



**URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

INFORME DE LA OFICINA TECNICA DE URBANISMO

Expediente: Documentación registrada como **03/20 PA**

Asunto: Proyecto de Actuación para construcción de nave destinada al procesado y almacén hortofrutícola y actividades complementarias en parcela de El Trapiche en Vélez-Málaga, promovida por HM Clause Ibérica, S.A.

Examinado el vigente PGOU/96, el Expediente de Adaptación a la LOUA, los expedientes de licencias de obras asociadas a la parcela con expedientes 17/72, 112/91 y 21/19-M, además de la documentación modificada presentada para tramitación de proyecto de actuación, como ampliación de lo existente, con registro 2023047662 de 28 de julio de 2023, la Oficina Técnica de Urbanismo informa lo siguiente:

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

1. En 10 de diciembre de 1.972, bajo el expediente **17/72**, se presentó a trámite expediente para concesión de licencia de obras por Clause Ibérica S.A. para construcción de un almacén. Dicha construcción contaba con 360 m² construidos y fue concedida la licencia en 28 de enero de 1.972.

2. Se tramitó posteriormente, licencia de obras con expediente **112/91**, para la construcción de nave para la manipulación de semillas, en el mismo emplazamiento. Se expidió dicha licencia en 13 de enero de 1.992, en virtud del acuerdo de la comisión de Gobierno de 25 de noviembre de 1.991.

No obstante, la nave que finalmente se construyó no correspondía a la autorizada y por tanto, en el seno del mismo expediente se solicitó la legalización del exceso construido (tanto en la nave del 92 como en la del 72). Se expidió dicha legalización en 23 de noviembre de 1.993, en virtud del acuerdo de la comisión de Gobierno de 26 de octubre de 1.993 y de la aprobación en la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de junio de 1.993, en la que además consta una declaración de interés social de la instalación, producida en sesión plenaria de fecha 1 de febrero de 1.993.

3. La legalización de las obras no autorizadas, se produce en el seno del expediente 112/91, atendiendo al proyecto de reconocimiento y medición de naves de almacén, laboratorios y manipulación de semillas y su resumen de superficies y parámetros es:

La superficie de la parcela donde se han implantado las anteriores edificaciones fue entonces de 43.834 m².

La nave para la manipulación de semillas (nave A), autorizada bajo la licencia de 13 de enero de 1.992, en lugar de tener 363,60 m² construidos, tenía en el proyecto de legalización unas superficies construidas:

Planta baja:	441,27 m ² t
Entreplanta:	219,65 m ² t
Total:	660,92 m ² t

La nave inicial para almacén (nave B), autorizada bajo la licencia de 28 de enero de 1972, en lugar de tener 360 m² construidos, tenía en el proyecto de legalización unas superficies construidas:

Planta baja:	389,71 m ² t
Entreplanta:	55,20 m ² t
Total:	444,91 m ² t

Con ello, las construcciones que sobre la parcela se encuentran legalizadas a la fecha de 23 de noviembre de 1.993 se corresponden con una superficie total construida de ambas naves de 1.105,85 m²t.





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Con posterioridad, en el expediente **737/1994** se solicita la construcción de un depósito y caseta aneja y se autoriza finalmente una legalización para el depósito de riego en 21 de junio de 1994. No obstante, la caseta aneja nunca obtuvo licencia de obras, ya que le fue requerido proyecto técnico que no se presentó.

Con posterioridad, en el expediente **364/2018-MN** se solicita el desmontaje de invernaderos y limpieza de terrenos y se autoriza mediante Resolución 3618/2018 de 4 de junio de 2018.

Más tarde, en el expediente **21/2019-M** se solicita la ampliación de la zona de aparcamientos, autorizándose en la resolución 7509/2019 de 8 de octubre de 2019. No obstante, en la documentación técnica presentada en este expediente se observan diferencias en la nave B, con respecto a lo legalizado en el año 1.993 y además encontramos nuevas edificaciones no autorizadas. (comedor, etc...)

