

MMV/Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 2/05, DE 20-04-05, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

**EM-VM-156: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, RELATIVO AL ÁMBITO DENOMINADO “PARQUE TECNOALIMENTARIO-AEROPUERTO”, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.**

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 20 de noviembre de 2003 y número 55965 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia.

**SEGUNDO.-** Con fecha 12 de diciembre de 2003 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

#### **Antecedentes:**

Aprobación Inicial: 01-09-03

Información Pública: nº 177 de 17-09-03 Diario “Sur” de 11-09-03

Certificado de Secretaría Ayuntamiento sobre el resultado de la información pública: Sin alegaciones: 21-10-03

Aprobación Provisional: 03-11-03

La Modificación de Elementos debidamente diligenciada tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 20-11-03

#### **Objeto:**

La necesidad de adaptar las determinaciones del PGOU vigente a los objetivos generales que motivan la implantación de un parque Tecnoalimentario en Vélez-Málaga, con las siguientes herramientas:

- Definición de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, designado como SUP.TRA-1 SUR “Parque Tecnoalimentario”, que supone un cambio de uso de una parte del actual sector residencial turístico.
- Definición de las nuevas ordenanzas de suelo industrial para el desarrollo de calidad urbana con ocupación limitada que se regulan de manera general para el municipio.
- Redefinición del suelo residencial turístico, nuevo SUP.TRA-1 NORTE “Aeropuerto”, en relación con la demanda diversa que generará el conjunto PTA-Aeropuerto.
- Renovación del espacio destinado a Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7, incluyendo entre sus usos la compatibilidad con el nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado del PTA, manteniendo no obstante su ámbito según el Plan General vigente y definiendo su ordenación interna mediante un Plan Especial, de iniciativa municipal.



### Justificación:

- Topografía prácticamente llana.
- Acceso directo a través de la carretera de Benamargosa, situado apenas a 300 metros de su enlace con la carretera del arco Vélez-Marbella y a unos 5 minutos hacia el norte de la autovía del Mediterráneo.
- Suelo clasificado en su mayor parte como "urbanizable programado", actual SUP.TRA-1, de uso residencial turístico.
- Contigüidad al Sistema General Aeroportuario que puede y debe albergar usos complementarios al PTA, y que abre perspectivas y potencialidades nuevas para ambas instalaciones.
- Proximidad a otros suelos urbanizables de carácter residencial que pueden servir de apoyo en el desarrollo del Parque, al situarse éste separado, aunque no alejado, del núcleo urbano de Vélez.
- Facilidad de gestión urbanística en función de una estructura de la propiedad: de propietario único.

