

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*ANUNCIO de 15 de mayo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 15 de abril de 2015 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga por el que se suspende conforme a lo establecido en artículo 33, párrafo 2.º, letra d), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de Elementos del PGOU de Torrox (Málaga) relativa a borde urbano (zona Almedina-Alcodalla).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado con fecha 15.4.2015, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el que se suspende conforme a lo establecido en artículo 33, párrafo 2.º, letra d), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la Modificación de Elementos del PGOU de Torrox (Málaga) relativa a borde urbano (zona Almedina-Alcodalla). Expediente: EM-TO-60.

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 36/2014, de 11 de febrero, se procede a la publicación, según el contenido de Anexo I:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/04/2015 (Expte. EM-TO-60) (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/02/2015 celebrada el 15 de abril de 2015 adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-TO-60.

Municipio: Torrox (Málaga).

Asunto: Modificación de elementos del PGOU de Torrox, relativa al borde urbano (Almedina-Alcodalla).

#### 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).

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrox, aprobado definitivamente mediante acuerdo de CPOTU de fecha 15.7.1997.

- Adaptación Parcial a la LOUA de PGOU de Torrox, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 31/03/2011 (publicada en BOP núm. 152, de 9.8.2011).

Segundo. Tramitación municipal:

Con fecha 4 de febrero de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Torrox acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el borde urbano, así como del Estudio de Impacto Ambiental.

Con fecha 7 de octubre de 2004 se publica en el BOP de Málaga núm. 194, anuncio sobre la aprobación inicial de este expediente, iniciándose el periodo de información pública. Asimismo, con fecha 29 de septiembre de 2004 se publicó el anuncio de información pública del expediente en el diario SUR. Además, según consta en el certificado municipal emitido con fecha de 20 de enero de 2006, al anuncio estuvo expuesto durante un

mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, habiéndose presentado en dicho período 37 alegaciones al expediente.

Con fecha 11 de mayo de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Torrox acuerda la aprobación provisional de la Modificación Puntual del PGOU en el borde urbano, así como del Estudio de Impacto Ambiental.

Tercero. El objeto de la presente Modificación Puntual responde a una propuesta de ordenación conjunta del borde urbano occidental del núcleo de Torrox, la cual plantea modificaciones de la clasificación de suelo a efectos de posibilitar la gestión de terrenos destinados a usos dotacionales:

1. Suelo necesario para la nueva sede judicial de Torrox, que quedarían incluidos en el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto UE.24(2).

2. Plaza de la Almedina y aparcamientos públicos subterráneos, en el Sistema General de Áreas Libres denominado SGAL-8.1, clasificado como suelo urbanizable, que estando ya previsto en el planeamiento vigente, se redelimita manteniendo su superficie. Se propone la creación de dos niveles de semisótano bajo la plaza (que ya se encuentran ejecutados) que albergan 372 plazas de aparcamiento.

3. Recuperación de la edificación singular denominada «Molino Pérez», a la que se dota de Protección Integral, que quedaría incluida en el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto UE.24(1).

4. Suelo del nuevo acceso al casco urbano desde la autovía, así como de conexión del suelo urbanizable no sectorizado propuesto con el núcleo, que se establecen como cargas externas para el suelo urbanizable no sectorizado propuesto (UNP-4).

Del mismo modo, se propone la creación de un nuevo remate del casco urbano, con el fin de mejorar la actual imagen que se obtiene del municipio desde la autovía, conformada básicamente por fachadas traseras de edificios de gran altura. Para ello, se propone la reclasificación de una franja de terreno paralela al borde del núcleo, y que pasaría de estar clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación urbanística (Paisaje Agrario Singular) a estarlo como suelo urbanizable no sectorizado (UNP-4) y suelo urbanizable sectorizado (SGAL-8.2).

El total de Suelo Urbano previsto por el PGOU vigente en el ámbito de actuación disminuye de 21.189 m<sup>2</sup> a 12.940 m<sup>2</sup>, desclasificando 8.249 m<sup>2</sup> de suelo urbano N.1 y N.4, y clasificándolos como Suelo Urbanizable no Sectorizado UNP-4. Asimismo, los 12.940 m<sup>2</sup> que continúan clasificados como urbanos pasan a incluirse dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo las áreas urbanas denominadas UE.24 (1) y UE.24 (2), para las que se establece su ordenación orientativa, debiendo ésta ser completada mediante estudio de detalle.

