

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 24 de junio de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo relativo a Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo para la creación de sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 25 de octubre de 2013, por el que se acuerda aprobar definitivamente de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la modificación puntual de las NN.SS. de Algarrobo para la creación de sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6.

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, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I, en virtud de lo acordado en resolución de fecha 14.11.2013 (Anexo II), adjuntándose ficha urbanística (Anexo III) y Normativa (Anexo IV) previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados en el número de registro 5858, así como inscripción en Registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados, con fecha 12.12.2013, núm. 1/2013, conforme se comunica con fecha 27.5.2014.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

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

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/03/2013 celebrada el 25 de octubre de 2013 adopta el siguiente Acuerdo:

Expte: EM-AL-19.

Municipio: Algarrobo (Málaga).

Asunto: Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo para la creación del sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6.

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-Axarquía, aprobado por Decreto 147/2006, de 18 de julio (BOJA núm. 192, de 3.10.2006).

- Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) de Algarrobo, aprobado definitivamente mediante acuerdo de CPOTU de fecha 13.4.1999.

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Algarrobo, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30.10.2009.

Segundo. Objeto y justificación.

El expediente en trámite tiene como objeto la modificación puntual de las NN.SS. de Algarrobo, para el cambio de clasificación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado y uso global industrial en la zona denominada «Cuesta de las Viñas», que se denominará SUNC-6, y cuya clasificación actual es la de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Los terrenos afectados por la modificación corresponden a las parcelas catastrales núm. 34 y 35 del polígono 5, de titularidad privada, y son colindantes al Polígono Industrial «La Peña», clasificado como suelo urbano consolidado. La superficie total del ámbito de actuación es de 3.735,29 m².

La finalidad de la modificación es la de poder trasladar al nuevo sector clasificado las instalaciones de la empresa Bio Algarrobo, S.L., dedicadas a la manipulación y envasado de productos ecológicos, para la ampliación y mejora de la actividad que viene desarrollando. Según se indica en la Memoria, actualmente la empresa cuenta con unas instalaciones alquiladas de unos 500 m², compartidas con el propietario, de forma que, en las mismas instalaciones se manipulan productos de tipo ecológico y convencional, lo que dificulta la gestión y desarrollo de las actividades de Bio Algarrobo, S.L., a lo que hay que sumar las limitaciones de espacio existentes.

En el apartado 1.3.5 de la Memoria se justifica la categorización del ámbito como urbano no consolidado, en base a lo especificado en el artículo 45.2.B.a) de la LOUA. Se justifica, además, que por el vial existente al sur de la parcela discurren las infraestructuras necesarias para servir a la edificación futura, siendo sólo necesaria la conexión a las mismas.

Tercero. Fecha en que se completa el expediente e inicio del plazo para resolver:

Con fecha 14.6.2013 el Ayuntamiento de Algarrobo presenta para aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el documento urbanístico correspondiente a la presente innovación; el documento presenta diligencia de aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo de fecha 30.1.2013.

Con fecha 9.7.2013, la Delegación Territorial emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada, indicando expresamente que, al no encontrarse completo el expediente, no se inicia el cómputo del plazo para resolver.

Con fecha 7.10.2013, tiene entrada la documentación requerida. (Se incluye certificado emitido el 1.10.2013, por la Secretaria Accidental del Ayuntamiento sobre el Pleno celebrado por la Corporación el 26 de septiembre de 2013, en el que se acordó: nueva aprobación provisional de la Innovación objeto del presente expediente y notificación del acuerdo de aprobación a los titulares de las parcelas afectadas.)

Cuarto. Tramitación municipal.

a) Aprobación inicial:

Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 29.3.2012.

b) Información pública:

- Diario Sur, 1.5.2012.

- BOP núm. 96, de 21.5.2012.

- Tablón de anuncios del Ayuntamiento durante un mes. Según consta en el certificado expedido por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento con fecha 2.7.2012, durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, no obstante, con fecha 25 de junio de 2012, fuera del plazo legal establecido, se presenta escrito de alegaciones formulado por el propietario de la parcela núm. 34, afectada por la Innovación.

- Página web del Ayuntamiento (acta de la sesión plenaria en la que se acuerda la aprobación inicial).

d) Aprobación provisional:

Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 30.1.2013.

(2.ª) Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 26.9.2013.

