).

- Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-02 del PGOU de Nerja, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 11.5.2007.

Segundo. El objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Nerja es la división del sector de suelo urbanizable ordenado SUP-02 en dos zonas, con la consecuente alteración de su clasificación así como del resto de parámetros urbanísticos, con objeto de excluir del mismo una zona semiconsolidada de edificaciones residenciales. Asimismo, se modifica la delimitación del sector, regularizando sus límites, lo que genera un incremento de 891,74 m<sup>2</sup> de superficie.

La situación de partida es la de un sector de suelo urbanizable ordenado (SUP-02) con Plan Parcial de Ordenación aprobado, y sobre el que se ubican una serie de edificaciones tanto industriales como residenciales, en su mayor parte anteriores al PGOU.

El PPO aprobado establecía una combinación de usos residenciales, industriales y terciarios, permitiendo una edificabilidad total de 13.983,27 m<sup>2</sup> y un máximo de 41 viviendas. En lo que se refiere a reservas dotacionales, se establecían 5.144,24 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos y 4.662,74 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamiento público.

El sector se encuentra incluido en el Área de Reparto correspondiente al Segundo Cuatrienio, y dado que no existen Sistemas Generales asociados a dicha Área de Reparto y todos los sectores de la misma poseen en mismo aprovechamiento (0,3 ua/m<sup>2</sup>s), es posible gestionar cada uno de ellos de forma independiente.

La nueva ordenación plantea la división del sector original en dos zonas. Por una parte se plantea un sector de suelo urbanizable sectorizado (SUS-2) y uso global industrial, que englobe los suelos no edificados y la zona donde se ubican las naves industriales ya existentes, y por otra parte se plantea un ámbito de suelo urbano no consolidado (UE-63) que delimita la zona semiconsolidada de viviendas unifamiliares, manteniéndose para esta última zona, en líneas generales, la ordenación establecida por el PPO aprobado.

Para el nuevo sector SUS-2 se prevé una reserva dotacional de 3.984,31 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos y un 4% (1.436,13 m<sup>2</sup>) de suelo destinado a equipamiento público.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.5 de la LOUA, en el ámbito UE-63 se prevé una reserva dotacional de 1.159 m<sup>2</sup> de Áreas Libres, así como 12 plazas de aparcamiento público, cuya localización se detallará en el Estudio de Detalle que se establece como preceptivo en la ficha del ámbito.

Tercero. Previos requerimientos, se completa el expediente con fecha 10.2.2014, iniciándose el plazo de cinco meses para resolver y notificar. Con fecha 24.2.2014 se remite informe al ayuntamiento, favorable, condicionado a la subsanación de errata, en el que se recuerda que con base en lo establecido en el art. 36.2.c. 2.<sup>a</sup> de la LOUA, es necesario el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Con fecha 19.5.2014 se comunica a Ayuntamiento de Nerja la remisión a Consejo Consultivo de Andalucía, y suspensión de plazo para resolver conforme a art. 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAP y PAC.

Con fecha 13.8.2014 se comunica a Ayuntamiento de Nerja recepción de dictamen desfavorable de CCA, con fecha 12.8.2014, reanudándose a partir de dicha fecha el plazo para resolver.

#### Cuarto. Tramitación municipal.

- Con fecha 4.11.2011, el Pleno del Ayuntamiento de Nerja acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU para la división en dos del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUP-02.

- Con fecha 12.12.2011 se publica en el BOP de Málaga núm. 234, anuncio sobre la aprobación inicial del expediente, iniciándose el periodo de información pública.

- Con fecha 24.1.2012 se publicó el anuncio de información pública del expediente en el diario La Opinión de Málaga. Asimismo, el anuncio de información pública estuvo expuesto en el tablón de anuncios Municipal desde el 2.12.2011 hasta el 28.3.2012.

- Con fecha 29.6.2012, el Pleno del Ayuntamiento de Nerja acuerda la aprobación provisional del expediente de referencia.