Por otra parte, 58.706 m<sup>2</sup> de terreno actualmente clasificados por el PGOU como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUP-Paisaje Agrario Singular), quedarían clasificados como Suelo Urbanizable no Sectorizado (UNP-4). Del mismo modo, se elimina la parte del sistema general SGDP-2 que queda dentro del ámbito de actuación (5.977 m<sup>2</sup>), que el PGOU adscribía al suelo urbanizable programado, quedando su superficie clasificada por la Modificación Puntual como suelo urbanizable no sectorizado (UNP-4). Para compensar la eliminación de parte de dicho Sistema General Deportivo, se crea el Sistema General de Áreas Libres SGAL-8.2 de la misma superficie (argumentando que las reservas de equipamiento deportivo del municipio ya se encuentran cubiertas), siendo éste clasificado como suelo urbanizable sectorizado. Este nuevo Sistema General de Áreas Libres se plantea como un paseo ajardinado que uniría la Plaza de la Almedina con la zona Sur del casco urbano.

Asimismo, se establece como carga externa correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado previsto la creación de un nuevo vial de conexión de enlace a la autovía y casco urbano a la altura de la «Almedina».

Cuarto. Tramitación ante Administración autonómica:

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se recibe en la entonces D. Provincial el Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU «Borde Urbano-Zona de la Almedina-Alcodalla» del Ayuntamiento de Torrox, para la emisión de preceptivo informe previo a la aprobación definitiva. En varias fechas posteriores, se recibe documentación complementaria para completar el expediente.

Con fechas 19 de enero de 2007, 20 de marzo de 2007, 1 de agosto de 2007, 12 de diciembre de 2007, 18 de noviembre de 2008 y 23 de febrero de 2010, la Delegación emitió requerimientos para que se completara y subsanara la documentación presentada.

Con fecha de 19 de octubre de 2009 se emite Declaración de Impacto Ambiental por la Consejería de Medio Ambiente, donde se declara el documento de Aprobación Provisional Viable, a los solos efectos ambientales, siempre que se cumplan una serie de determinaciones.

Con fecha de 23 de marzo de 2011 se emite informe favorable al expediente por la Agencia Andaluza del Agua, estableciendo como condicionante que los estudios de detalle que se desarrollen en el ámbito necesitarán informe favorable de dicho organismo.

Con fecha 17 de junio de 2011 tiene entrada en Delegación el Texto Refundido del expediente de referencia y documentación complementaria, solicitando la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha 13 de julio de 2011 la entonces Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda emitió requerimiento de subsanación del expediente, con base en los informes técnico y jurídico realizados por el Servicio de Urbanismo.

Con fecha 26 de marzo de 2014 tiene entrada en Delegación Territorial documentación complementaria al expediente de referencia.

Con fecha 8 de mayo de 2014 se comunica a Ayuntamiento la remisión del expediente a Consejería para solicitud de dictamen de Consejo Consultivo de Andalucía .

Con fecha 16 de marzo de 2015 se da traslado por Viceconsejería del dictamen núm. 159/2015, recibido de Consejo Consultivo, desfavorable, reanudándose a partir de dicha fecha el plazo para resolver.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. Dado que el instrumento de planeamiento objeto de informe ya se encontraba aprobado inicialmente a la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.

En aplicación del artículo 10 de la LOUA, la modificación afecta a la ordenación estructural, puesto que se está alterando la clasificación del suelo y la red de sistemas generales del municipio, tratándose éstas de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural a establecer por el planeamiento general (art. 10.1.A.a y 10.1.A.c de la LOUA). En aplicación de la Disposición Transitoria 2.ª de dicha Ley, la tramitación de la modificación es posible por encontrarse el instrumento de planeamiento general de referencia adaptado a la LOUA.

De acuerdo con lo establecido en el art. 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, la resolución sobre la aprobación definitiva del expediente corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, 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).

