

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 5 de noviembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 2 de julio de 2015 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Modificación de las NN.SS. que se citan, en «Cortijo de Peña» SURS-4, de Algarrobo (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 2 de julio de 2015 por el que se suspende en los términos del artículo 33,2,D) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de las NN.SS. para la creación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial en «Cortijo de Peña» SURS-4, hasta que se subsanen las determinaciones que en dicho Acuerdo se indican.

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, se procede a su publicación, 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/03/2015 celebrada el 2 de julio de 2015 adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-AL-17.

Municipio: Algarrobo (Málaga).

Asunto: Modificación de las NN.SS. para la creación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial en «Cortijo de Peña» SURS-4.

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

Primero. Objeto. La Modificación puntual de las NN.SS. de Algarrobo para la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable industrial (permitiendo como compatibles usos terciarios) en la zona denominada «Cortijo de Peña» que se denominará SURS-4, y ocupará terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano no consolidado (SUNC-5) y como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Los terrenos afectados por la modificación tienen una superficie total de 147.860,75 m<sup>2</sup>, corresponden a las parcelas catastrales núms. 79, 83 y 12 del polígono 5, así como a la parcela urbana núm. 6494056VF06695 (que constituye el ámbito SUNC-5); siendo colindantes al polígono industrial de suelo urbano consolidado que forma parte del área de suelo urbano denominada SU(IN) por la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

El nuevo Texto Refundido (aprob. prov. 27.3.2015) pretende subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en anterior informe de Servicio de Urbanismo de Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emitido en fecha 17/03/2015. El documento técnico aportado incorpora la ficha urbanística del nuevo sector SURS-4 propuesto, que constituirá por sí mismo un área de reparto independiente.

Segundo. Planeamiento de aplicación.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) de Algarrobo, aprobadas definitivamente por la CPOTU con fecha de 20.10.1998 (BOP de 23.12.1998).

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Algarrobo, aprobada con fecha 30.10.2009 (BOP de 25.1.2011).

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

Tercero. Tramitación Municipal. Con fecha 29.7.10 el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU –Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Algarrobo, relativa a la creación de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial– Comercial SURS-4, denominado «Cortijo de Peña».

Con fecha 24.8.2010 se publica en el BOP de Málaga, núm. 161, anuncio correspondiente a la aprobación inicial del expediente, y de apertura del periodo de información pública.

Según consta en el certificado municipal emitido con fecha 7.10.2010, se expuso en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y se publicó anuncio en el Diario Sur de Málaga de fecha 27.8.2010, registrándose una alegación al expediente.

El 14.4./2011 el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo acuerda la primera aprobación provisional, así consta en certificado emitido por la Secretaria-Interventora en fecha 26.4.2011.

Tramitación ante Admon. Autonómica. Con fecha 16.5.2011 se recibió en la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda el expediente de referencia, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Algarrobo. Tras sucesivos requerimientos, con fecha 6.3.2015 tiene entrada en Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente oficio de la Corporación que adjuntaba documentación urbanística relativa al expediente reseñado y por el que se solicitaba la aprobación definitiva de la Innovación (artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Con fecha 18.3.2015, se requiere nuevamente al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias e insuficiencias que presenta el expediente aportado (párrafo 2.º del artículo 32.4 de la LOUA), de conformidad con el informe evacuado el 17.3.2015. Con fecha 7.4.2015, la Corporación adjunta un nuevo Texto Refundido que viene a subsanar las deficiencias e insuficiencias indicadas por el Servicio de Urbanismo, el Texto fue objeto de una nueva aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27.3.2015.

Con fecha 29.4.2015, el Ayuntamiento de Algarrobo presenta informe emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información evacuado el 22.14.2015.

Con fecha 26.5.2015, el Ayuntamiento presenta informe comercial emitido por la Dirección General de Comercio el 18.5.2015.

Con fecha 5.6.2015 la Oficina de Ordenación del Territorio emite informe de verificación de las condiciones establecidas en el informe de incidencia territorial emitido el 4.3.2012.

#### Cuarto. Informes Sectoriales.

1.º Ordenación del territorio. Con fecha 4.3.2012, la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (actual Consejería de Fomento y Vivienda) emitió informe de Incidencia Territorial.

Posteriormente, el 5.6.2015, de acuerdo con la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, Capítulo II punto 3.G), se emite informe para la verificación de las condiciones establecidas en el informe de 4.3.2012.

