

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*ANUNCIO de 13 de abril de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 17 de febrero de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 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 17 de febrero de 2015 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 de Málaga en sesión MA/01/2015 celebrada el 17 de febrero de 2015 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) «La Mojonera».

#### 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 28/04/2011 (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. 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 la Delegación Territorial emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada, con base en los informes técnico y jurídico emitidos por el 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 Delegación Territorial documentación complementaria y modificada del expediente de referencia.
- Con fecha 8.5.2013 el 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, en el que aclara que el sector SUP-02 no se encuentra afectado por la carretera MA-5105.
- Con fecha 16.8.2013 la Delegación Territorial emite informe en materia de Vías Pecuarias al expediente.
- Con fecha 10.2.2014 tiene entrada en Delegación Territorial 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.
- Con fecha 20.10.2014 es presentado por el Ayuntamiento nuevo escrito que incluye alegaciones del redactor del proyecto, a fin de que sean consideradas, para la aprobación definitiva o en su caso la suspensión o denegación.

Tercero. 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 edificadas 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 delimite 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.

Cuarto. 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.ª de la LOUA, es necesario el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía (CCA).

Con fecha 19.5.2014 se comunica a Ayuntamiento de Nerja la remisión a Consejo Consultivo de Andalucía, y la 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.

En sesión MA/02/2014 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el pasado 29 de septiembre de 2014, se adoptó el Acuerdo de 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 Mojonera» del PGOU de Nerja (Málaga) (Expediente EM-NJ-91) de conformidad con el Dictamen de Consejo Consultivo de Andalucía, hasta en tanto se subsanen la deficiencia sustancial que se recogen 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.

Dicho Acuerdo, con su pie de recurso, fue notificado al Excmo. Ayuntamiento de Nerja.

Igualmente fue comunicado a Consejo Consultivo de Andalucía; y fue publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 237, de 4.12.2014.

Quinto. Con fecha 20.10.2014 es presentado por el Ayuntamiento nuevo escrito con alegaciones, contenidas en informe de redactor del proyecto, a fin de que sean consideradas, para la aprobación definitiva o en su caso la suspensión o denegación, lo que hace necesario resolver sobre dicha solicitud por el órgano competente, la CTOTU.

En dicho escrito se aduce, en conclusión, que «la innovación no aumenta el aprovechamiento urbanístico del ámbito y por tanto el lucrativo. Que la innovación desafecta suelo destinado a dotaciones, por lo que se considera que en cumplimiento de lo establecido en el art. 36.2.a.2.ª de la LOUA se debería mantener la proporción de las dotaciones respecto del aprovechamiento existente en el ámbito con anterioridad a la innovación de 0,7 dotaciones/ua aprovechamiento urbanístico, lo que implicaría una superficie de suelo de 8.961,65 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones públicas. Que la innovación reduce la población en el ámbito en 57 habitantes, por lo que se considera en cumplimiento por equivalencia del art. 36.2.a.5ª de la LOUA se deberían reducir las dotaciones en la proporción que supone la reducción de población, lo que supondría una reducción de 5.740,10 m<sup>2</sup> de suelo destinados a dotaciones y por tanto una superficie de suelo de 4.065,90 m<sup>2</sup> destinadas a dotaciones públicas. Que como consecuencia de las circunstancias anteriores y de lo particular de la innovación, se considera adecuada la reserva de dotaciones realizadas para los ámbitos, las cuales se ajustan de manera independiente a lo establecido por el artículo 17 de la LOUA para los ámbitos con uso residencial e industrial».

Sexto. Con fecha 28.10.2014 se elabora informe relativo a dichas alegaciones por Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial.

Séptimo. Con fecha 5.1.2015 tiene entrada en Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Dictamen núm. 900/2014 de Consejo Consultivo de Andalucía, que es remitido a la Delegación Territorial, con entrada en registro de fecha 14.1.2015.

## 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 en lo establecido en el art. 36.2.c.2.ª de la LOUA, es necesario 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 comporta 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 28/10/2014, el nuevo informe técnico municipal aportado con fecha de 20/10/2014, justifica que la proporción entre dotaciones y aprovechamiento existente es de 0,7 m<sup>2</sup>/UA, superior a los 0,51 m<sup>2</sup>/UA propuestos por la nueva ordenación. No

obstante, dada la considerable reducción de población planteada por la propuesta, en el informe municipal se considera adecuada dicha reserva dotacional.