- Consta Informe de fecha 19.9.2013, emitido por técnico adscrito al Área de Urbanismo del Ayuntamiento en el que se hace constar que las modificaciones introducidas en el Documento de Innovación no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades que han emitido los informes sectoriales tras la aprobación provisional de 30.1.2013, por lo que se considera innecesario realizar un nuevo período de información pública, ni requerir nuevamente los informes sectoriales favorables ya evacuados.

El 24.4.2013, el propietario de la parcela núm. 34, afectada por la innovación, presenta recurso de reposición contra el acuerdo de 30.1.2013, por el que se aprueba provisionalmente el documento urbanístico, el recurso es desestimado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 30.5.2013, según consta en certificación emitida por la Secretaria-Interventora de la Corporación el 3.6.2013.

Quinto. Informes sectoriales. La Memoria de la modificación puntual incluye un apartado 0. Antecedentes, donde se justifica el cumplimiento de las consideraciones realizadas en cada uno de los informes sectoriales.

Incidencia territorial:

En el Informe de Incidencia Territorial, emitido con fecha 4.5.2012, por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, se hacen una serie de consideraciones, las cuales se comprueba que han sido justificadas en el documento aprobado provisionalmente.

Medio Ambiente:

Se aporta Informe de Valoración Ambiental de fecha 18.4.2013, en el que se considera Viable, a los solos efectos ambientales, la Modificación del PGOU en trámite, siempre y cuando se de cumplimiento a las medidas correctoras y protectoras previstas en el documento urbanístico y en el Estudio de Impacto Ambiental.

Aguas:

En base a consulta realizada a técnico de la Agencia Andaluza del Agua, no resulta necesaria la solicitud de informe sobre disponibilidad de recursos hídricos, por tratarse la Modificación de la implantación de un uso industrial con consumo anual inferior a 10.000 m³. Según se indica en el apartado 1.5.2 de la Memoria, el consumo diario estimado por la instalación propuesta es de 4,5 m³ diarios, de lo que resulta un consumo anual aproximado de 1.642 m³, muy inferior a 10.000 m³.

Por otra parte, se aporta informe favorable de la empresa suministradora Aquagest, en el que se concluye que conforme a la demanda prevista para el sector, así como la situación de la parcela respecto de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento municipales actuales, es posible el abastecimiento de agua desde la red de distribución que discurre frente a dicha parcela, así como también evacuar y conectar el saneamiento a las redes existentes en el actual Polígono Industrial «Las Peñas».

Carreteras:

Se aporta informe favorable en materia de Carreteras de fecha 28/05/2013, emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio, condicionado al cumplimiento de una serie de consideraciones que habrán de tenerse en cuenta para la ejecución material de las obras, y que se señalan en dicho informe.

Comercio:

Aunque no se prohíbe expresamente el uso de grandes superficies minoristas, no resulta preceptivo el informe de Comercio, dado que la superficie para la que se permiten usos compatibles comerciales es inferior a 2.500 m².

Comisión interdepartamental de valoración territorial y urbanística:

Con fecha 22.03.2013 se solicita Informe de Valoración Conjunta de los informes sectoriales por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU). Igualmente se remite la propuesta aprobada provisionalmente a los organismos que informaron, a efectos de verificación o adaptación de su informe, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.1.4 de la LOUA.

Con fecha 8.4.2013, se remite a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga, desde Servicios Centrales, el escrito y documentación anexa remitida por Ayuntamiento de Algarrobo a efectos de informe de la CIVTU, por lo que con fecha 6.5.2013 se dirige oficio a dicho Ayuntamiento informándole que conforme se establece en art. 11 y Disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el informe de CIVTU debió ser solicitado con anterioridad a la aprobación provisional.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**I. Competencia.**

El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre (BOJA núm. 177, de 10.9.2013), en su artículo 7.º, párrafo 1.º, establece: «Corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de (...) ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente»; decreto 142/2013, de 1 de octubre, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. La competencia para su aprobación definitiva corresponde en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería competente en materia de Urbanismo conforme a lo dispuesto en artículo 13,2.a) del Decreto 525/08, de 16 de diciembre.

II. Procedimiento.

La Modificación propuesta se ve afectada por el POTA y por el POTAX.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA. La resolución sobre la aprobación definitiva 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 municipal (art. 32.4 de la LOUA).

III. Valoración.

En informe de Servicio de Urbanismo de 14.10.2013 se indica.

