

MMV/Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 3/04, DE 12-05-04, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

EM-VM-145: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VELEZ MÁLAGA, RELATIVO AL ÁMBITO DEL SUNP "JUVIGOLF", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 16 de octubre de 2002 y número 43581 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que por la CPOTU se adopte acuerdo de aprobación definitiva.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de noviembre de 2002 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO

1. - ENTRADA DE DOCUMENTOS. ANTECEDENTES.

Con fecha 16 de Octubre de 2.002 y número de registro 43.581 entra en esta Delegación Provincial el expediente de referencia. La Documentación Técnica SI está Diligenciada.

Con fecha 20 de noviembre de 2.002 y número de registro de Salida 51.876 se emite informe Técnico por el Servicio de urbanismo y ordenación del Territorio de ésta delegación Provincial.

Con fecha 26 de Noviembre de 2.002 y número de registro de Entrada 50.729 entra Documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Velez Málaga consistente en el Informe emitido por la Excmo. Diputación Provincial de Málaga.

Con fecha 02 de Diciembre y numero de Registro 51631 entra Documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Velez Málaga, consistente en Estudio de Dotación de Infraestructuras, para el ámbito del SUNP Juvigolf. No contestan al informe emitido por ésta delegación provincial con fecha 20 de Noviembre de 2.002.

2. - OBJETO Y JUSTIFICACION.

El objeto de la Modificación de Elementos que se tramita es:

Reclasificar una superficie de 2.051.392 m2s clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable Común pasándolo a Suelo Urbanizable No Programado.

3. - INFORME.

El PGOU de Vélez Málaga se Aprobó Definitivamente con fecha 27 de julio de 1996.

El suelo afectado por la Modificación de Elementos que se tramita se clasifica por el PGOU vigente como Suelo No



Urbanizable Común.

El Título VII del PGOU de Velez Málaga, regula el Suelo No Urbanizable, El art.364 establece el Desarrollo y condiciones de Planeamiento, para éste suelo, habilitando la redacción de Planes Especiales, cuando se trate de intervenciones que supongan un cambio sustancial del territorio o parte de él, como sería el caso.

Se descarta la redacción de éste Plan Especial, proponiéndose la redacción de una Modificación de Elementos que posibilite la realización de todos los objetivos que se persiguen, Campo de golf, 1.046 viviendas, Hotel de cuatro estrellas, Centro Médico asistencial y otros.

Justifican la redacción de la Modificación de Elementos por Acuerdo Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayto. de Velez Málaga y la Entidad Mercantil **JUVIGOLF S.A.**

Se delimita un ámbito de PAU clasificando éste suelo como Urbanizable NO Programado. La superficie de la Actuación es de 2.051.392 m²s y se proponen la creación al mismo tiempo de un Sistema General de Areas Libres para ubicar un Parque Forestal y de un Sistema General de Equipamientos de carácter Social-Asistencial.

Las características que regulan la actuación son:

AMBITO DE LA ACTUACION.	
Carácter de la Actuación:	Dotacional-Turístico.
Dotaciones de Iniciativa privada:	Campo de Golf de 18 Hoyos. Complejo Deportivo Complementario Centro Médico y Asistencial. Hotel de 4 Estrellas. Equipamiento Complementario.
Dotaciones de Iniciativa Pública:	Parque forestal Equipamiento Social asistencial.
Superficie ámbito de la actuación:	205.13 Has.
Densidad de viviendas:	5 vivi/Has.
Aprovechamiento Tipo:	0.10 m ² /m ² .

P:P.O. Juvigolf.	
Superficie P.P.O.	174.36 Has.
Densidad de Viviendas:	6 wdas./Ha.
Número Máximo Vivi.	1.046 viviendas.
Edificabilidad Bruta:	0.12 m ² /m ² .

Sistemas generales: SUNP.	
Sistema general Areas Libres.	23.27 Has.
Sistema general Equipamiento Social Asistencial.	7.50 Has.

Se observa que la densidad de viviendas del ámbito de la actuación es de 5 vivi/Ha, siendo la del Plan Parcial, de 6 vivi/Ha.

