

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 23 de junio de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 2 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Modificación Puntual División en Dos del SUP-02 del PGOU de Nerja «La Mojonera».

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 febrero de 2017, en la que se acuerda aprobar definitivamente, conforme a lo establecido en el artículo 33, párrafo 2.º, letra a), de la LOUA, la Modificación Puntual de División en Dos del SUP-02 «La Mojonera» del PGOU de Nerja, una vez ha sido inscrito en el registro autonómico de instrumentos de planeamiento y en registro local de instrumentos de planeamiento.

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 hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 2.2.2017, de Modificación Puntual División en Dos del SUP-02 del PGOU de Nerja «La Mojonera» (Expediente EM-NJ-91). (Anexo I).
- Memoria de Ordenación y fichas urbanísticas de SUP-2 y UE-63-1 (Anexo II).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.01.2017 celebrada el 2 de febrero de 2017, adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-NJ-91.

Municipio: Nerja (Málaga).

Asunto: Modificación Puntual División en Dos del SUP-02 del PGOU de Nerja (Málaga) «La Mojonera».

ANTECEDENTES

Primero. Planeamiento de aplicación.

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

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

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

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

Segundo. El objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Nerja es la división del sector de suelo urbanizable ordenado SUP-02 en dos zonas, con la consecuente alteración de su clasificación, así como del resto de parámetros urbanísticos, con objeto de excluir del mismo una zona semiconsolidada de edificaciones residenciales. Asimismo, se modifica la delimitación del sector, regularizando sus límites, lo que genera un incremento de 891,74 m² de superficie.

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

El PPO aprobado establecía una combinación de usos residenciales, industriales y terciarios, permitiendo una edificabilidad total de 13.983,27 m² y un máximo de 41 viviendas. En lo que se refiere a reservas dotacionales, se establecían 5.144,24 m² de espacios libres públicos y 4.662,74 m² de suelo destinado a equipamiento público.

El sector se encuentra incluido en el Área de Reparto correspondiente al Segundo Cuatrienio, y dado que no existen Sistemas Generales asociados a dicha Área de Reparto y todos los sectores de la misma poseen el mismo aprovechamiento (0,3 ua/m²s) es posible gestionar cada uno de ellos de forma independiente.

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

Para el nuevo sector SUS-2 se prevé una reserva dotacional de 3.984,31 m² de espacios libres públicos y un 12,99% (4.662,74 m²) de suelo destinado a equipamiento público.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.5 de la LOUA, en el ámbito UE-63 se prevé una reserva dotacional de 1.159 m² de Áreas Libres, así como 12 plazas de aparcamiento público, cuya localización se detallará en el Estudio de Detalle que se establece como preceptivo en la ficha del ámbito.

Tercero. Tramitación.

Con fecha 4.11.2011, el Pleno del Ayuntamiento de Nerja acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU para la división en dos del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUP-02. Con fecha 12.12.2011 se publica en el BOP de Málaga núm. 234, anuncio sobre la aprobación inicial del expediente, iniciándose el período de información pública. Con fecha 24.1.2012 se publicó el anuncio de información pública del expediente en el diario La Opinión de Málaga. Asimismo, el anuncio de información pública estuvo expuesto en el Tablón de Anuncios Municipal desde el 2.12.2011 hasta el 28.3.2012.

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

Con fecha 10.8.2012 tiene entrada en Delegación Territorial dicho expediente. Con fecha 4.9.2013, la Delegación Territorial emite requerimiento. Con fecha 20.3.2013 el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Nerja aprueba, mediante Decreto, las subsanaciones del documento técnico realizadas, indicando que dichas subsanaciones no son sustanciales. Con fecha 23.4.2013 tiene entrada en Delegación Territorial documentación complementaria y modificada del expediente. Con fecha 8.5.2013 se emite nuevo requerimiento. Con fecha 3.9.2013 el Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Málaga emite informe al expediente, aclarando que el sector SUP-02 no se encuentra afectado por la carretera MA-5105. Con fecha 16.8.2013, la Delegación Territorial emite informe en materia de Vías Pecuarias. Con fecha 10.2.2014, tiene entrada en la

