

**URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

**MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
Suelo Urbanizable Sectorizado ámbito denominado
"Parque Tecnoalimentario - Aeropuerto"**

Municipio de VELEZ - MALAGA

Septbre 2004

**OFICINA TECNICA DE URBANISMO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA**

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 2 ABB 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

1



MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
Suelo Urbanizable Sectorizado ámbito denominado
“Parque Tecnoalimentario - Aeropuerto”

VELEZ MÁLAGA

Indice Temático

MEMORIA

1. Justificación de la necesidad y oportunidad de su formulación.
2. Los objetivos y criterios de la innovación del PGOU/96.
3. Las afecciones urbanísticas del ámbito de actuación:
 - 3.1 Delimitación del ámbito.
 - 3.2 Regulación urbanística según PGOU/96.
 - 3.3. El Sistema General Aeroportuario.
4. Definición de los parámetros básicos de la innovación del Plan:
 - 4.1 Modificación del Suelo Urbanizable SUP.TRA-1
 - 4.2 El Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7 (SNU)
 - 4.3 Normativa urbanística del Suelo Industrial
5. Justificación del cumplimiento de la LOUA 7/2002

ANEXO

Ficha urbanística del SUP.TRA-1 según PGOU/96
Ficha urbanística del SUP.TRA-1. SUR propuesto
Ficha urbanística del SUP.TRA-1. NORTE propuesto

Art. 135 normativa urbanística según PGOU/96
Art. 135 propuesto

Art. 297 normativa urbanística según PGOU/96
Art. 297 propuesto
Art. 305-a propuesto

PLANOS

INFORMACIÓN

1. Situación del ámbito en el municipio
2. Estructura General y Orgánica del Territorio según el PGOU/96
3. Clasificación y Calificación del Suelo según el PGOU/96

PROYECTO

1. Estructura General y Orgánica del Territorio modificada (Ordenación estructural)
2. Clasificación y Calificación del Suelo según el PGOU/96

DIUGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 28 ABR. 2005
Velez-Málaga.

EL SECRETARIO GRAL.



MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
Suelo Urbanizable Sectorizado ámbito denominado
“Parque Tecnoalimentario - Aeropuerto”

VELEZ MÁLAGA

MEMORIA

1. Justificación de la necesidad y oportunidad de su formulación.

Desde el año 2001 se ha venido trabajando desde el Ayuntamiento de Vélez Málaga en colaboración con la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía en los estudios correspondientes, de carácter socio-económico y urbanístico, para la implantación de un Parque Tecnoalimentario que posibilite el desarrollo de la investigación, la diversificación y la aplicación de nuevas tecnologías en el marco de la política de apoyo al sector agrícola en el Término Municipal de Vélez-Málaga, cuya potenciación es, a su vez, uno de los objetivos estratégicos del Plan General vigente.

La puesta en marcha de este complejo supone un elemento de modernización, en un campo en el que la comarca de la Axarquía en general y el municipio de Vélez-Málaga en particular, cuenta con una larga y acrisolada tradición cual es la innovación en las técnicas de cultivo, transformación y comercialización de productos en el sector agrario andaluz.

Con este objetivo, y tras diversos análisis de suelos en relación con las infraestructuras viarias de carácter autonómico y estatal, se consideró en Junio de 2002, la posibilidad de localizar un emplazamiento para el Parque Tecnoalimentario en la zona norte del núcleo urbano de Vélez Málaga, en un ámbito definido por el PGOU/96 como Area de Reserva, denominado “Arroyo de la Campiñuela” ó Real Alto destinado a usos de carácter industrial. Los terrenos incluidos en este ámbito, si bien habían sido delimitados por el Plan General para incorporarlos al Patrimonio Municipal de Suelo, presentaban en más del 50% del mismo una topografía escasamente apropiada para el desarrollo del proyecto, lo que unido a la existencia de fincas destinadas a la explotación agrícola, dió lugar a una fuerte polémica que se concluyó con la decisión municipal de relocalizar la actuación abriendo un proceso de selección de suelos.