- Con fecha 10.8.2012 y núm. de registro 13.991, tiene entrada en esta Delegación Territorial el expediente de referencia.

- Con fecha 4.9.2013, esta Delegación Territorial emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada, en base a los informes técnico y jurídico emitidos por este Servicio de Urbanismo, advirtiendo expresamente que, al no encontrarse completo el expediente, no se inicia cómputo del plazo para resolver.

- Con fecha 20.3.2013, el Alcalde del Ayuntamiento de Nerja aprueba, mediante Decreto, las subsanaciones del documento técnico realizadas, indicando que dichas subsanaciones no son sustanciales.

- Con fecha 23.4.2013, tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación complementaria y modificada del expediente de referencia.

- Con fecha 8.5.2013, este Servicio de Urbanismo emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada, advirtiendo expresamente que, al no encontrarse completo el expediente, no se inicia el cómputo del plazo para resolver.

- Con fecha 3.9.2013, el Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Málaga emite informe al expediente, aclarando que el sector SUP-02 no se encuentra afectado por la carretera MA-5105.

- Con fecha 16.8.2013, esta Delegación Territorial emite informe en materia de Vías Pecuarias al expediente.

- Con fecha 10.2.2014, tiene entrada en esta Delegación documentación complementaria y modificada del expediente de referencia. Las modificaciones realizadas han sido aprobadas mediante Decreto de Alcaldía de fecha 27.1.2014, no considerándose éstas sustanciales, según consta en dicho Decreto de aprobación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. La modificación planteada afecta a la ordenación estructural, dado que se está alterando la clasificación del suelo y los usos globales, tratándose éstas de determinaciones pertenecientes a la ordenación

estructural establecida por el planeamiento general (art. 10 LOUA). Por tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Con base a lo establecido en el art. 36.2.c.2.<sup>a</sup> de la LOUA, es necesario obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía respecto de la modificación planteada, ya que la misma tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas dotacionales. En concreto, la nueva previsión de equipamientos propuesta es inferior a la del Plan Parcial de Ordenación aprobado, por lo que algunas de las parcelas dotacionales que establecía dicho Plan Parcial desaparecerán con la nueva ordenación que se prevea para el sector SUS-2; además, la redelimitación del sector al oeste conlleva la eliminación de suelos calificados como espacios libres en las NN.SS., aunque dicha redelimitación ya fue parcialmente contemplada por el PPO aprobado.

III. Valoración: Conforme se indica en informe de Servicio de Urbanismo de 17.2.2014, la modificación planteada afecta a la ordenación estructural, dado que se está alterando la clasificación del suelo y los usos globales, tratándose éstas de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general (art. 10 LOUA). Por tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación por el Ayuntamiento del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación inicial (art. 32.4 de la LOUA).

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.1.<sup>a</sup> de la LOUA, se justifican las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población, y que consisten fundamentalmente en el establecimiento de unas condiciones de ordenación ajustadas a la realidad existente (donde existen numerosas edificaciones tanto residenciales como industriales, muchas de ellas incluso anteriores al PGOU). En concreto, la Memoria de la Modificación Puntual describe de forma detallada en sus apartados 1.3 y 2.6 dichas mejoras.

En relación a lo establecido en el art. 36.2.a.2.<sup>a</sup> de la LOUA, se comprueba que la nueva ordenación planteada no incrementa el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente, sino que incluso lo disminuye, pasando éste de las 13.983,27 ua establecidas por el PPO aprobado a las 12.779,32 ua que plantea la Modificación Puntual. A pesar de que el expediente plantea un incremento del techo lucrativo, al pasar la mayor parte de dicho techo lucrativo de residencial a industrial se produce una disminución del aprovechamiento urbanístico, como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos que establece el PGOU (1,00 para uso residencial y 0,51 para uso industrial).