Delegación nuevamente documentación complementaria y modificada del expediente. Las modificaciones realizadas han sido aprobadas mediante Decreto de Alcaldía de fecha 27.1.2014, no considerándose éstas sustanciales, según consta en dicho Decreto de aprobación. Con fecha 28.3.2014 el Consejo Consultivo de Andalucía inadmite a trámite la solicitud de dictamen efectuada por el Ayuntamiento.

Con fecha 19.5.2014 el Servicio de Urbanismo de Delegación Territorial remite a Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio copias autenticadas del expediente con objeto de que se solicite dictamen de Consejo Consultivo, comunicándolo asimismo al Ayuntamiento. El 12.8.2014 tiene entrada Dictamen núm. 530/2014, desfavorable.

En sesión de la CTOTU MA.02.2014 celebrada el 29 de septiembre de 2014 se acuerda suspender conforme al art. 33.2.d) de la LOUA, hasta que se subsane la deficiencia sustancial recogida en el Dictamen: debe modificarse el documento técnico de forma que en el mismo se haga igualmente la reserva correspondiente a 3.226,61 m² de déficit de reserva dotacional. Dicho Acuerdo se publica en BOJA núm. 237, de 4.12.2014.

Con fecha 20.10.2014 es presentado por el Ayuntamiento nuevo escrito que incluye alegaciones del redactor del proyecto, a fin de que sean consideradas, para la aprobación definitiva o, en su caso, la suspensión o denegación.

En informe técnico de Servicio de Urbanismo de 28.10.2014 se concluye reiterando lo ya puesto de manifiesto en el informe emitido con fecha 17.2.2014; en concreto, que podría estar justificada la disminución de la proporción de dotaciones planteada respecto al aprovechamiento, ya que la elevada proporción actual fue impuesta por el PGOU con base en el predominio de un uso residencial y una cuota poblacional que ahora se ven considerablemente disminuidos. Ello sin perjuicio de lo que dictamine el Consejo Consultivo al respecto. Por ello se concluye proponiendo remitir al CCA la nueva documentación aportada con fecha 20.10.2014 por el Ayuntamiento. Con fecha 21.11.2014 se remita a CCA.

En Dictamen núm. 900/2014, de 29.12.2014, el CCA vuelve a dictaminar desfavorablemente, al no existir justificación para reducir las dotaciones ya consagradas por el planeamiento, debiendo modificarse por ello el documento técnico. Por ello, en la sesión de 17.02.2015 de la CTOTU se vuelve a acordar la suspensión en dicho sentido, lo que se publica en BOJA núm. 72, de 16.4.2015. Con fecha 25.7.2016 tiene entrada documentación justificativa, completándose el expediente e iniciándose el plazo legal de cinco meses para resolver; sobre esta documentación se emite informe jurídico con fecha 8.8.2016, que indica la procedencia de una nueva remisión a CCA, e informe técnico de fecha 17.8.2016, favorable, al haber ahora una reserva dotacional coincidente con la que se prevé para el sector SUP-2 por el planeamiento, proponiéndose igualmente la remisión a CCA para la emisión de nuevo dictamen, lo que se procede a realizar con fecha 13.9.2016.

Con fecha 13.11.2016 se recibe en Delegación Territorial Dictamen núm. 683/2016, que indica que el documento de modificación presentado ha previsto las reservas dotacionales precisas, que respetan así la regla de compensación dotacional de las innovaciones de planeamiento contenidas en el artículo 36.2.a).2.^a de la LOUA, siendo su Conclusión favorable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. La modificación planteada afecta a la ordenación estructural, dado que se está alterando la clasificación del suelo y los usos globales, tratándose éstas de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general (art. 10 LOUA). Por tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Con base a lo establecido en el art. 36.2.c).2.^a de la LOUA, es necesario Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía respecto de la modificación planteada, ya que la misma tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas dotacionales.