#### 2.º Aguas.

Con fecha 12 de agosto de 2014, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico emite informe en el que concluye «Que se informa de la disponibilidad del recursos propuesto en los términos planteados en la propuesta».

Una vez atendidos los requerimientos efectuados al Ayuntamiento de Algarrobo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, con fecha 4.2.2015, la Administración Hidráulica Andaluza, emite informe favorable a la Innovación.

#### 3.º Carreteras.

A) De acuerdo con lo estipulado en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, con fecha 28.10.2010, la Delegación provincial de la extinta Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía emitió informe favorable condicionado del Documento aprobado inicialmente el 29.7.2010.

Con fecha 20.5.2011, emite informe favorable condicionado al documento aprobado provisionalmente el 14.4.2011.

B) La Demarcación de Carreteras del Estado, adscrita al Ministerio de Fomento, emite los siguientes informes:

- Informe desfavorable de fecha 1.4.2011.

- Con fecha 14.12.2012, informa con carácter favorable la Modificación Puntual propuesta.

#### 4.º Medio ambiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha 3.6.2011, el Delegado provincial de la Consejería de Medio Ambiente suscribe Informe de Valoración Ambiental sobre la Modificación Puntual propuesta, en el que concluye que se considera

viable la Modificación aprobada por el Pleno municipal el 14.4.2011, indicando que «Los documentos de desarrollo del planeamiento y gestión del sector deberán incorporar las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como todas aquellas necesarias para que se asegure el cumplimiento de la legislación ambiental, en particular las que se indican: (...)».

#### 5.º Comercio.

Consta en el expediente el informe comercial exigido en el artículo 36 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, modificada por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, vigente cuando se produce la aprobación inicial de la Modificación, el informe se emite por la Dirección General de Comercio con fecha 18.5.2015 y concluye que es «favorable condicionado a la exclusión expresa de la posibilidad de implantar una gran superficie minorista en el sector SURS-, por no contar con capacidad de acogida con los criterios del artículo 34 del TRLCIA».

#### 6.º Telecomunicaciones.

Con fecha 22.4.2015, la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, evacua informe favorable en relación con la adecuación de la Modificación a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, en su artículo 7.º, párrafo 1.º, en relación con lo dispuesto en el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 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 relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 10.1.A.a) y 1.A). d) de la citada Ley, en concreto se propone el cambio de clasificación de unos terrenos actualmente clasificados en una parte como Suelo No Urbanizable Natural o Rural y en otra parte como Suelo Urbano No Consolidado, pasando a Suelo Urbanizable Sectorizado, proponiendo los usos Industrial-Comercial. 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).

II. Procedimiento. La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 29 de julio de 2010 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la LOUA, debiendo ajustarse a lo establecido en la misma.

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.

El procedimiento seguido para la formulación y tramitación de la presente modificación se ajusta a los preceptos legales que son de aplicación.

#### III. Valoración.

En el Informe de Servicio de Urbanismo de fecha 26.6.2015 se indica: «Dado que el instrumento de planeamiento general (NN.SS.) se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA (aprobación Pleno 30.10.2009), procedería dar trámite a la Innovación, ya que no sería de aplicación la limitación que se establece en la Disposición Transitoria Segunda de la mencionada Ley para aquellas modificaciones que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural. Una vez analizada la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Algarrobo, en contestación al último requerimiento formulado por este Servicio en fecha 17.3.2015 (oficio fecha 18.3.015, rgs. núm.: 6.300), se indica lo siguiente:

##### 1. Sobre los informes sectoriales.

##### a) Informe en materia de Ordenación del Territorio.

En esta materia, además del preceptivo informe de incidencia territorial, se ha emitido recientemente el informe previsto en el punto 3.G del capítulo III de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

En este informe se pone de manifiesto que se debería realizar el análisis supramunicipal que justifique la dimensión del sector propuesto, como justificación del artículo 51.3 del POTA. Por otro lado no se considera

acreditada la suficiencia de recursos energéticos exigida por el art. 45.4.e del POTa, al justificarse únicamente mediante un informe técnico municipal.

b) Informe en materia de carreteras emitido por la administración autonómica.

El último informe de carreteras de esta Administración fue emitido en fecha 20.5.2011, siendo su sentido favorable, aunque condicionado a incluir planos en los que aparezca la línea de edificación identificando la zona del sector no edificable.

La Memoria de la Innovación incluye el apartado 1.5.2 la justificación del condicionado del informe de carreteras. Se aportan planos 5.1 «Alineaciones y Protecciones» y 5.2 «Líneas de Protección de Carreteras, Expropiación, Explanación y Límite de Edificación en los que se grafía línea de edificación y línea de afección.

c) Informe de Valoración Ambiental.