4. Dicho y relacionado todo lo anterior se resume a continuación lo autorizado:

La nave A para la manipulación de semillas, autorizada bajo la licencia de 13 de enero de 1.992, en lugar de tener 363,60 m² construidos, tenía en el proyecto de legalización (en el marco del 112/91), unas superficies construidas:

Planta baja:	441,27 m ² t
Entreplanta:	219,65 m ² t
Total:	660,92 m²t

La nave inicial para almacén (nave B), autorizada bajo la licencia de 28 de enero de 1972 (17/72), en lugar de tener 360 m² construidos, tenía en el proyecto de legalización unas superficies construidas:

Planta baja:	389,71 m ² t
Entreplanta:	55,20 m ² t
Total:	444,91 m²t

Total de ambas naves de 1.105,85 m²t.

En el expediente **737/1994** se termina legalizando un depósito de riego de 700 m³ de capacidad y no la caseta aneja en 21 de junio de 1994.

Superficie de depósito 174,11 m²

TOTAL superficie autorizada: 1.279,96 m²

I N F O R M E

5. Se ha presentado actualmente Proyecto de Actuación para construcción de nueva nave en la misma parcela 26 del polígono 7 cuya referencia catastral es 29094A00700026000000, respecto al anteriormente tramitado, que incorpora usos a los autorizados anteriormente. La parcela catastral citada posee una superficie de 45.211 m² mientras que la parcela aportada en todos los documentos para autorizaciones previas se disponía de 43.834 m², entendiéndose por ello que se trata de un ajuste y actualización de la superficie tras medición topográfica específica de la parcela.

6. La nave que se pretende construir sería una nave de 2.112,16 m² con el destino a manipulación y procesado de los productos de la producción local.

7. Las naves y actividades ya instaladas, vienen ahora a necesitar de la ampliación que se integra en el presente Proyecto de Actuación.

De todas las construcciones que se encuentran en la finca actualmente, algunas de ellas no se encuentran legalizadas, de forma que en el mismo proyecto de actuación pretende procederse a la demolición de un comedor, sala de polen, plataforma de extracción y taller que totalizan una superficie de 1.408,46 m².





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Sin embargo, siguen existiendo instalaciones que totalizan una superficie de 470,64 m², que deben legalizarse, por lo que tras el presente documento se precisará de la elaboración de un **proyecto de legalización de las mismas**, que obtenga la correspondiente licencia.

Asimismo recoge numerosos invernaderos y semillero de superficie total de 22.413,19 m², tampoco autorizados mediante la licencia que corresponde, por lo que también se legalizarán.

8. Dicho todo lo anterior se relacionan una serie de construcciones existentes cuya superficie construída es de 4.438,98 m².

9. En el Proyecto de Actuación presentado se proponen unas construcciones modificadas donde se proyecta la demolición de un comedor, sala de polen, plataforma de extracción y taller que totalizan una superficie de 1.408,46 m².

Permanecen las naves A y B con un total de 1.105,85 m² y se propone la realización de una plataforma de extracción nueva de 2.112,16 m².

Aparte y en relación con las instalaciones también se legalizarán.

Entre todos se resume:

-Edificios **legalmente existentes** que permanecen: nave A de 660,92 m², nave B de 444,91 m² y depósito de riego 2 de 174,11 m²

-Edificios e instalaciones que permanecen **a legalizar**: depósito 1 de 122,30 m², depuradora de 65,40 m², cuarto de riego bajo de 73,21 m², cuarto de riego alto de 78,38 m², cuartos técnicos de 22,23 m² y zona de reciclado y vertidos de 109,11 m². (**Se legalizarán mediante proyecto de legalización de instalaciones existentes**).

-**Edificio nuevo**: nueva plataforma de extracción de semillero: nave de 2.112,16 m².

- Edificaciones temporales (invernaderos): se **legalizarán** los que no sufren cambios y los que se **construyen nuevos** solicitarán su correspondiente licencia. Totalizan 24.795,78 m².

10. La parcela, edificaciones existentes y edificaciones pretendidas... se encuentran en un suelo clasificado como suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística (suelo no urbanizable de protección especial en la categoría de suelo agrícola de regadío AR según el PGOU/96).

En el PGOU vigente y el Expediente de Adaptación a la LOUA del mismo, se determina entre su articulado (ART. 412.4b), el uso compatible de las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios. Se estima que las actividades descritas en el presente proyecto de actuación se encuadran dentro de este epígrafe, por lo que **se propone su admisión a trámite**.