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 distinta zonificación y uso de las parcelas dotacionales SGDP2 (equipamiento deportivo) y SGAL8 (áreas libres), previamente a su aprobación definitiva, según lo establecido en el art. 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III. Valoración: Conforme se indica en informe de Servicio de Urbanismo de 4 de abril de 2014, «Examinado el expediente, cabe hacer las siguientes consideraciones al mismo:

### 1.1. Informes Sectoriales.

#### 1.1.1. Informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha de 19.10.2009 la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente emitió informe Declaración de Impacto Ambiental, en el que se estimaba Viable la propuesta de Modificación del PGOU de referencia, condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y a una serie de determinaciones ambientales.

Por tanto, para la aprobación definitiva del expediente deberá comprobarse el cumplimiento tanto de las medidas correctoras y protectoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, como de las determinaciones ambientales que se incluyen en la Declaración de Impacto Ambiental.

#### 1.1.2. Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 23/03/2011, la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable al documento de Texto Refundido de la Modificación de Elementos en el borde urbano de Torrox, indicando que los estudios de detalle que se realicen en su desarrollo necesitarán, para su aprobación, informe de la Agencia Andaluza del Agua.

En cumplimiento de lo dispuesto en el informe de la Agencia Andaluza del Agua, en la ficha urbanística de la UE.24 se ha incluido la obligación de someter a informe de dicho organismo el estudio de detalle que desarrolle la UE.24-1, no estableciéndose dicha obligación para la UE.24-2. Por tanto, habrá de subsanarse el expediente, incluyendo la obligación de someter a informe del organismo competente en materia de Aguas

los Estudios de Detalle que desarrollen tanto la UE.24-1 como la UE.24-2, con objeto de dar cumplimiento al informe sectorial emitido.

#### 1.1.3. Informe de Incidencia Territorial.

Dado que la Modificación Puntual tuvo aprobación inicial anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, no procede emitir el informe de incidencia territorial a que hace referencia la Disposición Adicional Octava de la LOUA. No obstante, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como en la LOUA, el planeamiento urbanístico habrá de establecerse en el marco de la ordenación territorial, y las determinaciones de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre el planeamiento general.

#### 1.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Respecto al límite del crecimiento de suelo urbanizable establecido en la Norma 45 del POT se comprueba que la presente Modificación Puntual no propone clasificar nuevas superficies como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por lo que no se produce crecimiento territorial a dichos efectos. La superficie del nuevo Sistema General que se clasifica como suelo urbanizable (SGAL-8.2) se compensa con la superficie de parte del Sistema General Deportivo previsto por el PGOU vigente (SGDP-2), la cual pasa a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado; de este modo, la superficie de suelo urbanizable sectorizado y/u ordenado prevista por el PGOU vigente se mantiene inalterable.

Respecto al límite del crecimiento poblacional establecido en la Norma 45 del POT se comprueba que los suelos que se incluyen en los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-24(1) y UE-24(2) están categorizados en la actualidad como suelo urbano consolidado, siendo la densidad asignada a los mismos por la Modificación Puntual (82 viv/ha), inferior a la densidad global establecida para zona urbana en la que se ubican en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (120 viv/ha), por lo que, a priori, podríamos considerar que no suponen un incremento respecto a la población ya prevista para dichos suelos por el planeamiento general vigente.

Entrando a analizar pormenorizadamente la ordenación propuesta, observamos que la ordenanza que el PGOU vigente asigna a los suelos que ahora se incluyen como N1 (plurifamiliar) en la UE-24(2) es la N4 (unifamiliar), por lo que la densidad real que podría materializarse actualmente en dichos suelos sería muy inferior a las 120 viv/ha que se indican como densidad global en la Adaptación Parcial a la LOUA. Por tanto, el cambio de ordenanza propuesto en la UE-24(2) conlleva un incremento de la densidad de dicho ámbito respecto de la que realmente sería posible materializar en aplicación del planeamiento vigente. Sin embargo, hay que tener en cuenta que 8.249 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado del PGOU vigente con ordenanza N1 (plurifamiliar) y densidad global 120 viv/ha, pasan a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado, lo que conlleva una merma de la población ya permitida por el PGOU. Lo anterior, unido a que en la UE-24(1) se produce un cambio de ordenanza de la mayor parte del suelo lucrativo, pasando éste de plurifamiliar (N1) a unifamiliar (UAD), y a que la ordenación propuesta tanto para la UE-24(1) como para la UE-24(2) reserva suelos para su destino a dotaciones públicas que en aplicación del PGOU vigente estarían destinados a uso residencial lucrativo, nos permite concluir que el incremento de densidad que se produce en la UE-24(2) por el cambio de ordenanza unifamiliar (N4) a plurifamiliar (N1), se ve compensado con el detrimento que se lleva a cabo en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