III. Análisis del expediente: En informe técnico de Servicio de Urbanismo de 17.8.2016 se indica que, en respuesta a lo requerido en el anterior dictamen núm. 900/2014 del Consejo Consultivo de Andalucía, la nueva documentación aportada incrementa en el sector SUS-2 las reservas de suelo destinado a equipamiento público en 3.226,61 m², con lo que se alcanza un total de suelo dotacional en el ámbito de actuación de 9.806,98 m². Dicha reserva dotacional es coincidente con la que se prevé para el sector SUP-2 por el planeamiento vigente, superando el mínimo exigido por 36.2.a).2.^a de la LOUA para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Por todo ello se concluye valorando favorablemente la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Nerja con fecha de 25.7.2016.

Visto el Dictamen núm. 683/2016 de Consejo Consultivo de Andalucía, vinculante y favorable; de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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 Aprobar definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 33, párrafo 2.º, letra a), de la LOUA, la Modificación Puntual de División en dos del SUP-02 «La Mojonera» del PGOU de Nerja (Málaga) (Expediente EM-NJ-91), de conformidad con el Dictamen de CCA.

2.º Notificar este acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Nerja, así como comunicarlo a Consejo Consultivo de Andalucía y proceder a su publicación en virtud de lo establecido en art. 39.1.b) de la LOUA.

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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º 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.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU.

ANEXO II

1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1. Justificación de la figura de planeamiento adoptada.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36 de la LOUA se considera que es preceptiva la tramitación de este documento de modificación del PGOU de Nerja a fin de innovar la ordenación estructural establecida por el PGOU de Nerja para el Sector de Suelo Urbanizable SUP-2.

Igualmente en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional primera, Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se considera justificada la tramitación de esta innovación de manera simultánea a la tramitación de la Adaptación Parcial del PGOU de Nerja a la LOUA, Ley 72/2002.

1.2. Fin y objetivos.

1.2.1. Fin.

El fin único de esta modificación del PGOU de Nerja es establecer unas condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable SUP-2, que permita un desarrollo acorde a la realidad existente, así como que faciliten su gestión.

1.2.2. Objetivos.

Los objetivos de esta innovación son tres:

1. Modificar la delimitación del sector de suelo urbanizable SUP-2, excluyendo la zona consolidada por edificaciones de uso residencial y de tipología aislada y establecer sobre ella el uso global o principal de industrial.

2. Clasificar la zona caracterizada por la existencia de edificaciones de uso residencial y de tipología aislada, como suelo urbano no consolidado y delimitar en ella una unidad de ejecución, manteniendo la ordenación pormenorizada establecida por el PPO aprobado definitivamente.

3. Establecer unas condiciones de ordenación tanto para el sector de suelo urbanizable como para la unidad de ejecución ajustadas a la realidad existente, así como que faciliten su desarrollo adecuado.

1.3. Determinaciones de ordenación estructural.

Las determinaciones de ordenación estructural dadas por esta innovación son:

1. Delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado con una extensión superficial de 35.903,33 m² y con uso global Industrial.

2. Clasificación como suelo urbano no consolidado una extensión superficial de terrenos de 11.599,31 m² con el uso global Residencial, manteniendo la ordenación dada por el PPO aprobado definitivamente y delimitación de una unidad ejecución que contengan todos estos suelos.

1.3.1 Criterios.

Las determinaciones de ordenación estructural dadas por esta innovación se han basado en los siguientes criterios:

A) Con respecto a la totalidad de los terrenos:

Las delimitaciones efectuadas se realizan en virtud de análisis de la cartografía y fotografía existente, de manera que se han recogido los límites exactos de las fincas existentes, los ámbitos de planeamientos contiguos, como de las infraestructuras varias existentes.