En relación a la proporción de dotaciones alcanzada respecto al aprovechamiento, el PPO aprobado preveía un aprovechamiento de 13.983 ua y una reserva dotacional de 9.806 m<sup>2</sup>, mientras que la nueva ordenación reduce el aprovechamiento a 12.779 ua y las reservas dotacionales a 6.580 m<sup>2</sup>. Por tanto, se produce una considerable reducción de la proporción ya alcanzada entre dotaciones y aprovechamiento, pasando de los 0,7 m<sup>2</sup> de dotaciones por ua alcanzados a los 0,51 m<sup>2</sup> de dotaciones por ua previstos. Respecto al número de viviendas resultante, se pasaría de las 41 viviendas que planteaba el PPO aprobado, a las 17 viviendas que prevé la Modificación Puntual (cabe destacar al respecto, que aunque el PGOU permitía un máximo de 117 viviendas en el ámbito, el PPO tuvo que reducir dicha cifra a 41 viviendas, debido a la tipología unifamiliar impuesta por el PGOU).

La Memoria del PPO justifica que dicha disminución dotacional responde al cambio de uso residencial a industrial, dado que éste uso necesita una reserva de dotaciones inferior, habiéndose previsto para el sector SUS-2 una reserva dotacional superior a la que prevé el PGOU para el único sector industrial por él delimitado (en concreto, la prevista para el SUS-2 es del 15,10%, frente a la reserva dotacional del 14% que el PGOU previó para el sector SUP-IND). En efecto, se comprueba que el PGOU había previsto para el sector SUP-2 una reserva de equipamientos del 10% (muy superior al mínimo exigido por la LOUA), en base a las 117 viviendas que se permitían en la ficha del PGOU.

Por tanto, y dado que la Modificación Puntual elimina en su mayor parte el uso residencial previsto inicialmente, pasando éste a ser mayoritariamente industrial, cumpliéndose además las reservas dotacionales mínimas exigidas tanto en el art. 17.5 de la LOUA (para el ámbito de suelo urbano no consolidado) como en el art. 17.1 (para el sector de suelo urbanizable), se considera justificada por este Servicio de Urbanismo la disminución de la proporción de dotaciones planteada respecto al aprovechamiento, ya que ésta fue impuesta por el PGOU en base al predominio de un uso residencial que ahora se ve considerablemente mermado. No obstante, se estará a lo que dictamine al respecto el Consejo Consultivo de Andalucía.

Una vez analizada la nueva documentación complementaria al expediente aportada con fecha de 10.2.2014, se comprueba que han sido subsanadas las insuficiencias que hacían incompleto el expediente:

- Se aporta informe de la Delegación Territorial en materia de Vías Pecuarias, en el que se pone de manifiesto que la Cañada Real de Motril a Málaga (situada al sur del ámbito) se encuentra desafectada, mientras que la Vereda de Frigiliana a Málaga (situada al oeste del mismo) no se encuentra deslindada, por lo que deberá la modificación del PGOU dejar fuera del proyecto o sector con carácter precautorio una anchura de 10 metros desde el eje de la carretera.

Examinando la nueva delimitación propuesta para el sector SUS-02, se comprueba que se ha atendido a dicho requerimiento, dejando fuera de la misma una franja de 10 metros medida desde el eje de la carretera, lo que ha dado lugar a una reducción de la superficie del sector, quedando ésta establecida en 35.903,33 m<sup>2</sup>.

Se aporta informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Málaga de fecha 03/09/2013, en el que se aclara que el sector SUP-02 no se encuentra afectado por la carretera MA-5105.

En cuanto a las deficiencias de la documentación técnica aportada, que se ponían de manifiesto en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 06/05/2013, se comprueba que éstas han sido subsanadas:

- Se ha limitado la edificabilidad de la UE-63 a 2.008,32 m<sup>2</sup>, que es la que asignaba a dicho ámbito el PPO aprobado. Como consecuencia, no se produce incremento de la edificabilidad residencial respecto a la ya contemplada en el planeamiento de desarrollo aprobado, por lo que, al haber sido éste aprobado inicialmente con anterioridad al 20/01/2007, no será necesario establecer la reserva de vivienda protegida prevista en el art. 10.1.A.b de la LOUA.