### Ficha urbanística:

|                                | <b>PGOU VIGENTE</b>          | <b>MODIFIC. PROPUESTA</b>              | <b>MODIFIC. PROPUESTA</b>     | <b>TOTAL</b>                     |
|--------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Núcleo                         | TRAPICHE                     | TRAPICHE                               | TRAPICHE                      | TRAPICHE                         |
| Clasificación                  | SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO          | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | SUELO NO URBANIZABLE SECTORIZADO |
| Área                           | 5                            | 2                                      | 2                             |                                  |
| Tipo                           | 1                            | 1                                      | 1                             |                                  |
| Código                         | SUP.TRA-1                    | SUP.TRA-1.SUR                          | SUP.TRA-1.NORTE               |                                  |
| Denominación                   | AEROPUERTO                   | "AEROPUERTO" (Parque Tecnoalimentario) | "AEROPUERTO"                  |                                  |
| Superficie (m2)                | 408.525 m2                   | 178.709 m2                             | 187.604 m2                    | 366.313 m2                       |
| Objeto                         | ORD.URB.EQUID.               | ORD.URB.EQUID.                         | ORD.URB.EQUID.                | ORD.URB.EQUID.                   |
| Iniciativa                     | PRIVADA                      | PÚBLICA                                | PRIVADA                       |                                  |
| Sistema                        | COMPENSACIÓN                 | COOPERACIÓN                            | COMPENSACIÓN                  |                                  |
| Etapas                         | 1º CUATRIENIO                | 1º CUATRIENIO                          | 1º CUATRIENIO                 |                                  |
| Desarrollo                     | P.P.-P.U.-P.C.               | P.P.PO.-P.U.-P.R.                      | PPO-PU-PR                     |                                  |
| Densidad (viv/Ha)              | 10                           | -                                      | 13                            |                                  |
| Nº Máximo de viviendas         | 409                          | -                                      | 250                           |                                  |
| I. Edificab. (m2t/m2s)         | 0,14                         | 0,38                                   | 0,20                          |                                  |
| Techo máximo (m2t)             | 57.194                       | 67.909                                 | 37.520                        |                                  |
| Ordenanza                      | UAS-UAD-CJ-1                 | IND.-TECNO, H, CO                      | UAS, UAD, CJ-1                |                                  |
| Usos                           | RESID. TURÍSTICO             | INDUSTRIAL                             | RESID.-TURÍSTICO              |                                  |
| <b>DOTACIONES MÍNIMAS</b>      |                              |  |                               |                                  |
| Zona libre pública (m2s)       | 81.705                       | 35.742 (20%)                           | 36.054 (20%)                  |                                  |
| Equipamiento (m2s)             | 10.670                       | 8.935 (5%)                             | 9.380 M2 (5%)                 |                                  |
| Deportivo (m2s)                | -                            | -                                      | -                             |                                  |
| Viario (m2s)                   | -                            | (1)                                    | (1)                           |                                  |
| Equipamiento privado (m2s)     | 25.000                       | -                                      | -                             |                                  |
| <b>APROVECHAMIENTOS</b>        |                              |  |                               |                                  |
| Relativo a Unidad de Ejecución | 3,5747                       | 1,2925                                 | 2,4819                        |                                  |
| Tipo                           | 0,4855                       | 0,4855                                 | 0,4855                        |                                  |
| Derechos del propietario       | 82,47 %                      | 88,86 %                                | 88,03 %                       |                                  |
| Derechos del Ayuntamiento      | 15 %                         | 10 %                                   | 10 %                          |                                  |
| Excesos de Aprovechamiento     | 2,53 %                       | 1,04 %                                 | 1,97 %                        |                                  |



| DOCUMENTOS Y PLAZOS DE LOS PARTICULARES |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
| <b>PLANEAMIENTO</b>                     |   |   |   |  |
|   | ED-PP-PERI 24   | PPO-PERI 24   | PPO-PERI 24   |  |
|   | PU-POOU 36  | PU-POOU 36  | PU-POOU 36  |  |
| <b>GESTIÓN</b>                          |   |   |   |  |
| BYEJC Asociación                        | 33  | 33  | 33  |  |
| PC-PR Otro                              | 42  | PC-PR 42  | PC-PR 42  |  |
| <b>EJECUCIÓN</b>                        |   |   |   |  |
| Inicio                                  | 45  | 45  | 45  |  |
| Fin                                     | 96  | 96  | 96  |  |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN               | <p>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU.</p> <p>Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector</p>  | <p>El Plan Parcial desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los parámetros del sector, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente.</p> <p>El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.</p> | <p>El Plan Parcial desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, n° de viviendas, con arreglo a los parámetros del sector, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente, siendo de aplicación el art. 340.</p> <p>El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.</p> |  |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN                | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras</p> | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, LOUA 7/2.002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de infraestructuras.</p>                                       | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, LOUA 7/2.002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de infraestructuras.</p>   |  |
| OTRAS CONDICIONES                       | <p>Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Se atenderá a las estipulaciones dimanantes de su convenio</p>   | <p>(1) El sistema viario local será definido por el PPO. Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Ejecutará la urbanización externa, y elementos exteriores</p>  | <p>(1) El sistema viario local será definido por el PPO. Constituirá entidad urbanística colaboradora de</p>  |  |



|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | de infraestructuras, al sector incluida en el Acuerdo Urbanístico (21/02/2.003) | conservación. Ejecutará la urbanización externa, y elementos exteriores de infraestructuras, al sector incluida en el Acuerdo Urbanístico (21/0220003) |  |
|--|--|---|--|--|