Del análisis de la nueva documentación aportada el 7.10.2013, se deduce que han sido subsanadas de forma general las deficiencias que se ponían de manifiesto en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 2.7.2013. Las correcciones efectuadas respecto de la documentación que se aprobó provisionalmente el 30.1.2013, son las siguientes:

Dado que se produce una alteración del uso del suelo y aumento de la edificabilidad, y en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Novena, apartado 2.3), del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el apartado 1.4.3 de la Memoria se hace constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los cinco años anteriores a su iniciación. Asimismo, se incluyen certificaciones catastrales al respecto.

- Se aportan Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, según lo previsto en el art. 19 de la LOUA.

- Se adapta la denominación del uso global del sector a la establecida por la LOUA, que en el caso que nos ocupa será la Industrial.

Asimismo, se incluye una limitación a los usos compatibles permitidos, estableciéndolos en un máximo del 50%. No obstante, dicha limitación establecida a los usos compatibles no garantiza el predominio del uso industrial (ya que podría darse la circunstancia de que la proporción entre unos y otro se igualara), lo que deberá subsanarse.

- Se incrementa el índice de edificabilidad neta máxima de la ordenanza a 0,8825 m²t/m²s, con objeto de permitir materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido al sector.

- Se ha corregido la reserva de aparcamiento privado, estableciéndose para la ordenanza de aplicación I-1 una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

- Se han corregido los plazos establecidos en la ficha del sector para su gestión y ejecución.

- Respecto a la ordenación pormenorizada del ámbito, se han realizado las siguientes correcciones:

- Se aportan la sección longitudinal del viario proyectado.

- Se prevé la zona de transferencia exigida por la Orden VIV 561/2010 en la plaza de aparcamiento accesible propuesta.

- Se ha corregido en el plano núm. 10 la ubicación de las farolas, de forma que no se invada el ancho mínimo exigido para las aceras por la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el límite del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales. Por tanto, la presente Modificación Puntual no será computable en el límite impuesto en el art. 45 del POTA.

Respecto del resto de determinaciones del POTA a las que se hacía referencia en el Informe de Incidencia Territorial, se considera que han sido justificadas suficientemente en el expediente:

- Artículo 51.3.c POTA: Se aporta informe técnico municipal, de fecha 21.10.2012, en el que se certifica la situación concreta de desarrollo urbanístico y colmatación de los suelos industriales clasificados en ese momento.

- Artículo 96 POTA: La suficiencia de recursos hídricos queda justificada por informe de la empresa Aquagest Andalucía, S.A., entidad concesionaria del servicio municipal de abastecimiento y saneamiento municipal, de fecha 31.12.2012.

Asimismo, el informe técnico municipal de 14.3.2012 estima un consumo diario de 4,5 m³, indicando que dicha capacidad es asumible por la red existente.

- Artículo 45 POTA: La disponibilidad y suficiencia de recursos energéticos se justifica en base al informe emitido con fecha de 22.11.2012, por Endesa Distribución.

Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

Se comprueba que se ha justificado en el expediente el cumplimiento de las determinaciones del POTAX a las que se hacían consideraciones en el Informe de Incidencia Territorial, en concreto las siguientes:

- Artículo 41 POTAX: Se justifica que el nuevo sector no limita con zonas residenciales. Asimismo, se interpone una barrera vegetal perimetral.

- Artículo 67 POTAX: En el Estudio de Impacto Ambiental, se analizan los riesgos para el desarrollo del sector.

- Artículo 69 POTAX: Se justifica que se propicia el ciclo integral del agua, mediante el vertido de las aguas pluviales a la red municipal existente, llegando éstas hasta la depuradora existente.

Cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA.

Conveniencia de la innovación.

Según se indica en el expediente, el Ayuntamiento considera como de especial interés para el municipio el desarrollo de la industria agropecuaria, por lo que con fecha 27.2.2012, se aprobó por el Pleno por unanimidad una Moción Institucional de apoyo al establecimiento del Centro de Manipulación de Productos Ecológicos Bio Algarrobo, S.L., con objeto de posibilitar la necesidad de expansión de la citada mercantil.

Asimismo, se aporta informe técnico municipal en el que se justifica que el suelo industrial existente en Algarrobo se encuentra en la actualidad totalmente colmatado, por lo que resulta necesaria la obtención de un nuevo suelo industrial que permita la implantación del Centro de Manipulación de Productos Ecológicos, de gran interés para el desarrollo económico del municipio.

Reservas dotacionales.

La Modificación Puntual planteada no prevé la implantación de usos residenciales, no existiendo aumento de la población, por lo que no sería necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.ª de la LOUA.