La Memoria de la Innovación incluye en su apartado 1.5.4 las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental y que deben tenerse en cuenta en el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del sector.

Entre otras cuestiones cabe destacar las referidas a saneamiento (red separativa, arqueta de control de salida de efluentes en casa nave...), la creación de punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos, medidas para justificar el cumplimiento de los niveles sonoros, las condiciones para evitar la contaminación lumínica, medidas de ahorro y eficiencia energética y para la protección de la biodiversidad.

d) Informe en materia de Comercio.

Como se ha indicado, el informe en materia de Comercio, de fecha 18.5.2015, se ha emitido en sentido favorable condicionado a «la exclusión expresa de la posibilidad de implantar una gran superficie minorista en el sector SURS-, por no contar con capacidad de acogida con los criterios del artículo 34 del TRLCIA».

Dicha condición no ha sido recogida en el Texto Refundido objeto del presente informe.

2. Justificación de cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTa.

La Innovación propone la creación de un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, aunque contempla como compatible el uso comercial en un porcentaje del 49,9%.

El POTa establece en su Norma 45.4.a), que con carácter general, no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, aunque al mismo tiempo, la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 excluye los suelos industriales del cómputo a la hora de calcular dichos crecimientos.

Por último, la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial establece en el apartado 3.B.2.b de su capítulo III: «En el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, sólo se excluirá del cómputo, a estos efectos, la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas».

Por tanto procede que se justifique el cumplimiento de los límites de crecimiento de la Norma 45 del POTa respecto de los suelos terciarios previstos como compatibles con el uso industrial mayoritario.

A este respecto, el informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio en fecha 5.6/2015, en virtud del apartado 3.G, Capítulo II de la citada instrucción, concluye que el crecimiento propuesto, considerando el 49,9% del sector destinado a uso compatible terciario (73.783 m<sup>2</sup>), es del 32,05%, inferior por tanto al parámetro de referencia del POTa del 40%.

Reproducción de cuadro incluido en informe de Oficina de Ordenación del Territorio.

La justificación incluida en el apartado 1.3.4 de la Memoria de la Innovación no es correcta, puesto que se han incluido como urbanizables suelos clasificados como urbanos (Sector «Cuesta de las Viñas»), no se han incluido como suelos urbanos los consolidados de las NN.SS. y el porcentaje de crecimiento justificado del 12,809% se refiere únicamente a este sector, sin considerar el resto de suelos urbanizables sectorizados del municipio.

En cualquier caso, de conformidad con lo expuesto por el informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio, queda acreditado que el crecimiento que supone el uso terciario compatible con el uso industrial del 49,9% del sector no supera el límite de crecimiento establecido por el POTa.

- Justificación de cumplimiento del criterio de sostenibilidad de la D.T. 4.ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La Disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estableció, como criterio mínimo de sostenibilidad y en ausencia de su regulación por la legislación urbanística y territorial, la necesidad de ejercer de forma plena la potestad de ordenación cuando la nueva ordenación conlleve por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio.

Como consecuencia de lo anterior, la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía modificó el apartado 2 del artículo 37, estableciendo que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de sostenibilidad, cuando ésta determine por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio o de la totalidad de los suelos clasificados como urbanos.

En el caso que nos ocupa, al ser la fecha de aprobación inicial de la innovación posterior a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo y anterior a la Ley 2/2012 sería de aplicación exclusivamente la ley estatal, debiendo quedar justificado el criterio de sostenibilidad únicamente respecto a la superficie de suelo, al no proponerse incremento de población.

Este aspecto queda justificado en el apartado 1.3.5 de la Memoria, en el que se indica que la superficie del sector SURS-4 «Cortijo de Peña» (147.860,75 m<sup>2</sup>), deduciéndole la superficie que pasa de suelo urbano a urbanizable (9.732,07), más la de la modificación denominada Bio Algarrobo (3.735,20 m<sup>2</sup>), única aprobada en los últimos dos años, sumarían una superficie total de 141.863,97 m<sup>2</sup>, inferior al 20% del suelo urbano del municipio.

3. Adaptación del uso global propuesto a los previstos en el art. 17 de la LOUA y establecimiento de porcentaje máximo de techo destinado a usos compatibles.

Inicialmente la innovación contemplaba como uso del sector el industrial-comercial, incluyéndose la ordenanza denominada «Zona Industrial-Comercial». Esta denominación del uso global no se adaptaba a la terminología establecida en el artículo 17 de la LOUA, que distingue entre usos residencial, industrial, terciario y turístico.