El acceso se realiza desde la Carretera MA-106 indicando en el Documento Técnico la posible necesidad de realizar operaciones de expropiación por parte de la Diputación Provincial, Organó titular de ésta carretera, que posibiliten la realización de obras de mejoras de la misma, vinculando a la Entidad Mercantil **JUVIGOLF S.A.** a la financiación del coste de éstas expropiaciones. No obstante se observa que parte de ésta carretera discurre por otro término municipal, distinto a Velez Málaga.

Según expresa el Documento Técnico de acuerdo con el contenido del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayto.



de Vélez Málaga y la Entidad mercantil JUVIGOLF S.A. la actuación urbanística proyectada debe ser autónoma respecto a los servicios urbanos municipales.

NO aportan Documentación relativa a las infraestructuras y servicios urbanístico que dotan al suelo clasificado de Urbanizable No Programado, que discurren por fuera de su ámbito y que se contemplan como Cargas Externas. Hacen mención a un Documento denominado Estudio de Dotación de Infraestructuras que no se ha remitido a ésta Delegación provincial.

La Documentación Técnica que describe la Modificación de Elementos deberá estar redactada sobre los Planos del PGOU Aprobado Definitivamente.

El PGOU de Velez Málaga en su art. 4 establece las Vigencia y Revisión del Plan. El apartado 2. de éste artículo expone aquellas circunstancias en base a las que procederá la Revisión del PGOU.

No obstante indicar que el artículo 4.2 describe como una de las circunstancias que requieren la revisión del PGOU son:

"La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación".

El art.126 de la vigente Ley del Suelo Ley 1/97 de la C.A. Andalucía T.R.92, apartado 4, define la Revisión del Planeamiento como :

"La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico...."

Se debe justificar por el Excmo. Ayto. de Vélez que la Modificación de Elementos **NO** se incluye en uno de los apartados expuestos anteriormente.

NO consta Declaración Definitiva de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

4. - CONCLUSIÓN.

NO procede emitir Informe Técnico Favorable.

TERCERO.- Con fecha 26 de Noviembre de 2.002 y número de registro de Entrada 50.729 entra Documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Velez Málaga consistente en el Informe emitido por la Excma. Diputación Provincial de Málaga.

Con fecha 02 de Diciembre de 2.002 y numero de Registro 51631 entra Documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Velez Málaga, consistente en Estudio de Dotación de Infraestructuras, para el ámbito del SUNP Juvigolf. No contestan al informe emitido por ésta delegación provincial con fecha 20 de Noviembre de 2.002.

Con fecha 20 de diciembre de 2.002 y número de registro de Entrada 54.183 entra Documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Velez Málaga que consiste en Informe de la Oficina Técnica de urbanismo al requerimiento realizada por el Servicio de ordenación del territorio y Urbanismo de esta Delegación.

Con fecha 20 de Enero de 2.003 y número de registro de Salida 1.821 se emite informe Técnico por el Servicio de Ordenación del Territorio y urbanismo de ésta delegación Provincial.

Con fecha 08 de mayo de 2.003 y número de registro de Entrada 23.343 se recibe



Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente Delegación Provincial de Málaga.

A petición del Ayuntamiento, el presente expediente se retira del orden del día de la CPOTU 7/03, alegándose que se estaba iniciando la Revisión del PGOU y esta Modificación, se estudiaría en el ámbito de la totalidad del término municipal.

Con fecha 19 de abril de 2004 y numero de registro 18.673, se remite escrito del Ayuntamiento de Vélez Málaga, en el que expone que el pleno del Ayuntamiento con fecha 13 de abril de 2004, acordó la aprobación del Avance de la Revisión y adaptación del PGOU de Vélez, por lo que solicita se apruebe definitivamente este expediente al haberse recogido en dicho Avance.

CUARTO.- Con fecha 3 de mayo de 2004, se emite un último informe técnico en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO

- OBJETO Y JUSTIFICACION.

El objeto de la Modificación de Elementos que se tramita es:

Reclasificar una superficie de 2.051.392 m²s clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable Común pasándolo a Suelo Urbanizable No Programado.