La delimitación efectuada para el sector de suelo urbanizable SUP-2 a tenido presente el informe emitido por la delegación territorial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 16 de agosto de 2013, en el que se indica la necesidad de que el límite del sector se encuentre a una distancia de 10 m del eje de la carretera a fin de dejar fuera del sector la vía pecuaria Vereda de Frigiliana a Nerja.

Se mantienen las determinaciones dadas por el PGOU de Nerja en su apartado 5 del anexo a la Memoria, en lo que respecta a Coeficientes de Ponderación de Uso, para el Uso Industrial por lo que el coeficiente de ponderación utilizado para el cálculo de los aprovechamientos subjetivos ponderados de los ámbitos es:

Industrial: 0,51.

Se mantienen las determinaciones dadas por el PGOU de Nerja en su apartado 5 del anexo a la Memoria, en lo que respecta a Coeficientes de Ponderación de Zona, para el SUP-2, por lo que el coeficiente de ponderación de zona para el SUP-2 es de 1,00.

B) Con respecto al ámbito de suelo urbano sin consolidar:

Se ha mantenido la ordenación pormenorizada dada por el PPO aprobado definitivamente en el área de urbano no consolidado, manteniéndose por tanto la densidad de vivienda establecida, como la edificabilidad y el techo máximo edificable.

Se ha establecido una reserva de dotaciones para parques y jardines con una extensión superficial de 1.159,93 m², lo que equivale al 10% de la superficie del ámbito, así como a 50 m² de suelo por cada 100 m²t construibles, a fin de cumplir con los parámetros establecido en el artículo 17 de la LOUA, para ámbitos de suelo con uso característico residencial.

Se ha mantenido la indicación de servidumbre de superficie no edificable dada por el PPO aprobado definitivamente como consecuencia de la existencia de la línea de transporte de alta tensión.

Se ha eliminado el uso de depósito dado por el PPO para cierta construcción existente en el ámbito, por cuanto dicha construcción es de titularidad privada y no se incluye dentro de los elementos que conforman el sistema general de infraestructura hidráulica del núcleo de Nerja.

No se establece ninguna reserva de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública por cuanto no se produce ningún aumento del techo edificable en los terrenos con respecto a lo establecido en el PPO aprobado definitivamente.

Se ha establecido una reserva plaza de aparcamiento público de 12 plazas lo que supone 0,50 plazas por cada 100 m²t, a fin de cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

No se ha incluido en ninguna área de reparto, por cuanto el POGU de Nerja no establece ningún área de reparto para el suelo urbano no consolidado, tal y como se indica en el apartado 5.1 de la memoria justificativa del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Nerja, se adjunta.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE NERJA
A LA LOUA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 58.1 de la Ley 7/2002, LOUA

1) El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 3.e Decreto 11/2008

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida

5.1. Áreas de Reparto delimitadas

El Plan General de Ordenación Urbana de Nerja vigente desde 2000 establecía la delimitación de áreas de reparto con los siguientes criterios:

- Suelo urbano no consolidado

El plan general no define áreas de reparto para el suelo urbano

- Suelo urbanizable programado

El Plan General vigente plantea dos áreas de reparto relacionadas con el Plan de Etapas, la primera los sectores a ejecutar en el primer cuatrienio y la segunda en el siguiente cuatrienio. Ambas áreas tiene los mismos coeficientes de homogeneización por lo que se puede considerar que sólo existe una única Área de Reparto para el Suelo Urbanizable Programado que englobaba los 9 sectores.

C) Con respecto al ámbito de suelo urbanizable:

Se ha establecido un índice de edificabilidad del sector de 0,59 m²t/m²s, lo que implica un techo máximo edificable del uso industrial de 21.119,61 m²t y un aprovechamiento objetivo ponderado de 10.771,00 ua. Lo que implica que no se genera incremento del aprovechamiento objetivo ponderado en los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a la reserva de dotaciones y en cumplimiento de lo indicado en el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía núm. 900/2014, se establece una reserva de 8.647,05 m², que suponen un 24,09% de la superficie de ámbito de cumpliendo así, ampliamente, con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, para ámbitos de suelo con uso característico industrial.