Como conclusión, de lo anterior se deduce que la Modificación Puntual en trámite no supone incremento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POT, por lo que podrá tramitarse con independencia de que el planeamiento general del municipio esté o no adaptado a dichos límites.

#### 1.3. Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental- Axarquía.

El municipio de Torrox está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental- Axarquía. Consultando el Plano de Ordenación de dicho Plan, se comprueba que el ámbito objeto de la Modificación Puntual en trámite no se encuentra afectado por ninguna protección.

En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en la Normativa del POT, cabe destacar lo siguiente:

- En la Memoria se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.5 (D), con base en que los nuevos suelos propuestos son colindantes con los suelos urbanos existentes, garantizándose la continuidad del viario estructurante y la accesibilidad a las dotaciones y equipamientos.

- Con respecto a lo establecido en el art. 17.6 (D), se justifica que el 89,48 % de los suelos urbanizables no sectorizados del PGOU vigente cuentan ya con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. Asimismo, se establece como condición para la sectorización del ámbito que el grado de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sea superior al 60%.

- En la Memoria se justifica el cumplimiento de lo establecido en el art. 100 (D y R), en lo que se refiere a la integración paisajística de los núcleos urbanos, dado que el objeto de la innovación es el de establecer una ordenación conjunta del borde urbano del núcleo, mejorando su integración en el entorno.

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

#### 1.4.1. Conveniencia de la innovación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.1ª de la LOUA, el documento técnico aportado justifica las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. Ello lo fundamenta en la mejora de la imagen que se obtiene del municipio desde la autovía Málaga-Nerja, conformada actualmente por fachadas traseras de edificios periféricos de gran altura (hasta ocho plantas), mediante la creación de un nuevo remate del casco urbano que refleje la fisonomía y características de la arquitectura de Torrox. Asimismo, la Modificación Puntual plantea como mejoras la creación de un nuevo acceso al municipio, así como de nuevos aparcamientos (tanto públicos como privados), equipamientos (juzgados, comisaría, etc...) y espacios libres.

Asimismo, la reserva de suelos dotacionales prevista en los ámbitos UE-24(1) y UE-24(2) supone un incremento dotacional respecto de la que resultaría del desarrollo del planeamiento vigente, lo que supone una mejora adicional para el interés general.

#### 1.4.2. Necesidad de adopción de medidas compensatorias

Como ya se ha expuesto detalladamente en el apartado 4.2 del presente informe, se comprueba que el incremento de aprovechamiento y densidad que pudiera derivarse del cambio de ordenanza previsto en el ámbito UE-24(2), que pasaría de N4 (unifamiliar) a N1 (plurifamiliar), se ve compensado con la desclasificación de suelos urbanos consolidados al noroeste del ámbito de actuación, así como con el cambio de ordenanza a la inversa (de plurifamiliar N1 a unifamiliar UAD) que se produce en el ámbito UE-24(1). Asimismo, al haber sido dichos ámbitos incluidos en áreas de suelo urbano no consolidado, parte de los suelos que según el planeamiento general vigente son lucrativos, pasarían a destinarse a usos dotacionales públicos, lo que contribuiría a dicha disminución del aprovechamiento respecto del atribuido por el planeamiento general vigente. Por tanto, puede concluirse que no se produce un incremento de aprovechamiento respecto del ya otorgado por el planeamiento general vigente, por lo que no será necesaria la adopción de medidas compensatorias en cumplimiento de lo establecido en el art. 36.2.a.2.ª de la LOUA.