En cuanto a la reserva de dotaciones locales necesaria, en el apartado 1.3.5 de la Memoria se justifica la exención parcial de la reserva prevista en el art. 17.1 de la LOUA, en base a que las reducidas dimensiones del sector (3.735,29 m²) hacen inviable su cumplimiento. Según lo dispuesto en el art. 17.2 de la LOUA, esta exención deberá justificarse también en los actos de aprobación del instrumento de ordenación.

No obstante lo anterior, se establece una reserva de aparcamiento público de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (15 plazas), así como una reserva de aparcamiento privado en el interior de la parcelas de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

Asimismo, se establece como carga externa del ámbito de actuación la mejora y el acondicionamiento del viario de acceso desde la carretera A-7206 hasta el acceso de la parcela dotacional inscrita dentro del ámbito del suelo urbano industrial anexo.

Con base en lo previsto en el artículo 17.2 de la LOUA, el sector se exime parcialmente de las reservas dotacionales previstas en el apartado 1.º del mismo artículo, dadas las reducidas dimensiones del ámbito, lo cual queda suficientemente justificado en la documentación técnica aportada.

Por su objeto no requiere dictamen del Consejo Consultivo.

Cumplimiento del criterio de sostenibilidad dispuesto en el art. 37 de la LOUA.

Consultando el planeamiento urbanístico general vigente en el término municipal de Algarrobo, se comprueba que en los cuatro años anteriores a la fecha de aprobación inicial de la Modificación Puntual en trámite, no ha sido aprobada ninguna innovación que suponga incremento de población o de suelos clasificados.

Por otra parte, la innovación planteada no supone incremento poblacional, al tratarse de un uso industrial, y clasifica una superficie de suelo de 3.735,29 m², muy por debajo de la limitación establecida en el art. 37 de la LOUA del 25% de los suelos ya clasificados como urbanos.

Por tanto, no resulta necesaria la revisión del planeamiento a efectos de la sostenibilidad, pudiendo tramitarse la innovación en trámite como modificación puntual del PGOU.

En base a lo anterior, se emite informe favorable, condicionado a la subsanación de la siguiente deficiencia:

- Con objeto de garantizar el predominio del uso industrial en el sector (al ser éste el uso global asignado), deberá reducirse el porcentaje de usos compatibles permitidos, de forma que sea inferior al 50%.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa

de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo para la creación del sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6, supeditando su registro y publicación a la simple subsanación de la deficiencia consistente en reducir el porcentaje de usos compatibles permitidos, de forma que sea inferior al 50%. La aprobación queda sujeta al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el documento urbanístico y en el Estudio de Impacto Ambiental.

Una vez aportado documento de subsanación, previa verificación, proceder al registro y publicación en BOJA del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la citada Ley 7/2002, y Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Segundo. Notificar esta resolución al Excmo. Ayuntamiento de Algarrobo.

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, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Málaga, a 31 de octubre de 2013. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo, Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO II

Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo, para la creación de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6 en «Cuesta de las Viñas».

Expediente: EM-AL-19.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de octubre de 2013, por el que se aprueba el instrumento de planeamiento Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo, para la creación de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6 en «Cuesta de las Viñas», Expediente EM-AL-19, supeditando su registro y publicación a la simple subsanación de las deficiencias en él indicadas, consistentes en reducir el porcentaje de usos compatibles permitidos, de forma que sea inferior al 50 por ciento, así como el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el documento urbanístico y en el estudio de impacto ambiental; de conformidad con el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes en informe elaborado por Servicio de Urbanismo de fecha 13.11.2013, al haberse aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Algarrobo documento justificativo de fecha 6.11.2013.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias mencionadas y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del instrumento de planeamiento Modificación Puntual de las NN.SS. de Algarrobo, para la creación de suelo urbano no consolidado de uso industrial SUNC-6 en «Cuesta de las Viñas», aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, el 25 de octubre de 2013, remitiendo al Ayuntamiento de Algarrobo el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Málaga, a 14 de noviembre de 2013. El Delegado Territorial, Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO III