11. No obstante lo anterior, las condiciones de implantación y parámetros urbanísticos a cumplir, de conformidad con las condiciones particulares de la edificación recogidas en nuestro caso en el art. 397 del PGOU/96, quedan reflejadas en el presente expediente mediante una ficha que contiene los parámetros máximos y consumidos de: superficie de parcela mínima y de proyecto que quedará toda ella vinculada a la intervención pretendida incorporando los usos ya existentes; separación a linderos, ocupación, altura de las edificaciones, ...El parámetro de edificabilidad no se encuentra regulado en el PGOU/96 para este tipo de suelo, por lo que las determinaciones de planeamiento de la ficha de características urbanísticas se encuentra erróneamente recogida.

Respecto a los **linderos**, es necesaria acta de autorización entre colindantes, y se han integrado los de las parcelas 21 y 22 del polígono 7, quedando pendiente la del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga respecto a las parcelas 0533204VF0703S0001PS y 034401VF0703S0001TS donde los propietarios deberán consentir la menor distancia a linderos de la normativa del PGOU/96, si se produce.

Además, **se dispondrá en el proyecto**, con una partida y localización específica de una barrera vegetal frondosa e interna a la parcela que disminuya el impacto visual desde la carretera A-7205, de





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

conformidad con lo dispuesto en el art. 397.6 del PGOU/96 vigente.

Por otro lado, respecto de las obras para infraestructuras, accesos o aparcamientos reformados, debe **aparecer en el PEM en partida independiente.**

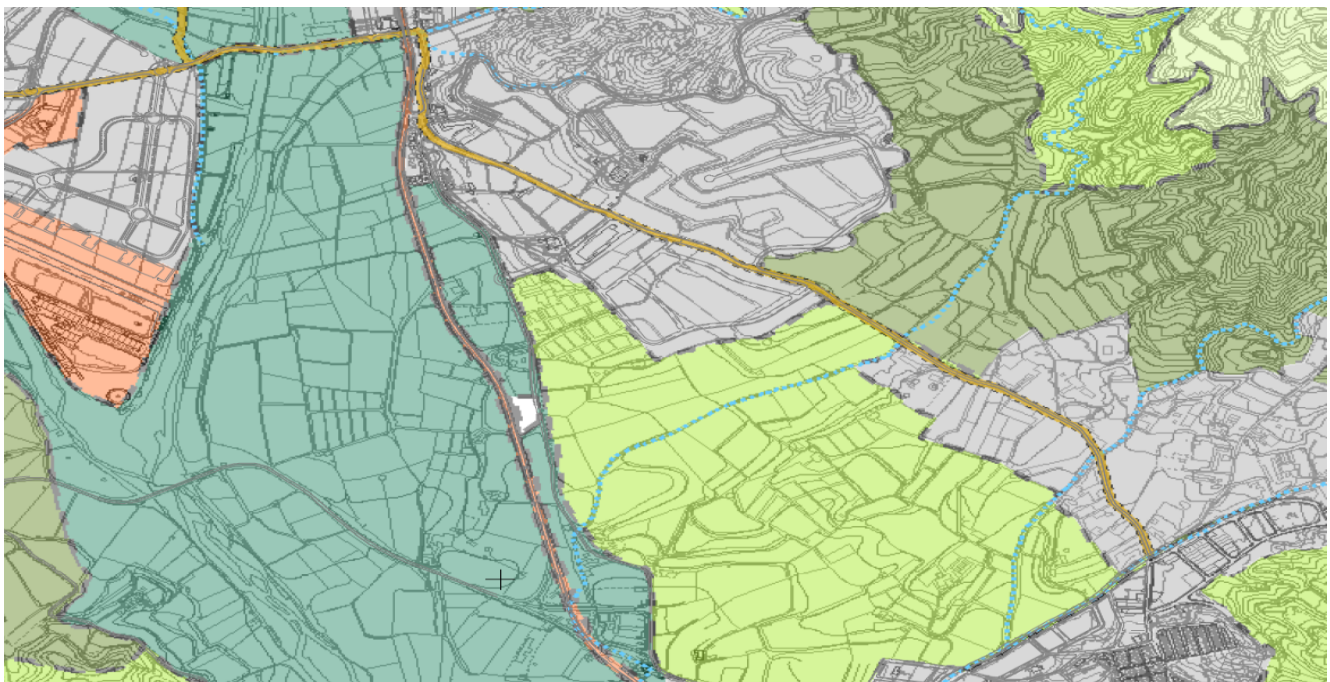
12. En virtud del art. 397.7 del PGOU/96 sería necesaria la redacción de un Plan Especial de Dotaciones cuya finalidad es la de ordenar los accesos, aparcamientos, infraestructuras existentes y necesarias para la ampliación. No obstante y en virtud del informe realizado en consulta elevada a la Junta de Andalucía en relación con la necesidad de redacción de dichos Planes Especiales de Dotaciones, ésta ha evacuado informe en 14 de mayo de 2021, cuya conclusión es que en los supuestos de actuaciones de interés público (como es el nuestro) sólo se exigirá Plan Especial cuando concurren las circunstancias del art. 42.4 de la LOUA, sin que ello ocurra en este caso. Por ello, la finalidad perseguida por el PED debe ser entendida, en nuestro caso, como **documentación integrada** dentro del proyecto de actuación con las especificaciones de las infraestructuras, de acceso, aparcamientos etc... a modo de contenido de proyecto ordinario de obras de urbanización.