De la mencionada reserva se destina una extensión superficial de 3.984,31 m² a parques y jardines de uso público, lo que equivale al 11,10% de la superficie del ámbito, así como una reserva de dotaciones para centros sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social de 4.662,74 m², lo que equivale al 12,99% de la superficie del ámbito.

Se ha establecido una reserva plaza de aparcamiento público de 106 plazas lo que supone 0,50 plazas por cada 100 m²t, a fin de cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

1.4. Descripción de los ámbitos propuestos.

1.4.1. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-2.

| | |
|---|---|
| CLAVE: | SUS-2 |
| ÁMBITO: | Ampliación de la Noria |
| CLASIFICACIÓN DE SUELO: | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Cooperación |
| PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: | Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Urbanización Proyecto de Reparcelación |
| SUPERFICIE TOTAL DE SUELO m ² : | 35.903,33 |
| ÁREA DE REPARTO: | Área de reparto 1 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO AR uu.a./m ² s: | 0,30 |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO uu.a.: | 10.771,00 |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO uu.a.: | 9.693,90 |
| 10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (AYTO) uu.a.: | 1.077,10 |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s: | 0,59 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m ² t: | 21.119,61 |
| USO PRINCIPAL: | Industrial |
| USO COMPATIBLE: | |
| CESIÓN DE SUELO PÚBLICO: | |
| ÁREAS LIBRES: | 3.984,31 m ² s |
| OTRAS DOTACIONES: | 4.662,74 m ² s |
| NÚM. MÍNIMO PLAZAS APARC. PÚBLICO: | 106 plazas |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN: | Industria en parcela (IND) |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: | Se pretende abordar la solución urbana de este sector cuya condición de colindante al eje de acceso al núcleo de Nerja desde la autovía, carretera MA-5105 Nerja-Frigiliana, así como los usos y edificaciones existentes le imprimen un carácter de zona de implantación de equipamientos industriales para el núcleo de Nerja, así como para el del Frigiliana. Se establece un objetivo de calidad acústica para ruido en el sector de no superación de valores establecidos el artículo 9.2 del Decreto 60/2012, para Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. |



Delimitación SUS-2

00116721

1.4.2. Unidad de Ejecución UE-63 «La Mojonera»

| | |
|--|---|
| CLAVE: | UE-63 |
| ÁMBITO: | La Mojonera |
| CLASIFICACIÓN DE SUELO: | Suelo Urbano no Consolidado |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Cooperación |
| SUPERFICIE TOTAL DE SUELO m ² suelo: | 11.599,31 |
| USO PRINCIPAL: | Residencial |
| APROVECHAMIENTO MEDIO AR uu.a./m ² s: | 0,17 |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO uu.a.: | 2.008,32 |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO uu.a.: | 1.807,48 |
| 10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (AYTO) uu.a.: | 200,83 |
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA: | No procede |
| DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS viv./Ha: | 14,66 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 17 |
| EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s: | 0,17 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m ² t: | 2.008,32 |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN: | Unifamiliar Aislada (UAS) |
| CESIÓN DE SUELO PÚBLICO: | |
| ÁREAS LIBRES: | 1.159,93 |
| OTRAS DOTACIONES: | |
| NÚM. MÍNIMO PLAZAS APARC. PÚBLICO: | 12 |
| VIARIO: | |
| PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: | Estudio de Detalle Proyecto de Urbanización Proyecto de Reparcelación |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: Debe definirse la localización de los suelos dotacionales públicos, las alineaciones y rasantes del espacio público destinado al uso viario, así como establecerse las condiciones para la reurbanización del viario existente.

Se establece un objetivo de calidad acústica para ruido en el sector de no superación de valores establecidos el artículo 9.41 del Decreto 60/2012, para Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.