Hay que recordar que la propia Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Algarrobo ya contemplaba la necesidad de establecer los usos globales de cada clase y categoría de suelo, asimilándose a los usos definidos en el art. 17 de la LOUA, y al mismo tiempo definía el uso global como el uso predominante o mayoritario de un suelo y que lo caracteriza sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada (apartado 1.3.4.1 Memoria Justificativa).

A este respecto el nuevo Texto Refundido aportado establece en su ficha urbanística como uso global el industrial, remitiéndose a la ordenanza de las NN.SS. «Zona Industrial» regulada en el Título IV, Capítulo 8 de la Normativa Urbanística.

Debe, no obstante, incluirse en la ficha urbanística el porcentaje asignado a los usos compatibles, que deben ser definidos en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.

Por otro lado debe tenerse en cuenta el informe emitido por la Dirección General de Comercio, cuyo sentido es favorable condicionado a la exclusión expresa de la posibilidad de implantar una gran superficie minorista en el sector SURS-4, por no contar con la capacidad de acogida de acuerdo con los criterios del artículo 34 del TRLCIA.

4. Justificación de lo dispuesto en el art. 60.c) de la LOUA, relativo a que las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable del municipio.

El apartado c) del artículo 60 de la LOUA establece que las diferencias entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

En el caso de las NN.SS. de Algarrobo habría que remitirse, en primer lugar, a su Adaptación Parcial a la LOUA, que establece en su artículo 12: «La adaptación parcial determina que cada uno de los sectores de suelo urbanizable constituye un área de reparto independiente, de tal manera que el aprovechamiento medio de los sectores coincidirá con su edificabilidad, ya que las NN.SS. no fijaban ningún área de reparto, ni había establecido ningún aprovechamiento tipo...».

De igual manera, en la innovación que se propone, la delimitación del nuevo sector SURS-4 coincide con el de su área de reparto, siendo su aprovechamiento medio (0,80 ua/m<sup>2</sup>s) coincidente, así mismo, con la edificabilidad global del sector (0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

En el apartado 1.5.1 de la Memoria se reconoce que los sectores de suelo urbanizable de las NN.SS. adaptadas presentan edificabilidades diversas, comprendidas entre 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, aunque su uso es residencial.

Según se indica, el índice de aprovechamiento establecido para el sector SURS-4 es homogéneo y equiparable con el resto de sectores industriales existentes en el término municipal, ya que en la actualidad sólo existen dos zonas destinadas a este uso, una en la zona del casco urbano de Algarrobo (SUC), con un índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y el nuevo ámbito de Suelo Urbano No consolidado aprobado recientemente y denominado «Cuesta de las Viñas», con una edificabilidad global de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Se fundamenta el cumplimiento del apartado c) del art. 60 de la LOUA en que la modificación que se propone se refiere a uso industrial y no residencial, y por lo tanto sus propias características y uso previsto aconsejan un tratamiento diferenciado al uso residencial, proponiendo un aprovechamiento similar a los sectores industriales ya aprobados en el municipio.

5. Incorporación de plano modificado de la Adaptación Parcial a la LOUA núm. 3.4, de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

El nuevo Texto Refundido aportado incluye plano 3-1 «Usos Globales del Suelo Urbano y Urbanizable» que modifica al plano 3-4 de la Adaptación Parcial a la LOUA incorporando las modificaciones que se proponen.

Este plano, sin embargo presenta errores, puesto que la delimitación del sector propuesto SURS-4 no coincide con la delimitación grafiada en el resto de la documentación. Así mismo, se incorpora la modificación de las NN.SS. denominada «Cuesta de las Viñas» o «Bio Algarrobo» como suelo urbanizable, cuando su clase de suelo es urbano, en la categoría de No Consolidado. Por último la numeración del plano debe coincidir con la del plano que sustituye.

6. En relación con las dimensiones de las plazas de aparcamiento en la ordenanza propuesta.

Inicialmente se proponía en la innovación una ordenanza denominada IC, que contemplaba unas dimensiones de plazas de aparcamiento que no se ajustaban a la normativa en materia de accesibilidad en vigor, concretamente a lo dispuesto en el art. 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En el nuevo documento aportado no se incluye esta ordenanza, remitiéndose a la genérica de las NN.SS. para suelo Industrial.