- Se ha eliminado la compatibilidad con usos terciarios en el SUS-2, por lo que, al estar éste íntegramente destinado a usos industriales, se considera correcta la utilización para el cálculo del aprovechamiento del coeficiente de ponderación establecido por el PGOU para dicho uso (0,51).

- Se aclara que la UE-63 no se incluye en ningún Área de Reparto, por lo que no establecer el PGOU de Nerja ningún Área de Reparto para el suelo urbano no consolidado.

No obstante lo anterior, se observa la existencia de la siguiente errata en la documentación técnica aportada:

- En la ficha de la UE-63 (apartado 2.4.2), se ha establecido para dicho ámbito un aprovechamiento medio de 0,20 ua/m<sup>2</sup>s, cuando en coherencia con lo establecido en el resto del documento, éste ha de ser de 0,17 ua/m<sup>2</sup>s.

Conclusión: En base a lo anterior, se emite informe técnico Favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Nerja relativa al sector SUP-02, Condicionado a la subsanación de la siguiente errata:

- En el cuadro del apartado 2.4.2, el aprovechamiento de la UE-63 se limitará a 0,17 ua/m<sup>2</sup>s, en coherencia con lo establecido en el resto del documento.

IV. Con fecha 12.8.2014 se ha recibido en Delegación Territorial Dictamen núm. 530/2014 de Consejo Consultivo de Andalucía, en cuyo texto se concluye que si bien la proporción (entre aprovechamiento lucrativo y dotaciones públicas) en sus términos estrictos no puede ser exigida dado que la mutación de uso residencial por industrial –mayoritariamente– comporta en el ámbito una menor población residente hacia la que proyectar las dotaciones públicas, no existe justificación sin embargo para reducir las dotaciones ya consagradas en el planeamiento, puesto que de los actuales 9.806,98 m<sup>2</sup> se reducen a 6.580,37 m<sup>2</sup>. La consecuencia es que debe modificarse el documento técnico de forma que en el mismo se haga igualmente la reserva correspondiente a esos 3.226,61 m<sup>2</sup> de déficit de reserva dotacional en un ámbito que, como puede apreciarse por la planimetría y documentación gráfica remitida, no se encuentra consolidado por la edificación y dispone de suelo suficiente para ello.

Por ello, su Conclusión es: Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para la modificación del PGOU de Nerja (Málaga), para la división en dos del Sector SUP 02 “La Mojonería”, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.

Visto el Dictamen núm. 530/2014 de Consejo Consultivo de Andalucía, vinculante y desfavorable, así como el informe de Servicio de Urbanismo mencionado; 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

**A C U E R D A**

1.º Suspender conforme a lo establecido en el artículo 33, párrafo 2.º, letra d) de la LOUA, la Modificación Puntual de División en dos del SUP-02 "La Mojónera" del PGOU de Nerja (Málaga) (Expediente EM-NJ-91), de conformidad con el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, hasta en tanto se subsanen la deficiencia sustancial que se recoge en el mencionado Dictamen: debe modificarse el documento técnico de forma que en el mismo se haga igualmente la reserva correspondiente a esos 3.226,61 m<sup>2</sup> de déficit de reserva dotacional en un ámbito que, como puede apreciarse por la planimetría y documentación gráfica remitida, no se encuentra consolidado por la edificación y dispone de suelo suficiente para ello.

2.º Notificar este acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Nerja, así como comunicarlo a Consejo Consultivo de Andalucía y proceder a su publicación en virtud de lo establecido en art. 39.1.b) de la LOUA.  
En Málaga, a 16 de octubre de 2014. El Vicepresidente Tercero de la Comisión. Fdo.: Javier Carnero Sierra.»

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso conforme a lo dispuesto en art. 20.4º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Málaga, 28 de noviembre de 2014.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.