Delimitación UE-63 La Mojonera

00116721

1.5. Justificación de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial a Viviendas Protegidas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.A) de la LOUA, en cada área o sector con uso residencial, el Plan General establecerá las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De lo anterior se considera que el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-2 con uso industrial queda exento del cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior.

Con respecto al área de suelo urbano no consolidado, Unidad de Ejecución La Mojonera, se considera que queda igualmente exenta de la justificación de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas protegidas, por las siguientes razones:

1. Esta modificación o innovación del PGOU de Nerja de mantiene la ordenación pormenorizada dada por el PPO ya aprobado definitivamente, 11 de mayo de 2007, en esta área. El cual no establecía ninguna reserva de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección.

2. Esta área y como consecuencia de la ordenación pormenorizada del PPO aprobado definitivamente posee una densidad de viviendas menor de 15 viv./Ha, la cual esta innovación mantiene.

3. La tipología establecida por el PPO aprobada definitivamente y mantenida por esta innovación, vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m², no se considera apta para la construcción de viviendas sometidas a algún tipo de protección.

4. Las determinaciones dadas por esta modificación o innovación no genera un aumento del techo máximo edificable, dado por la ordenación pormenorizada del PPO aprobado definitivamente.

1.6. Justificación de las mejoras del bienestar de la población.

En virtud de lo establecido en los artículos 32 y 3 de la LOUA, se considera que esta innovación mejora el bienestar de la población en atención a que sus fines dan lugar a las consecuencias siguientes:

Consigue un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio por cuanto establece una continuidad de la implantación del uso industrial en el municipio de Nerja, así como que evita la existencia de usos residenciales en zonas de ya marcado carácter comercial e industrial que impidan desarrollos cohesionados.

Consigue la organización racional del territorio conforme al interés general, puesto que impide el emplazamiento del uso residencial en el interior zonas de ya marcado carácter industrial y comercial con las consecuencias de disminución de calidad de vida de la población que ocupe esas zonas residenciales.

Consigue una organización racional del territorio por cuanto establece la implantación del uso industrial y comercial junto a la principal vía de acceso al núcleo de Nerja, dotando de equipamientos comerciales con gran accesibilidad, tanto a los habitantes de este municipio como de municipios cercanos como Frigiliana.

Consigue una organización racional del territorio por cuanto permite la integración del uso industrial y comercial junto a zonas residenciales sin que se generen zonas de uso especializada alejadas de las zonas residenciales con los problemas que ello produce.

Garantiza una justa distribución de cargas y beneficios por cuanto establece dos áreas las cuales participen del coste de las obras de urbanización de aquellos viarios que les afectan.

Garantiza una justa distribución de beneficios como consecuencia de la actividad edificatoria del suelo entre todos los propietarios al facilitar su desarrollo. Beneficio que solamente estaban recibiendo aquellos propietarios con sus edificaciones realizadas ante la imposibilidad de desarrollar la ordenación establecida por el PPO aprobado definitivamente.

No se considera necesario establecer zonas de transición acústica entre la zona industrial y la zona residencial, por cuanto la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de las zonas ellas no superan 5 dBA, en virtud de lo establecido en el artículo 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Málaga, 23 de junio de 2017.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.

CLAVE: SUS-2.
ÁMBITO: Ampliación de la Noria.
CLASIFICACIÓN DE SUELO: Suelo Urbanizable sectorizado.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: Plan Parcial de Ordenación.
 Proyecto de Urbanización.
 Proyecto de Reparcelación.