### **Informe técnico:**

La presente Innovación: Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, de iniciativa municipal posee una clara vocación pública al tener como finalidad principal la implantación de un Parque tecnalimentario, relacionado con la explotación de la innovadora agricultura de la comarca: arbórea subtropical y regadíos tecnificados. Del análisis de la Memoria y Planos que conforman la documentación de la Modificación de Elementos se tiene lo siguiente:

1- Debe partirse de la descripción de la delimitación del ámbito actual del SUP, con indicación de las superficies resultantes en cada caso: de los 408.525 m<sup>2</sup> reflejados en el Plan General del 96, tras una reciente medición planimétrica se pasa a 366.313 m<sup>2</sup> actuales, divididos en los sectores Norte y Sur del SUP.TRA-1 (187.604 m<sup>2</sup> y 178.709 m<sup>2</sup> respectivamente); perteneciendo a las vías pecuarias que afectan al Sector la diferencia de la superficie, por lo que procedería se acompañase de Certificación del órgano titular de dicho dominio público (Medio Ambiente) que justificase su superficie y trazado; Asimismo se trataría de un cambio de clasificación, como se observa en los Planos, a escala 1:2.000, D, Hoja 4-4, de Clasificación y Calificación; ya que actualmente está clasificado como SUP.TRA-1 (Zona Verde) y ahora en los nuevos planos propuestos en esta Modificación se delimitan como vías pecuarias: Veredas de la Crujía y de Vélez-Málaga a Riogordo, por lo que Medio Ambiente se tendrá que pronunciar sobre la necesidad en su caso de Evaluación de Impacto

2- No se indica la superficie de SG.TRA-7, que en realidad es de 294.000 m<sup>2</sup>, y si de esa extensión se obtienen los 40.277 m<sup>2</sup> que se mencionan en la Memoria (2º párrafo de la página 5) a los que se refieren como "el resto".

3-Las consideraciones generales y parámetros básicos del Sector Sur (SUP.TRA-1.SUR "Aeropuerto-Parque Tecnalimentario" del Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto se consideran adecuados a la finalidad que posee: Sustituir un uso residencial-turístico por uno propiamente industrial; pero tipológicamente identificado con las proyectos I+D y vertebrado por un sistema de comunicaciones acorde a sus necesidades funcionales. Así mismo se comprueba que se adecua a los parámetros establecidos en la Ley 7/2.002 y Plan General del 96; en relación a las dotaciones públicas (zonas verdes, equipamientos) y en cuanto a la edificabilidad bruta que pase de un 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a un 0,38 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, indicar que se trata de un uso distinto. De residencial-turístico se pasa al uso industrial, que albergará unas instalaciones que por sus propias características precisan de mas superficie y mayor edificabilidad.

4- En cuanto a la ficha urbanística de este Sector SUP.TRA-1.SUR"Aeropuerto", procede que se cambie dentro del apartado de CONDICIONES DE ORDENACIÓN, la referencia a viviendas ya que en esta Modificación de Elementos se pretende eliminar el uso de vivienda en este Sector Sur del ámbito.

5- Respecto a las consideraciones generales y parámetros básicos del sector SUP.TRA-1.NORTE, entender del aumento de la edificabilidad bruta: de 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; de viviendas/Ha. de: 10 a 13, del total de viviendas de 409 (cifra que abarca todo el ámbito del SUP(zonas Sur y Norte) se pase a 250 (para sólo el Sector Norte); porque como se indica en la Memoria son cifras menores que para zonas similares en el Plan General del 96: entornos de Caleta de Vélez, Torre del Mar y Vélez-Málaga; así como por que se respetan las reservas de suelo mínimas exigidas por la Ley 7/2.002 y el Plan General vigente para zonas verdes y equipamientos.

6- Existe un error en la cifra indicada para zona verde en la ficha urbanística: de 9.014 m<sup>2</sup>, deberá reflejarse el 5 % exacto: 9.380 m<sup>2</sup>.



7- Se hace una reserva mínima de carácter público, de 0,7 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, equivalente a 475 plazas, para el Sector SUP.TRA-1 SUR: Se deberá indicar éstas para el otro sector, el Norte.

8- Se entiende perfectamente que la implantación de un Parque tecnalimentario junto al aeropuerto de Vélez-Málaga genere la aparición de usos complementarios a ambas instalaciones; estimándose congruente el uso comercial incluido en el apartado c) en el artículo 135 del P.G.O.U., objeto también de esta Modificación.