Una vez analizado el informe técnico aportado por el Ayuntamiento con fecha 20/10/2014, así como el dictamen emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- Según se indica en el dictamen emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía, «la aplicación literal del art. 36.2.a.2.<sup>a</sup> de la LOUA requeriría un total de 13.115,47 m<sup>2</sup> de dotaciones...»

Para llegar a dicha conclusión, el Consejo Consultivo de Andalucía no ha tenido en cuenta que el art. 36.2.a.2.<sup>a</sup> de la LOUA exige el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, y no respecto de la edificabilidad. En la propuesta de ordenación, aunque se pretende incrementar el techo lucrativo, el aprovechamiento objetivo no se incrementa, al tener el nuevo uso mayoritario industrial propuesto un coeficiente de ponderación de uso considerablemente inferior al del uso residencial actual. En concreto, teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación que establece el PGOU (1,00 para uso residencial y 0,51 para uso industrial), se comprueba que el aprovechamiento objetivo se ve disminuido de los 13.983,27 ua establecidas por el PPO aprobado a las 12.779,32 ua.

De lo anterior, y teniendo en cuenta que la reserva dotacional actual es de 9.806,98 m<sup>2</sup>, resulta una proporción entre dotaciones y aprovechamiento de 0,7013 m<sup>2</sup> de dotaciones por unidad de aprovechamiento (ua), por lo que de la aplicación literal del art. 36.2.a.2.<sup>a</sup> para mantener dicha proporción se necesitarían 8.962,13 m<sup>2</sup> de dotaciones, y no los 13.115,47 m<sup>2</sup> que se indican en el dictamen del Consejo Consultivo.

- La reserva dotacional propuesta por la nueva ordenación es de 6.580,37 m<sup>2</sup>, cumpliendo con los mínimos exigidos en el art. 17 de la LOUA; no obstante lo anterior, resulta una proporción entre dotaciones y aprovechamiento de 0,5149 m<sup>2</sup> de dotaciones por unidad de aprovechamiento, por lo que no se estaría manteniendo la proporción de 0,7013 m<sup>2</sup>/ua ya alcanzada.

Pese a ello, conviene hacer hincapié en que la reserva de equipamientos establecida por el PGOU para el sector era muy superior al mínimo exigido por la LOUA, y ello en base a que el PGOU permitía para el sector un máximo de 117 viviendas, de las cuales el PPO tan sólo materializó 41. Con la nueva ordenación propuesta, estas 41 viviendas se reducen a 17, materializándose el resto de la edificabilidad existente con uso industrial, por lo que se produce un detrimento considerable de la población permitida por el PGOU (de 280 hab. a 40 hab.) que hace que no resulte necesaria la proporción de equipamiento tan elevada propuesta por el PGOU.

- Con base en lo anterior, se reitera lo ya puesto de manifiesto en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 17.2.2014, en concreto que podría estar justificada la disminución de la proporción de dotaciones planteada respecto al aprovechamiento, ya que la elevada proporción actual fue impuesta por el PGOU en base al predominio de un uso residencial y a una cuota poblacional que ahora se ven considerablemente disminuidos. Ello sin perjuicio de lo que dictamine el Consejo Consultivo al respecto.

Se propone remitir al Consejo Consultivo de Andalucía la nueva documentación aportada con fecha de 20.10.2014 por el Ayuntamiento de Nerja en contestación al dictamen emitido, para la emisión de nuevo dictamen, si procede.

IV. Con fecha 14.1.2015 ha tenido entrada en registro de la Delegación oficio remitido desde Viceconsejería que da traslado de Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía núm. 900/2014 en el que se indica que «se ha de concluir que si bien la proporción 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 tanto se ha de dictaminar desfavorablemente el expediente sometido a consulta (...) no pudiendo por tanto efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante».

De conformidad con la propuesta formulada y 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 Mojonera» del PGOU de Nerja (Málaga) (Expediente EM-NJ-91), de conformidad con el Dictamen de CCA, hasta en tanto se subsane la deficiencia sustancial que se recoge en el mencionado Dictamen: debe modificarse el documento técnico de forma que en el mismo se haga 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 el acuerdo que adoptado 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.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso de alzada ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio conforme a lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/92, de RJAP y PAC, art. 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, y artículos 4, 7 y 20, 4.º, del D. 36/2014, de 11 de febrero. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Málaga, a 17 de febrero de 2015, El Vicepresidente Primero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo. José Luis Ruiz Espejo.

Málaga, 13 de abril de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.