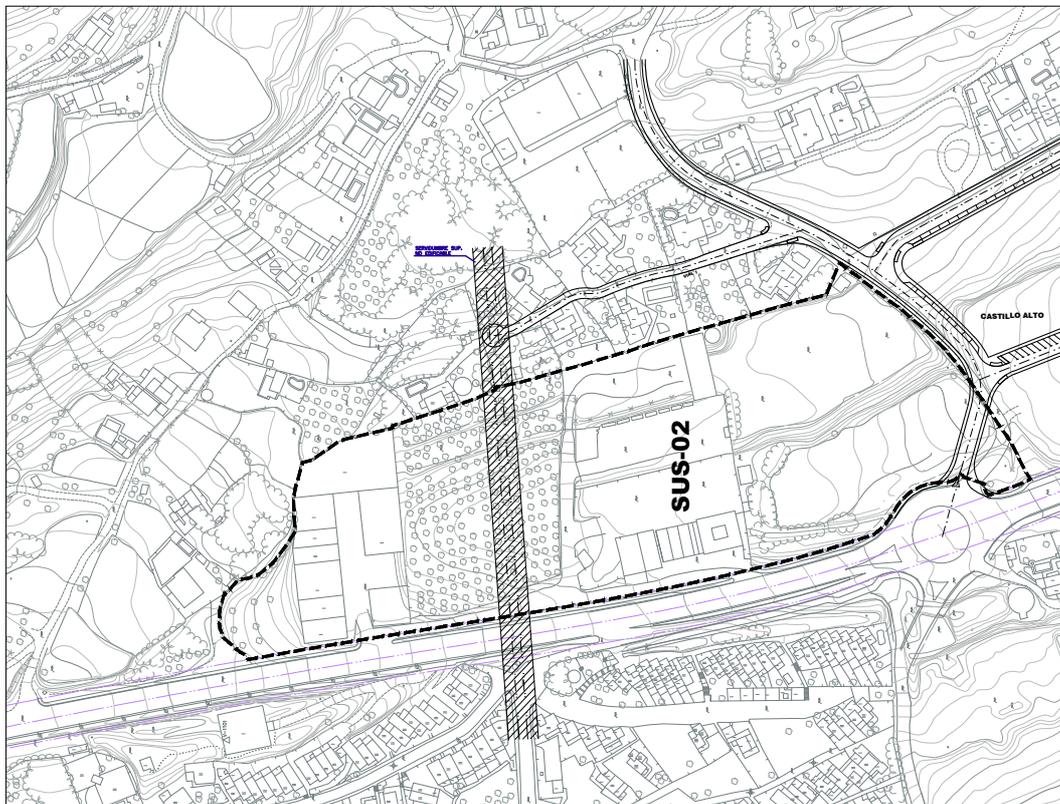
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO m²: 35.903,33
ÁREA DE REPARTO: Área de reparto 1
 0,30
APROVECHAMIENTO MEDIO AR u.u.a./m²s. 10,771,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO u.u.a. 9,693,90
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO u.u.a. 1,077,10
10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (AYTO) u.u.a. 0,59
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD m²/m²s: 21.119,61
USO PRINCIPAL: Industrial.
USO COMPATIBLE:

CESIÓN DE SUELO PÚBLICO: 3.984,31 m²s.
ÁREAS LIBRES: 4.662,74 m²s.
OTRAS DOTACIONES: 106 plazas
Nº MÍNIMO PLAZAS APARC. PÚBLICO: Industria en parcela (IND).

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: Se pretende abordar la solución urbana de este sector cuya condición de colindante al eje de acceso al núcleo de Nerja desde la autovía, carretera MA-5105 Nerja-Frigiliana, así como los usos y edificaciones existentes le imprimen un carácter de zona de implantación de equipamientos industriales para el núcleo de Nerja, así como para el Frigiliana.

Se establece un objetivo de calidad acústica para ruido en el sector de no superación de valores establecidos el artículo 9.2 del Decreto 60/2012, para Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.