Justifican la redacción de la Modificación de Elementos por Acuerdo Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayto. de Vélez Málaga y la Entidad Mercantil **JUVIGOLF S.A.**

INFORME.

A tenor del Informe Técnico de fecha 12 de Noviembre de 2.002 de éste Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la COPT, el Excmo Ayto. de Vélez Málaga ha ido remitiendo en fechas sucesivas según consta en el apartado 1 de éste Informe, diversa Documentación que pasamos a analizar:

1.-Aportan **Declaración de Impacto** en la que la modificación de elementos se considera viable a los solos efectos ambientales. Se fijan una serie de condicionantes en ésta declaración de Impacto cuya vigilancia y cumplimiento se asigna al órgano Sustantivo Delegación provincial de la COPT.

2.-Aportan **Estudio de Dotación de Infraestructuras**, en el que analizan las redes de infraestructuras que son necesarias realizar para dotar al Suelo Urbanizable No programado que se crea. Se observa que algunas de la Infraestructuras discurren por otro término municipal que no es Vélez Málaga.

Se analiza la necesidad de ampliar y reformar la carretera MA-106 que dará acceso al Sector de Suelo Urbanizable No Programado que se crea, cuyo ancho de calzada 4-4.5 m resulta insuficiente. Afirman que esta actuación está programada por la Diputación provincial, pero no aportan Documentación de éste organismo que corrobore éste extremo.

3.-Aportan escrito de la **Oficina Técnica Municipal de Urbanismo** en el que contestan al informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio de ésta delegación Provincial.

Se expone en éste Informe que la actuación no supone la elección de un modelo territorial distinto del previsto por el PGOU /96 ni tampoco supone una incidencia de carácter demográfico o económica que pueda afectar sustancialmente al conjunto del municipio.

Analizada la documentación que consta en el expediente:



A.- El suelo afectado por la Modificación de Elementos que se tramita se clasifica por el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable Común. El Título VII del PGOU de Vélez Málaga, regula el Suelo No Urbanizable, El art.364 establece el Desarrollo y condiciones de Planeamiento, para éste suelo, habilitando la redacción de Planes Especiales, cuando se trate de intervenciones que supongan un cambio sustancial del territorio o parte de él, como sería el caso.

Justifica el Excmo. Ayto. de Vélez que la modificación de elementos NO supone la elección de un modelo territorial distinto, basándose en la densidad de viviendas fijada 6 Viv/Ha propuesta y en que la actuación será autónoma en cuanto a su desarrollo de infraestructuras y otros.

Se descarta la redacción de éste Plan Especial, según prevé el PGOU de Vélez Málaga proponiéndose la redacción de una Modificación de Elementos que posibilite la realización de todos los objetivos que se persiguen, Campo de golf, 1.046 viviendas, Hotel de cuatro estrellas, Centro Médico asistencial y otros.

B.- Tal y como se expuso en el INFORME TECNICO PRIMERO se delimita un ámbito de PAU clasificando éste suelo como Urbanizable NO Programado. La superficie de la Actuación es de 2.051.392 m²s y se proponen la creación al mismo tiempo de un Sistema General de Areas Libres para ubicar un Parque Forestal y de un Sistema General de Equipamientos de carácter Social-Asistencial.

Las características que regulan la actuación son:

AMBITO DE LA ACTUACION.	
Carácter de la Actuación:	Dotacional-Turístico.
Dotaciones de Iniciativa privada:	Campo de Golf de 18 Hoyos. Complejo Deportivo Complementario Centro Médico y Asistencial. Hotel de 4 Estrellas. Equipamiento Complementario.
Dotaciones de Iniciativa Pública:	Parque forestal Equipamiento Social asistencial.
Superficie ámbito de la actuación:	205.13 Has.
Densidad de viviendas:	5 vivi/Has.
Aprovechamiento Tipo:	0.10 m ² /m ² .

P:P.O. Juvigolf.	
Superficie P.P.O.	174.36 Has.
Densidad de Viviendas:	6 wdas./Ha.
Número Máximo Vivi.	1.046 viviendas.
Edificabilidad Bruta:	0.12 m ² /m ² .