9- Al hilo de la aparición de las nuevas tecnologías, que son la razón de ser de esta Modificación, se ha visto en la necesidad ésta, de incluir otro apartado que posibilite unas condiciones urbanísticas que garanticen la calidad espacial de la implantación de este tipo de industrias, ligadas a las nuevas tecnologías industriales, que se caracteriza por mantener una limitada ocupación del suelo por la edificación y una especial calidad del espacio público de la urbanización, como sería el Parque Tecnalimentario; por lo que se ha modificado puntualmente el artículo 297; desarrollándose como tal en el Texto de la Memoria; así como se ha recogido en dicho Texto la nueva redacción del apartado "a" del art. 305, y que afectaría a la regulación del suelo urbano: Ordenanzas de todo el Término municipal, incluyendo nuevas tipologías de industrias con posibilidad de implantarse en el T.M.: IND-TECNO-1: de Transformación, IND-TECNO-2: de Servicios y TECNO-3: Industria de Imagen o Escaparate.

10- El Plano P1, a escala 1:10.000, de Estructura General y Orgánica Modificada (Ordenación estructural) deberá corregirse: Ya que el área grafiada como SG.TRA-5 (SNU), se corresponde en el Texto Refundido en realidad con SG.TRA-5 (SUNP).

**TERCERO.-** Con fecha 5 de noviembre de 2004 y tras el requerimiento de esta Delegación Provincial de fecha 15 de enero de 2004, por el Ayuntamiento de Vélez Málaga, se presenta documentación complementaria debidamente diligenciada. A la vista de la citada documentación, en fecha 16 de noviembre de 2004 se emite nuevo informe técnico por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se hace constar:

#### **Objeto:**

La necesidad de adaptar las determinaciones del PGOU vigente a los objetivos generales que motivan la implantación de un parque Tecnalimentario en Vélez-Málaga, con las siguientes herramientas:

- Definición de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, designado como SUP.TRA-1 SUR "Parque Tecnalimentario", que supone un cambio de uso de una parte del actual sector residencial turístico.
- Definición de las nuevas ordenanzas de suelo industrial para el desarrollo de calidad urbana con ocupación limitada que se regulan de manera general para el municipio.
- Redefinición del suelo residencial turístico, nuevo SUP.TRA-1 NORTE "Aeropuerto", en relación con la demanda diversa que generará el conjunto PTA-Aeropuerto.
- Renovación del espacio destinado a Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7, incluyendo entre sus usos la compatibilidad con el nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado del PTA, manteniendo no obstante su ámbito según el Plan General vigente y definiendo su ordenación interna mediante un Plan Especial, de iniciativa municipal.

#### **Justificación:**

- Topografía prácticamente llana.
- Acceso directo a través de la carretera de Benamargosa, situado apenas a 300 metros de su enlace con la carretera del arco Vélez-Marbella y a unos 5 minutos hacia el norte de la autovía del Mediterráneo.
- Suelo clasificado en su mayor parte como "urbanizable programado", actual SUP.TRA-1, de uso residencial



turístico.

- Contigüidad al Sistema General Aeroportuario que puede y debe albergar usos complementarios al PTA, y que abre perspectivas y potencialidades nuevas para ambas instalaciones.

- Proximidad a otros suelos urbanizables de carácter residencial que pueden servir de apoyo en el desarrollo del Parque, al situarse éste separado, aunque no alejado, del núcleo urbano de Vélez.

- Facilidad de gestión urbanística en función de una estructura de la propiedad: de propietario único.