7. Sobre la reserva de dotaciones prevista en el sector SURS-4.

La innovación contempla en la ficha urbanística prevista para el desarrollo del sector SURS-4, la siguiente reserva de dotaciones: Áreas Libre Públicas (parques y jardines) = 20.750 m<sup>2</sup>, Equipamiento Público = 7.200 m<sup>2</sup>, Plazas de Aparcamiento (Público) = 592 uds.

Se adjunta cuadro comparativo de la reserva de dotaciones previstas y las exigidas en el artículo 17 de la LOUA y Reglamento de Planeamiento, en el que queda justificado su cumplimiento.

En cuanto a la reserva de aparcamientos se prevén en la ficha 592 plazas, aunque debe aclararse que deben estar destinadas a aparcamiento público, debiendo completarse con aparcamiento privado de acuerdo con lo establecido en art. 17 de la LOUA y Reglamento de Planeamiento en el planeamiento de desarrollo.

#### D) Conclusiones.

Analizado el Texto Refundido de la Innovación de las NN.SS. de Algarrobo relativa a la creación del nuevo sector industrial SURS-4 «Cortijo de Peña» aprobado provisionalmente en fecha 27.3.2015 se concluye que se adecua a la normativa urbanística vigente debiéndose, no obstante, subsanar los aspectos siguientes:

- La innovación debe recoger expresamente la imposibilidad de implantar una gran superficie minorista en el sector SURS- 4, por no contar con capacidad de acogida con los criterios del artículo 34 del TRLCIA y de acuerdo con el informe sectorial emitido en materia de comercio.
- Debe incluirse en la ficha urbanística el porcentaje asignado al los usos terciarios compatibles, que deberán ser definidos en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
- Debe corregirse el plano 3-1 «Usos Globales del Suelo Urbano y Urbanizable» en lo que respecta a la delimitación del sector SURS-4, la clasificación y calificación de los suelos correspondientes a la modificación de las NN.SS. «Cuesta de las Viñas» (Bio Algarrobo), así como la numeración del plano para hacerla coincidir con de la Adaptación Parcial al que sustituye.
- Debe aclararse que las 592 plazas de aparcamiento previstas están destinadas a aparcamiento público.
- La ficha urbanística debe remitirse a las prescripciones del informe de valoración ambiental.

Respecto al informe sectorial de ordenación del territorio se remite al apartado C.1.a del presente informe».

A la vista del informe de Servicio de Urbanismo de 26.6.2015, la Delegación Territorial formuló propuesta ante la CTOTU, en sesión de 2.7.15, en la que se propone 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, la Modificación de las NN.SS. para la creación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial en «Cortijo de Peña» SURS-4, suspendiendo las determinaciones que se enumeran en su apartado A).

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 en los términos del artículo 33.2.D) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de las NN.SS. para la creación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial en «Cortijo de Peña» SURS-4, hasta que se subsanen las siguientes determinaciones:

- Respecto al informe sectorial de ordenación del territorio: se debe realizar el análisis supramunicipal que justifique la dimensión del sector propuesto, como justificación del artículo 51.3 del POT. Por otro lado no se considera acreditada la suficiencia de recursos energéticos exigida por el art. 45.4.e del POT, al justificarse únicamente mediante un informe técnico municipal.

- La innovación debe recoger expresamente la imposibilidad de implantar una gran superficie minorista en el sector SURS-4, por no contar con capacidad de acogida con los criterios del artículo 34 del TRLCIA y de acuerdo con el informe sectorial emitido en materia de comercio.

- Debe incluirse en la ficha urbanística el porcentaje asignado al los usos terciarios compatibles, que deberán ser definidos en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.

- Debe corregirse el plano 3-1 «Usos Globales del Suelo Urbano y Urbanizable» en lo que respecta a la delimitación del sector SURS-4, la clasificación y calificación de los suelos correspondientes a la modificación de las NN.SS. «Cuesta de las Viñas» (Bio Algarrobo), así como la numeración del plano para hacerla coincidir con de la Adaptación Parcial al que sustituye.

- Debe aclararse que las 592 plazas de aparcamiento previstas están destinadas a aparcamiento público.

- La ficha urbanística debe remitirse a las prescripciones del informe de valoración ambiental.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Algarrobo, y proceder a su publicación en BOJA.

El presente Acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 20, 2.º y 4.º del D. 36/2014, de 11 de febrero, podrá ser objeto de recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con los litigios entre Administraciones Públicas.

En Málaga, a 2 de julio de 2015. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Adolfo Moreno Carrera.

Málaga, 5 de noviembre de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.