Sistemas generales: SUNP.	
Sistema general Areas Libres.	23.27 Has.
Sistema general Equipamiento Social Asistencial.	7.50 Has.

La densidad de viviendas fijada en el ámbito del PAU es baja, quedando fijada en 6 Viv/Ha.

C.- Según expresa el Documento Técnico de acuerdo con el contenido del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayto. de Vélez Málaga y la Entidad mercantil JUVIGOLF S.A. la actuación urbanística proyectada debe ser autónoma respecto a los servicios urbanos municipales. El Estudio de dotación de infraestructuras que aporta el Excmo. Ayto. de Vélez Málaga analiza las Infraestructuras necesarias para el desarrollo de éste suelo.

Las Infraestructuras necesarias que prevé la modificación de elementos discurren por suelos no incluidos en el ámbito del SUNP .

D.- Por éstos servicios técnicos se interpreta que tanto los parámetros urbanísticos asignados a la Modificación de Elementos referidos a tipologías asignadas, densidad de viviendas, edificabilidad y otros, así como el objeto de la



modificación de elementos que clasifica el Suelo No Urbanizable Común como Suelo Urbanizable NO programado, son los correctos.

No obstante puede llegar a colisionar la modificación de elementos con el art. 4 del PGOU de Vélez y con el art.126 del T.R.92 Ley 1/97 de la CC.AA. Andalucía y que transcribimos a continuación, dejando al mejor criterio de la CPOTU el valorar si la Modificación de Elementos que se tramita se incluye en uno de los supuestos que contienen los artículos citados anteriormente.

El PGOU de Velez Málaga en su art. 4 establece las Vigencia y Revisión del Plan. El apartado 2. de éste artículo expone aquellas circunstancias en base a las que procederá la Revisión del PGOU.

No obstante indicar que el artículo 4.2 describe como una de las circunstancias que requieren la revisión del PGOU son:

“La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación”.

El art.126 de la Ley del Suelo Ley 1/97 de la C.A. Andalucía T.R.92 (este expediente se inicio cuando aun no estaba aprobada definitivamente la LOUA), apartado 4, define la Revisión del Planeamiento como :

“La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico....”

Este expediente se retiro del orden del día de la CPOTU 7/03 al solicitarlo el Ayuntamiento de Velez Málaga, ya que estaba iniciándose la Revisión del PGOU, hasta tanto no se estudiase esta Modificación en base a la totalidad del termino municipal.

Con fecha 19 de abril de 2004 y número de registro 18.673 se remite escrito del Ayuntamiento de Velez Málaga en el que expone que el pleno del Ayuntamiento de Velez con fecha 13 de abril de 2004, acordó la aprobación del Avance de la Revisión y adaptación del PGOU de Velez, por lo que solicita se apruebe definitivamente este expediente al haberse recogido en dicho Avance.

Con fecha 27 de abril de 2004 y número de registro 19.464 se remite desde el Ayuntamiento de Velez CD conteniendo el avance en formato PDF, así como planos de propuestas generales estos últimos diligenciados en el que se incluye esta propuesta como la numero 1 como “Area Turística-Residencial-Deportiva y Hotelera” dentro de las propuestas de ordenación de actuaciones singulares.

Este expediente esta por lo tanto recogido en el avance del PGOU de Velez Málaga, el cual esta aprobado por el Pleno de la Corporación. La propuesta que se trae es la de clasificar estos suelos como Urbanizables No Sectorizados, por lo que cabria entender como posible esta clasificación, por lo que se emite informe técnico favorable

QUINTO.- A la vista de los informes técnicos emitidos por la sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial, nos encontramos ante una modificación que tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a Suelo urbanizable no programado, lo que impide el ejercicio de las competencias delegadas al Ayuntamiento de Velez Málaga para la aprobación del planeamiento urbanístico. Por todo lo anterior, y en virtud de lo dispuesto en el art.12-10 del Decreto 77/1994, en relación con la disposición transitoria Cuarta de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación definitiva del expediente corresponde a la CPOTU.