**Ficha urbanística:**

|  | <b>PGOU VIGENTE</b>          | <b>MODIFIC. PROPUESTA</b>              | <b>MODIFIC. PROPUESTA</b>     | <b>TOTAL</b>                     |
|--|------------------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Núcleo   | TRAPICHE                     | TRAPICHE                               | TRAPICHE                      | TRAPICHE                         |
| Clasificación                                  | SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO          | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | SUELO NO URBANIZABLE SECTORIZADO |
| Área   | 5                            | 2                                      | 2                             |                                  |
| Tipo   | 1                            | 1                                      | 1                             |                                  |
| Código   | SUP.TRA-1                    | SUP.TRA-1.SUR                          | SUP.TRA-1.NORTE               |                                  |
| Denominación                                   | AEROPUERTO                   | "AEROPUERTO" (Parque Tecnoalimentario) | "AEROPUERTO"                  |                                  |
| Superficie (m2)                                | 408.525 m2                   | 186.225,24 m2                          | 185.086 m2                    | 371.311,24 m2                    |
| Objeto   | ORD.URB.EQUID.               | ORD.URB.EQUID.                         | ORD.URB.-EQUID.               | ORD.URB.EQUID.                   |
| Iniciativa                                     | PRIVADA                      | PÚBLICA                                | PRIVADA                       |                                  |
| Sistema  | COMPENSACIÓN                 | COOPERACIÓN                            | COMPENSACIÓN                  |                                  |
| Etapa  | 1º CUATRIENIO                | 1º CUATRIENIO                          | 1º CUATRIENIO                 |                                  |
| Desarrollo                                     | P.P.-P.U.-P.C.               | P.P.PO.-P.U.-P.R.                      | PPO-PU-PR                     |                                  |
| Densidad (viv/Ha)                              | 10                           | -                                      | 13                            |                                  |
| Nº Máximo de viviendas                         | 409                          | -                                      | 241                           |                                  |
| I. Edificab. (m2t/m2s)                         | 0,14                         | 0,38                                   | 0,20                          |                                  |
| Techo máximo (m2t)                             | 57.194                       | 70.765,59 m2                           | 37.017 m2                     |                                  |
| Ordenanza                                      | UAS-UAD-CJ-1                 | IND.-TECNO, H, CO                      | UAS, UAD, CJ-1                |                                  |
| Usos   | RESID. TURÍSTICO             | INDUSTRIAL                             | RESID.-TURÍSTICO              |                                  |
| <b>DOTACIONES MÍNIMAS</b>                      |                              |  |                               |                                  |
| Zona libre pública (m2s)                       | 81.705                       | 37.245,05 (20%)                        | 36.017,20 (20%)               |                                  |
| Equipamiento (m2s)                             | 10.670                       | 9.311,26 (5%)                          | 9.254,30 M2 (5%)              |                                  |
| Deportivo (m2s)                                | -                            | -                                      | -                             |                                  |
| Viaro (m2s)                                    | -                            | (1)                                    | (1)                           |                                  |
| Equipamiento privado (m2s)                     | 25.000                       | -                                      | -                             |                                  |
| <b>APROVECHAMIENTOS</b>                        |                              |  |                               |                                  |
| Relativo a Unidad de Ejecución                 | 3,5747                       | 1,2925                                 | 2,4819                        |                                  |
| Tipo   | 0,4855                       | 0,4855                                 | 0,4855                        |                                  |
| Derechos del propietario                       | 82,47 %                      | 88,86 %                                | 88,03 %                       |                                  |
| Derechos del Ayuntamiento                      | 15 %                         | 10 %                                   | 10 %                          |                                  |
| Excesos de Aprovechamiento                     | 2,53 %                       | 1,04 %                                 | 1,97 %                        |                                  |
| <b>DOCUMENTOS Y PLAZOS DE LOS PARTICULARES</b> |                              |  |                               |                                  |
| <b>PLANEAMIENTO</b>                            |                              |  |                               |                                  |
|  | ED-PP-PERI 24                | PPO-PERI 24                            | PPO-PERI 24                   |                                  |
|  | PU-POOU 36                   | PU-POOU 36                             | PU-POOU 36                    |                                  |
| <b>GESTION</b>                                 |                              |  |                               |                                  |
| BYEJC Asociación                               | 33                           | 33                                     | 33                            |                                  |
| PC-PR Otro                                     | 42                           | PC-PR 42                               | PC-PR 42                      |                                  |