FICHA URBANÍSTICA SUNC-6

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			SUNC-6		
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUNC-6	NN.SS		
	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M2.S.	3.735,29 m ²	USO	INDUSTRIAL- 1	
	ÍNDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,80	TECHO MAX. EDIFICABLE M2.T.	2.988,23 m ²	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	ORDENANZAS	I-1 (Industrial- 1I)	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L. PUBLICA (M2S)	E. PUBLICO (M2S)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	
-		-	En base al art. 17.2 de la LOUA		
-		OTROS (M2.S.) Viales 349,44 m ²			
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M2.T/M2.S.	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,8825 m ² /m ² s	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO EJECUCION EDIFICACION	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las contempladas en la Innovación por Modificación			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Sujeta al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el documento urbanístico y en el Estudio de Impacto Ambiental.			
	OTRAS CONDICIONES	CARGAS EXTERNAS: Mejora y acondicionamiento del carril existente, desde acceso en carretera hasta dotacional publico del SU Industrial, cumpliendo las condiciones de urbanización del municipio			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO			
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			12 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN		
			PROYECTO EJECUCION EDIFICACION		
EJECUCIÓN	12 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN				

ANEXO IV

N O R M A T I V A

ZONA INDUSTRIAL-1 (I-1).

Artículo 1. Definición y subzonas.

Se regulan en esta ordenanza todas aquellas edificaciones destinadas a albergar de forma predominante o exclusiva, usos industriales. Se consideran cinco tipologías diferentes.

- Edificación industrial intensiva.
- Actividades complementarias y Servicios avanzados de la industria.
- Zona comercial.
- Comercio menor y hostelería.
- Industrial específico y grandes áreas comerciales.

Artículo 2. Edificación Industrial.

Artículo 2.1. Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades industriales y compatibles. El objetivo es alcanzar un grado de compatibilidad adecuado por lo que el Plan Parcial ordenará el Sector zonificando zonas que permitan la especialización de los distintos usos para que unos no interfieran negativamente en otros.

Artículo 2.2. Condiciones de ordenación y edificación.

- Superficie mínima: 120 m².

- Frente mínimo vial: 8 m.

- División horizontal de las parcelas:

En todas las parcelas está permitida la división horizontal excepto las de uso específico industrial.

- Edificabilidad y ocupación:

Edificabilidad neta máxima: 0,88 m²t/m²s.

Ocupación máxima: Las resultantes de aplicar los parámetros urbanísticos.

- Alturas:

Número de plantas; PB+2.

Altura reguladora máxima: 12 m.

La alteración de esta altura máxima, se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las edificaciones colindantes.

- Separación a linderos:

La separación mínima de la edificación a lindero público y privado es de 3 metros.

Se deberá realizar un tratamiento de barrera vegetal en las medianeras.

- Aparcamientos:

El número de plazas por parcela a resolver dentro de la propiedad, será como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

Las plazas se diseñarán con las dimensiones legalmente establecidas en cada momento, pero tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m. y se destinará al menos 1 plaza de minusválidos cada 40 plazas o fracción, con unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería y de 3,60 x 6,50 m en cordón. Podrán sustituirse plazas de automóviles por plazas de vehículos de mayores dimensiones, con una equivalencia de 1 de 12 x 4,30, por cada 5 convencionales.

Podrán utilizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación.

En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras, que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio.

- Anuncios publicitarios:

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 12 m.

Para banderolas en suelo privado junto al vial público no obstaculizarán los accesos o vistas de las parcelas colindantes, para ello se separarán al menos 3 metros de las lindes.

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Artículo 2.3. Condiciones de uso.

Se regulan los siguientes usos:

- Uso dominante: Industria

Los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda y distribución de materias y productos al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de vehículos, garajes, talleres, gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Todas aquellas actividades que suponen productos o prestación de servicios que requieren de uf.

g) Industrial de 2- y 3.ª categoría (sin limitación de pe según definición del artículo 64 del PGOU de Algarrobo).

h) Se admiten las oficinas, vestuarios, etc. en el mismo edificio que el industrial cuando vayan vinculadas a dicho uso.

En todos estos usos se permite la adaptación de locales en el mismo edificio industrial para la comercialización al público de los productos fabricados, elaborados, distribuidos o manipulados.

- Usos complementarios:

Viarío.

Áreas libres, zonas verdes y deportivas.

Aparcamientos.

Equipamientos públicos o privados de cualquier tipo.

- Usos compatibles (inferior al 50%):

Oficinas: Espacios o locales destinados a las actividades terciarias de carácter público o privado y los despacho profesionales, gestorías, inmobiliarias. Aunque estos usos únicamente podrán ir en edificios exclusivos de uso oficinas.

Comercial: Son los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, farmacias, etc. así como los servicios a las personas, como peluquerías, saunas, etc.

Hostelería: Se permiten como complemento al uso dominantes bares y restaurantes.

- Usos prohibidos:

Los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Málaga, 24 de junio de 2014.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.