Por su parte, a tenor de la previsión contenida en el art.10 del Decreto 77/1.994:



2.- Los expedientes que hayan de ser sometidos a la Comisión serán objeto de informe y propuesta de resolución por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

SEXTO.- Por algunos miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se solicita completar la justificación urbanística del expediente, con la incorporación a la presente de informe técnico en el que se analice como queda integrada esta propuesta en el Documento de Avance del PGOU de Velez Málaga, y que ha sido expuesta verbalmente por el ponente. A la vista de lo solicitado, se emite informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO

- INFORME.

Con fecha 19 de abril de 2004 y número de registro 18.673 se remite escrito del Ayuntamiento de Velez Málaga en el que expone que el pleno del Ayuntamiento de Velez con fecha 13 de abril de 2004, acordó la aprobación del Avance de la Revisión y adaptación del PGOU de Velez, por lo que solicita se apruebe definitivamente este expediente al haberse recogido en dicho Avance.

Con fecha 27 de abril de 2004 y número de registro 19.464 se remite desde el Ayuntamiento de Velez CD conteniendo el avance en formato PDF, así como planos de propuestas generales (número 15.2 a escala 1:10.000, denominado Plano de Propuestas Generales de Ordenación, Infraestructuras Generales, Actuaciones Singulares) estos últimos diligenciados en el que se incluye esta propuesta como la numero 1 como "Área Turística-Residencial-Deportiva y Hotelera" dentro de las propuestas de ordenación de actuaciones singulares.

En el TOMO IV del Avance del PGOU de Velez Málaga denominado "Propuestas de Actuación, Actuaciones Estratégicas", en la pagina 93 apartado 10.3.5., denominado "Actuación Singular Turística Juvigolf", expone y define las características mas importantes de dicha actuación, y cuyo tenor literal es el siguiente:

10.3.5.- Actuación Singular Turística Juvigolf

Existe un plan parcial de ordenación del sector único de suelo urbanizable, situado en el paraje de Santillán, al norte de la Autovía a la altura de Chilches, denominado como Juvigolf, con una superficie de 1.740.519 m², que junto con los Sistemas Generales adscritos de Áreas Libres y Equipamientos, totaliza un área de 2.048.228 m².

Tiene por objetivo básico, la creación de un núcleo residencial-turístico-asistencial servido por sus correspondientes equipamientos. Junto a ello, se plantea un Campo de Golf como elemento dinamizador.

La propuesta supone la creación de un foco de atracción turística de unas características inexistentes en Vélez, y que se pretenden implantar y desarrollar, para salvar la enorme diferencia de inversiones en el sector entre la costa occidental y la oriental de la provincia.

El Conjunto Turístico de carácter Dotacional-Residencial, comprende las siguientes zonificaciones:

Residencial Unifamiliar Aislada, Residencial Plurifamiliar (Pueblo Mediterráneo), Hotelero Asistencial, Comercial, Campo de Golf, Equipamiento Privado, Equipamiento Público, Zona Verde Pública y Viarios.

Cabe destacar que la propuesta cumple con la cantidad de equipamientos que exige la nueva L.O.U.A.

SEPTIMO.- Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación en la provincia y del B.O.P. número 135 de 16/07/02 donde se

inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas las Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1.997 de la Comunidad Autónoma Andaluza y los Reglamentos de desarrollo y el Decreto 77/94, se acuerda:

1º.- Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez Málaga, relativo al ámbito denominado "Juvigolf" por los motivos expuestos en los informes técnicos que se incorporan a la presente.

2º.- Advertir al Ayuntamiento, que la aprobación del Plan de Sectorización que debe determinar la ordenación del sector, deberá coincidir en el tiempo, con la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Velez Málaga.

3ª.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que frente al primer pronunciamiento, que agota la Vía Administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MES computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de Málaga de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia en Málaga.

4ª.- Indicar igualmente, que contra lo dispuesto en el segundo pronunciamiento, que no agota la vía Administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada en el plazo de UN MES computado a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con lo previsto en el art.27.5 de la Ley 30/1992 la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 12 de mayo de 2004

EL VICEPRESIDENTE 2º DE LA COMISION



Fdo: José Mª Ruiz Povedano.