Del mismo modo, dado que la Modificación Puntual planteada no supone un aumento de la población ya prevista por el planeamiento general vigente, 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 relación a la desafectación del uso público de parte del Sistema General de Equipamiento Deportivo SGDP-2, se justifica en el expediente que las necesidades deportivas del núcleo de Torrox se encuentran más que cubiertas con las instalaciones ya ejecutadas en la SGDP-2 (campo de fútbol, piscina y pabellón multideporte), y que la parte que se prevé desafectar será destinada a equipamiento escolar en la futura sectorización del ámbito UNP-4, dado que su ubicación junto a los equipamientos deportivos es idónea para dicho uso escolar. Por otra parte, según se indica en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., la superficie del SGDP-2 es de 80.000 m<sup>2</sup>, por lo que la desafectación de los 5.977 m<sup>2</sup> que se propone en la Modificación Puntual sólo supondría un 7,47 % de su superficie. En cualquier caso, dicha superficie es compensada con la del SGAL-8.2, que se sitúa colindante a los SGAL-8.1 y por Levante con los SG-DP y SG-C del suelo urbano, permitiendo la ampliación de los mismos y sobre todo recomponer la fachada urbana de dicha parte del municipio.

Como conclusión de lo expuesto anteriormente, podemos afirmar que no se disminuye la proporción ya alcanzada entre dotaciones y aprovechamiento, ya que sólo se plantea la redelimitación y cambio de ubicación y uso de los sistemas generales existentes, pero sin disminuir la superficie de los mismos.

Para garantizar el mantenimiento de la proporción de usos dotacionales respecto al aprovechamiento en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado propuesto (UNP-4), se establece como obligación en la ficha urbanística correspondiente la de destinar un 7% de su superficie a Sistemas Generales, que ha sido el porcentaje exigido en la sectorización del resto de ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado del PGOU.

Por último, la reserva de suelos dotacionales prevista en la ficha de la UE-24, cumple con los mínimos exigidos en el art. 17.1 de la LOUA para sectores con uso característico residencial.

#### 1.4.3. Necesidad de obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía

Puesto que la modificación planteada tiene por objeto una distinta zonificación y uso de las parcelas dotacionales SGDP2 (equipamiento deportivo) y SGAL8 (áreas libres), para su aprobación será necesario obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

No obstante el análisis realizado anteriormente, tras el estudio de la documentación presentada el 26/03/2014 se observa la existencia de una serie de deficiencias, que habrán de ser subsanadas:

La delimitación propuesta para los sistemas generales SGAL-8.1 y SGAL-8.2 impide que éstos estén conectados a la red de viario público del municipio, posibilitándose el acceso a los mismos únicamente a través del suelo urbanizable no sectorizado propuesto (UNP-4). Cabe indicar al respecto que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9E de la LOUA, el PGOU deberá procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones; asimismo, su ubicación deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

- En los sucesivos informes técnicos emitidos al expediente, se ha puesto de manifiesto la necesidad de reservar para el área de suelo urbano no consolidado UE.24 prevista los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo establecido en el art. 10.1.A.b. de la LOUA.

En el apartado 1 de la Memoria, se justifica que se han realizado las correcciones derivadas del cumplimiento de dichos informes técnicos, y en concreto, al referirse a la reserva de vivienda protegida de la UE.24 se indica que se incorpora dicha obligación en las fichas de planeamiento y en la Memoria. Sin embargo, una vez comprobada la nueva documentación técnica aportada, se observa que no se hace referencia alguna a dicha reserva ni en la Memoria ni en la ficha del ámbito UE.24, lo que deberá subsanarse. Asimismo, entre las competencias atribuidas al Estudio de Detalle establecidas en el art. 15 de la LOUA, no consta la de la localización de la reserva de vivienda protegida, por lo que está habrá de ser establecida como vinculante en la ordenación pormenorizada establecida por la Modificación Puntual en trámite.

- En los anteriores informes técnicos emitidos por Servicio de Urbanismo se indicaba que la ordenación propuesta para la UE-24 debería cumplir con la condiciones exigibles por la normativa en materia de accesibilidad vigente, en concreto el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. La nueva documentación aportada remite al Proyecto de Urbanización la justificación de dichos parámetros, dado el carácter orientativo de la propuesta. No obstante, cabe indicar que existen parámetros determinantes de la ordenación (como por ejemplo es el caso de las pendientes longitudinales máximas y el ancho mínimo de los itinerarios peatonales accesibles), que han de ser justificados en el propio instrumento de planeamiento que ordene el ámbito (en este caso el estudio de detalle).