| <b>EJECUCIÓN</b>          |   |  |   |  |
|---------------------------|---|--|---|--|
| Inicio                    | 45  | 45   | 45  |  |
| Fin                       | 96  | 96   | 96  |  |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | <p>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU.</p> <p>Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector</p>  | <p>El Plan Parcial desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, con arreglo a los parámetros del sector, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente.</p> <p>El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.</p> | <p>El Plan Parcial desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, n° de viviendas, con arreglo a los parámetros del sector, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente, siendo de aplicación el art. 340.</p> <p>El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.</p> |  |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN  | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras</p> | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, LOUA 7/2.002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de infraestructuras.</p>                  | <p>El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, LOUA 7/2.002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de infraestructuras.</p>   |  |
| OTRAS CONDICIONES         | <p>Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Se atenderá a las estipulaciones dimanantes de su convenio</p>   | <p>(1) El sistema viario local será definido por el PPO. Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Ejecutará la urbanización externa, y elementos exteriores de infraestructuras, al sector incluida en el Acuerdo Urbanístico (21/02/2.003)</p>   | <p>(1) El sistema viario local será definido por el PPO. Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Ejecutará la urbanización externa, y elementos exteriores de infraestructuras, al sector incluida en el Acuerdo</p>  |  |



|  |  |  |                             |  |
|--|--|--|-----------------------------|--|
|  |  |  | Urbanístico<br>(21/0220003) |  |
|--|--|--|-----------------------------|--|

### **Informe técnico:**

La presente Innovación: Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, de iniciativa municipal posee una clara vocación pública al tener como finalidad principal la implantación de un Parque tecnalimentario, relacionado con la explotación de la innovadora agricultura de la comarca: arbórea subtropical y regadíos tecnificados. Del análisis de la Memoria y Planos que conforman la documentación de la Modificación de Elementos se tiene lo siguiente:

- 1- Debe partirse de la descripción de la delimitación del ámbito actual del SUP, con indicación de las superficies resultantes en cada caso: de los 408.525 m<sup>2</sup> reflejados en el Plan General del 96, tras una reciente medición planimétrica se indica en la página 6 de la Memoria de la Modificación (punto 3.1) que son en realidad 366.313 m<sup>2</sup>, mientras que la suma de los dos sectores, el Sur y el Norte, obtenida y reflejada en las fichas urbanísticas: 186.225,24 m<sup>2</sup> y 185.086 m<sup>2</sup> respectivamente ( al que se le sumarían la superficie del camino público de "Antiguo camino de Vélez a Antequera") nos da la cantidad de 371.311.24 m<sup>2</sup>.

Al mismo tiempo se incorpora copia de escrito y planos de la Delegación de Medio Ambiente de las vías pecuarias que afectan al Sector: Veredas de la Crujía y de Vélez-Málaga a Riogordo, aunque no se indica la superficie demanial exacta que se restaría del cómputo total de todo el SUP, por lo que procedería se acompañase de Certificación del órgano titular de dicho dominio público (Medio Ambiente) que justificase su superficie. Asimismo se trataría de un cambio de clasificación, pues las vías pecuarias tendrían la clasificación y calificación urbanística de especial protección (SNU-EP), mientras que en el plano P1 de Estructura General y Orgánica Modificada (Ordenación estructural) se delimitan solo como Sistema General Viario: Vías Pecuarias. De cualquier modo se tendrá que adecuar a lo estipulado en el punto 4 y 5 del mencionado escrito de la Delegación de Medio Ambiente.

2-Las consideraciones generales y parámetros básicos del Sector Sur (SUP.TRA-1.SUR "Aeropuerto-Parque Tecnalimentario" del Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto se consideran adecuados a la finalidad que posee: Sustituir un uso residencial-turístico por uno propiamente industrial; pero tipológicamente identificado con las proyectos I+D y vertebrado por un sistema de comunicaciones acorde a sus necesidades funcionales. Así mismo se comprueba que se adecua a los parámetros establecidos en la Ley 7/2.002 y Plan General del 96; en relación a las dotaciones públicas (zonas verdes, equipamientos) y en cuanto a la edificabilidad bruta que pase de un 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a un 0,38 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, indicar que se trata de un uso distinto. De residencial-turístico se pasa al uso industrial, que albergará unas instalaciones que por sus propias características precisan de más superficie y mayor edificabilidad.