Por otro lado, se observa, que la demanda de potencias total de la industria no queda especificada en el documento entregado por lo que deberá especificarse a los efectos del posible cumplimiento de la Ley GICA donde será necesario recabar informe ambiental, estando encuadrada la industria y su actividad entre las sometidas al trámite de **Calificación Ambiental**, en virtud del anejo I de la 7/2007 (Ley GICA), donde se especifican las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, donde esta actividad queda encuadrada entre las 10.22 y 10.5 de la Ley GICA.

12. El proyecto de actuación que se presenta justifica su implantación en suelo rústico referido por las siguientes consideraciones:

-Preexistencia de las instalaciones y pretensión de ampliar las actividades productivas y sus instalaciones ampliando las existentes, para aumentar la capacidad de producción de sus centros.

-Mantenimiento y aumento de la competitividad de la empresa.



LOCALIZACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (TIPO SNU AR DEL PGOU/96)





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

13. Las inversiones que se realizan, excluyendo maquinaria y equipos, en el presente documento se totalizan en 800.000 €.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.5 de la LISTA y 35 del Reglamento de la LISTA, deberá aportarse (con carácter previo a la licencia) la correspondiente **prestación compensatoria** con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, por el uso y aprovechamiento excepcional del suelo no urbanizable, por una cuantía del 10% del PEM, excluidas instalaciones y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en la ordenanza municipal existente al efecto.

14. De conformidad con el art 33.4 del Reglamento de la LISTA, quedarán satisfechas las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.

15. De conformidad con el art. 34 del Reglamento de la LISTA, se advierte que en caso de cese de la actividad durante más de cinco años seguidos, dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de la vigencia de la autorización con la obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

16. Se ha propuesto un período de amortización de la nueva ampliación de 50 años, por lo que las condiciones citadas en el art. 34.2. del Reglamento de la LISTA se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

CONCLUSIÓN:

De todo lo anterior se informa, que **se propone la admisión a trámite** del proyecto de actuación presentado, quedando su aprobación **supeditada** únicamente a la autorización entre colindantes que se necesita entre el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y HM Clause Ibérica, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.5 de la LISTA y 35 del Reglamento de la LISTA, deberá aportarse (con carácter previo a la licencia) la correspondiente **prestación compensatoria** con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, por el uso y aprovechamiento excepcional del suelo no urbanizable, por una cuantía del 10% del PEM, excluidas instalaciones y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en la ordenanza municipal existente al efecto.

Además las condiciones citadas en el art. 34.2. del Reglamento de la LISTA se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Se advierte además que, de conformidad con el art. 34 del Reglamento de la LISTA, en caso de cese de la actividad durante más de cinco años seguidos, dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de la vigencia de la autorización con la obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

Se dispondrá en el proyecto, con una partida y localización específica de una barrera vegetal frondosa e interna a la parcela que disminuya el impacto visual desde la carretera A-7205, de conformidad con lo dispuesto en el art. 397.6 del PGOU/96 vigente.



Vélez-Málaga, 17 de agosto de 2023

Firmado electrónicamente por Marta Arias González,
Arquitecta Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo,
el 17/08/2023, a las 14:06:47.