1. Conclusión. Con base en lo anterior, se emite informe técnico Favorable al expediente, Condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

- Habrá de atenderse a lo dispuesto en el informe de la Agencia Andaluza del Agua, relativo a la necesidad obtener informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos en la tramitación de los estudios de detalle que desarrollen tanto la UE.24-1 como la UE.24-2.

- Deberá realizarse un pequeño reajuste en la zona norte del sistema general SGAL-8.1 de forma que, sin disminuir su superficie, quede conectado con la red viaria del municipio, quedando garantizada su accesibilidad, y a través de éste, la del SGAL-8.2.

- La ordenación pormenorizada establecida por la Modificación Puntual ha de establecer como vinculante la localización de la reserva protegida exigida para los ámbitos UE.24-1 y UE.24-2, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10.1.A.b de la LOUA, por no poder remitirse ésta a estudio de detalle en aplicación del art. 15 de la LOUA.

- Ha de remitirse al estudio de detalle que desarrollará los ámbitos UE.24-1 y UE.24-2 la justificación del cumplimiento de los parámetros exigidos por la normativa vigente en materia de accesibilidad cuyo establecimiento corresponda a dicho instrumento de planeamiento.

Por otra parte, dado que la modificación planteada afecta a los sistemas generales SGDP-2 y SGAL-8 previstos en el PGOU vigente, requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previamente a su aprobación definitiva, según lo establecido en el art. 36.2.c.2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía».

IV. Con fecha 16 de marzo de 2015, ha tenido entrada en registro de esta Delegación oficio remitido desde Viceconsejería que da traslado de Dictamen, desfavorable, del Consejo Consultivo de Andalucía núm. 159/2015, en el que se indica que «en cuanto al cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, podemos afirmar que, en materia de espacios libres, no se respeta su contenido: la unidad de ejecución 24, de carácter discontinuo y fraccionada en UE-24.1 y UE-24.2 (la superficie conjunta es de 12.940 m<sup>2</sup>) contempla un uso residencial que, en conjunto, suman 107 viviendas, entre las que se reparten 11.262,51 m<sup>2</sup> de techo edificable: Para este uso residencial se reservan como sistemas locales 4950 m<sup>2</sup> de suelo dotacional público, correspondiendo 1928 m<sup>2</sup> a zonas verdes y el resto a equipamientos (deportivo, futuros juzgados y un antiguo molino que se rehabilita). El estándar de 18 m<sup>2</sup> de espacios libres por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial prescrito en el precepto citado para suelos residenciales, arroja una cifra, salvo error u omisión, de 2027,25 m<sup>2</sup> de zonas verdes, superficie que no se alcanza en la propuesta y que deberá ser corregida. Y finalmente, en el ámbito del suelo urbanizable no sectorizado UN-P4, de 66.995 m<sup>2</sup>, la ficha urbanística prevé que en su desarrollo, el plan de sectorización o ulterior instrumento reserve un 7% de su extensión para sistemas generales, y unas dotaciones locales conforme al artículo 17 de la LOUA. En resumen, la modificación, en términos generales, se ajusta a la normativa de aplicación, si bien será necesario ajustar la reserva de zonas verdes de la UE-24 en los términos indicados. Una vez corregido el documento técnico, deberá ser remitido al Consejo Consultivo para nuevo dictamen. Conclusión:

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre modificación de elementos del PGOU de Torrox, relativa al borde urbano (Almedina-Alcodalla), no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante».

Visto el Dictamen núm. 159/2015 de Consejo Consultivo de Andalucía, vinculante y desfavorable; 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 2º, letra d) de la LOUA, la Modificación de elementos del PGOU de Torrox, relativa al borde urbano (Almedina-Alcodalla) de Torrox (Málaga) (Expediente EM-TO-60), de conformidad con el Dictame núm. 159 /2015 de Consejo Consultivo de Andalucía, hasta en tanto se subsanen las deficiencias indicadas en dicho Dictamen.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Torrox, 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 Decreto 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.

Málaga, 20 de abril de 2015. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

Málaga, 15 de mayo de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.