3- Respecto a las consideraciones generales y parámetros básicos del sector SUP.TRA-1.NORTE, entender del aumento de la edificabilidad bruta: de 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; de viviendas/Ha. de: 10 a 13, del total de viviendas de 409 (cifra que abarca todo el ámbito del SUP(zonas Sur y Norte) se pase a 250 (para sólo el Sector Norte); porque como se indica en la Memoria son cifras menores que para zonas similares en el Plan General del 96: entornos de Caleta de Vélez, Torre del Mar y Vélez-Málaga; así como por que se respetan las reservas de suelo mínimas exigidas por la Ley 7/2.002 y el Plan General vigente para zonas verdes y equipamientos.

4- Se hace una reserva mínima de carácter público, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t, equivalente a 378 plazas, para el Sector SUP.TRA-1 NORTE, añadiéndose las que el Plan Parcial deberá regular como reservas de aparcamientos en el interior de las parcelas edificables.

5- Se entiende perfectamente que la implantación de un Parque tecnalimentario junto al aeropuerto de Vélez-Málaga genere la aparición de usos complementarios a ambas instalaciones; estimándose congruente el uso comercial incluido en el apartado c) en el artículo 135 del P.G.O.U., objeto también de esta Modificación.

6- En la Memoria de la Modificación se indica, que para que el SG.TRA-7-Aeropuerto compatibilice su funcionamiento con el SUP.TRA-1-SUR, se deberá desarrollar un Plan Especial de ordenación general de dicho sistema general. Incluyéndose una nueva redacción del artículo 135 de la normativa, indicando los usos que serán



compatibles

7- Al hilo de la aparición de las nuevas tecnologías, que son la razón de ser de esta Modificación, se ha visto en la necesidad ésta, de incluir otro apartado que posibilite unas condiciones urbanísticas que garanticen la calidad espacial de la implantación de este tipo de industrias, ligadas a las nuevas tecnologías industriales, que se caracteriza por mantener una limitada ocupación del suelo por la edificación y una especial calidad del espacio público de la urbanización, como sería el Parque Tecnoalimentario; por lo que se ha modificado puntualmente el artículo 297; desarrollándose como tal en el Texto de la Memoria; así como se ha recogido en dicho Texto la nueva redacción del apartado "a" del art. 305, y que afectaría a la regulación del suelo urbano: Ordenanzas de todo el Término municipal, incluyendo nuevas tipologías de industrias con posibilidad de implantarse en el T.M.: IND-TECNO-1: de Transformación, IND-TECNO-2: de Servicios y TECNO-3: Industria de Imagen o Escaparate.

**CUARTO.-** Con fecha 7 de Marzo de 2005 y nº de registro 12428, tiene entrada en esta Delegación Provincial documentación debidamente diligenciada, remitida por el Ayuntamiento de Vélez Málaga en la que se subsanan las deficiencias puestas de manifiesto en el anterior informe, en concreto, delimitar y excluir la Vía Pecuaria (SNUEP) y la corrección de la superficie del sector,

**QUINTO.-** A la vista de los informes técnicos emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación provincial, cabe manifestar que, nos encontramos ante una modificación estructural de las previstas en el art. 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho precepto, al establecer las determinaciones que conforman la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, señala:

*1-A.d.- Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado*

**SEXTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art.31- 2.B.a de la ley 7/2002, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de:

*" Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los planes de ordenación Intermunicipal y los planes de sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la Ordenación Estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal"*

Por su parte, el art. 13.2.a del Decreto 193/03 de la Comunidad Autónoma, establece que corresponde a la CPOTU:

*"Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance, en relación con los municipios no incluidos en la disposición adicional primera de este Decreto....; en desarrollo del artículo 31.2.B.a".*

**SÉPTIMO.-** 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 de la provincia y BOP número 177 de 17/09/03 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, Ley 7/2002 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:



1º.- Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativo al ámbito denominado "Parque Tecnológico-Aeropuerto", promovido por el Ayuntamiento, el cual deberá proceder a la desafectación de la vía pecuaria, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de 02-07-04.

2º.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento, que deberá proceder a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

3º.- Proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y a su posterior publicación en el BOJA.

4º.- Indicar que contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia en Málaga.

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, 20 de abril de 2005

EL VICEPRESIDENTE 2º DE LA COMISION



Fdo.: José M<sup>a</sup> Ruiz Povedano.

A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending to the right.