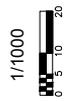
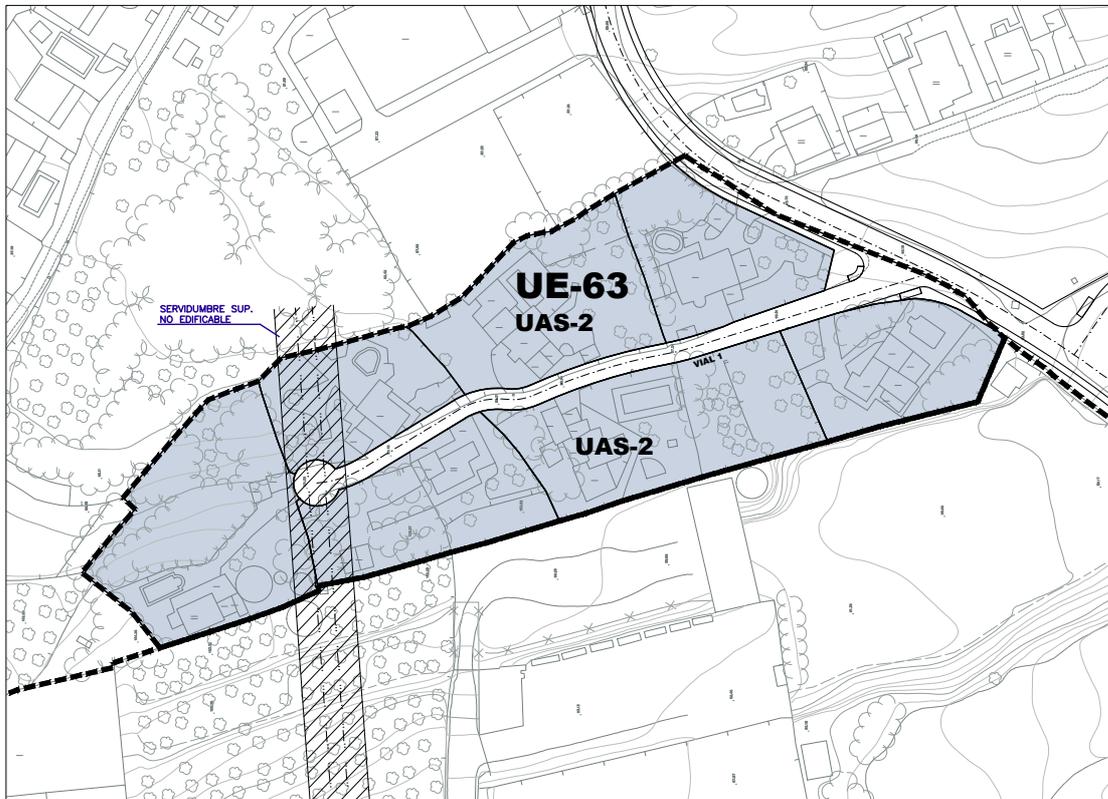
00116721

CLAVE: UE-63.
ÁMBITO: La Mojanera.
CLASIFICACIÓN DE SUELO: Suelo Urbano no consolidado.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO m² suelo: 11.599,31
USO PRINCIPAL: Residencial.
APROVECHAMIENTO MEDIO AR u.u.a./m²s: 0,17
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO u.u.a. 2.008,32
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO u.u.a. 1.807,48
10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (AYTO) u.u.a. 200,83
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS viv/Ha: No procede
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 14,66
EDIFICABILIDAD m²/m²s: 0,17
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m² 2.008,32
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Unifamiliar Aislada (UAS)
CESIÓN DE SUELO PÚBLICO:
ÁREAS LIBRES 1.159,93
OTRAS DOTACIONES 12
Nº MÍNIMO PLAZAS APARC. PÚBLICO
VIARIO

PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: Estudio de Detalle.
 Proyecto de Urbanización.
 Proyecto de Reparcelación.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: Debe definirse la localización de los suelos dotacionales públicos, las alineaciones y rasantes del espacio público destinado al uso viario, así como establecerse las condiciones para la reurbanización del viario existente.

Se establece un objetivo de calidad acústica para ruido en el sector de no superación de valores establecidos el artículo 9.41 del Decreto 60/2012, para Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.



FICHA URBANÍSTICA UE-63

00116721