Como consecuencia de ello se procedió a convocar un concurso público para la adquisición del suelo necesario, no inferior a 20 hectáreas, cuyas características

el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Por COPT 20 ABR. 2005

Vélez-Málaga
SECRETARIO GRAL.



se adecuaran a los requerimientos funcionales y de implantación de un Parque Tecnoalimentario.

El concurso dió como resultado la adquisición de unos terrenos, situados en las proximidades del núcleo rural de Trapiche, al norte de la ciudad de Vélez Málaga, y localizados al Sur de la carretera de Benamargosa y al norte del Aeródromo de la Axarquía "Leoni Benabú", que presentan las siguientes características:

- *Topografía prácticamente llana.*
- *Acceso directo a través de la Carretera de Benamargosa, situado apenas a trescientos metros de su enlace con la Carretera del arco Vélez-Marbella y a unos cinco 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.*

Así pues, y como consecuencia de este proceso es necesario adaptar las determinaciones del PGOU/96 a los objetivos generales que motivan la implantación de un Parque Tecnoalimentario en el municipio de Vélez Málaga, para lo cual se procede por la Oficina Técnica de la Gerencia Municipal de Urbanismo a redactar el presente documento, cuyas ideas básicas son las siguientes:

- a) 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.
- b) Definición de las nuevas ordenanzas de suelo industrial para el desarrollo de suelos de calidad urbana con ocupación limitada que se regulan de manera general para el municipio.
- c) Redefinición del suelo residencial turístico, nuevo SUP.TRA-1. NORTE "Aeropuerto", en relación con la demanda diversa que generará el conjunto PTA-Aeropuerto.
- d) 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

POR COPT 2 8 ABR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



Este documento urbanístico tiene el carácter de modificación ó innovación del Plan General vigente, y se adapta a lo previsto por la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal y como se justifica en el apartado correspondiente de la presente memoria.

2. Los objetivos y criterios de la innovación del PGOU/96.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1. de la presente memoria el objetivo básico de interés público que justifica la presente innovación del Plan General es la implantación de un Parque Tecnoalimentario (PTA), de iniciativa pública, en el municipio de Vélez Málaga.

Como consecuencia del proceso de selección para la adquisición del suelo, el ámbito destinado al desarrollo del PTA se localiza en las proximidades del núcleo de Trapiche, al sur de la carretera de Benamargosa y al norte del Aeródromo de la Axarquía, en unos terrenos que se encuentran actualmente clasificados por el PGOU/96 como Suelo Urbanizable Programado SUP.TRA-1 "Aeropuerto".

Se adquieren 218.896 m² de suelo en total, de los cuales 178.709 m²s pertenecen al PTA, que unido a otra parcela existente con una superficie de 7.516,24 m² completan la superficie del Parque TecnoAgroalimentario con una superficie de 186.225,24 m²s, según medición planimétrica reciente. El resto de los terrenos adquiridos que suponen unos 40.187 m²s son terrenos colindantes en el lindero sur del parque, incluidos en el Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7.

De la delimitación del primitivo sector urbanizable SUP.TRA-1, cuyo uso dominante es el de residencial turístico, permanece con el mismo uso el resto de los terrenos incluidos en el citado ámbito de planeamiento, según medición planimétrica, unos 185.086 m²s (sin incluir el camino público "Antiguo camino de Vélez a Antequera"), pero que no son suelos de adquisición pública, manteniéndose en ellos la iniciativa privada, y modificándose sus parámetros urbanísticos de ordenación como consecuencia del Acuerdo Urbanístico de actualización suscrito en fecha 19/02/2003, lo que se justifica en la evolución del concepto de uso residencial turístico vinculado a la actividad del Aeropuerto, actualmente el "Aeroclub de Málaga" tiene su sede en dichas instalaciones, en relación a la diversificación de uso de este ámbito de alojamiento producida por el propio desarrollo del Parque Tecnoalimentario.

El Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7 mantiene su actual delimitación, de acuerdo con las previsiones del PGOU/96, sin embargo se introduce en el Art. 135 de la normativa urbanística, que regula los usos compatibles que deben desarrollarse en el marco de un Plan Especial de ordenación del citado sistema general, aquellos usos (oficinas, pequeño comercio, restauración,...) que si bien se encuentran vinculados en parte al funcionamiento del Parque Tecnoalimentario son compatibles con la actividad del propio Aeropuerto, y pueden por su localización en los suelos adquiridos dentro del SG-Aeropuerto jugar un papel de charnela entre ambos espacios vinculándolos en su

el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPTZ 01 ABR. 2005

Vélez-Málaga.

EL SECRETARIO GRAL.



Así pues la presente modificación-innovación del PGOU/96 mantiene el ámbito de Suelo Urbanizable Programado (ahora Sectorizado), y propone un cambio de uso del destino de una parte del SUP.TRA-1, designado como SUP.TRA-1.SUR "Aeropuerto", que se constituye en el nuevo ámbito de carácter industrial-agrícola relacionado con las nuevas tecnologías, como espacio urbano de calidad, con una ocupación limitada del suelo para desarrollo del Parque Tecnoalimentario (PTA), para lo cual se definen nuevos parámetros urbanísticos diferenciados del suelo industrial convencional.

El resto del actual SUP.TRA-1, designado como SUP.TRA-1.NORTE "Aeropuerto" mantiene su uso dominante residencial-turístico, modificándose sus parámetros urbanísticos actuales, reduciéndose no obstante en valor absoluto su capacidad de acogida, con objeto de producir un espacio de uso mixto, manteniendo en lo posible los objetivos urbanísticos del PGOU/96 para esta zona de Trapiche.

Por último, la definición del ámbito del nuevo PTA conlleva a la innovación de nuevas ordenanzas que desarrollen adecuadamente las tipologías de edificaciones industriales para este tipo de implantación urbanística. En este sentido, se crean tres nuevas subzonas dentro de la normativa urbanística que regula el Suelo Industrial según el PGOU/96, para actividades que están relacionadas con la industria de transformación, de servicios y de imagen ó escaparate.

3. Las afecciones urbanísticas del ámbito de actuación:

3.1 Delimitación del ámbito.

El ámbito de actuación de la presente modificación del PGOU/96 supone básicamente la intervención mediante un cambio de uso, de residencial turístico a industrial-tecnoalimentario, de una parte del actual sector SUP.TRA-1, no modificando el ámbito del sector, ajustando sólo sus límites por la afección de sendas vías pecuarias. En este sentido, se han excluido del citado sector urbanizable los ámbitos afectados por las vías pecuarias "Vereda de Vélez Málaga a Riogordo" y "Vereda de la Crujía".

Asimismo, si bien en la Ficha de Planeamiento urbanístico se indica que el citado sector tiene una superficie de 408.525 m²s, en realidad y según medición planimétrica realizada sobre topografía actualizada, el ámbito del sector SUP.TRA-1 sólo tiene una superficie de 371.331,24 m²s, una vez excluidas las vías pecuarias. Existe pues un error en la citada ficha de parámetros urbanísticos, que en el presente documento se subsana para adaptar la innovación del PGOU/96 a la superficie real del SUP.TRA-1.

3.2 Regulación urbanística según PGOU/96.

De acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, el sector SUP.TRA-1 se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado según LOUA), con uso dominante residencial turístico, incluido en el Area de Reparto de la 1ª Etapa del Plan



con un aprovechamiento tipo de 0,4855, siendo la iniciativa privada, con una densidad de 10 vdas/ha y una edificabilidad de 0,14 m2t/m2s, y con un exceso de aprovechamiento equivalente al 2,53% del techo edificable del sector para compensación de sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado.

La compensación de sistemas indicada supone un techo edificable de 1.447 m2t, considerando el dato de la superficie del sector como 408.525 m2, ya que es con este dato con el que se ha calculado el aprovechamiento tipo.

3.3 El Sistema General Aeroportuario.

El Sistema General Aeroportuario designado como SG.TRA-7 (SNU) está regulado por el vigente PGOU/96 en el Capítulo 5º del Título III de la normativa urbanística. La presente innovación del Plan General mantiene el ámbito definido, y sólo introduce en la regulación de usos del Art. 135, unos usos complementarios que hagan compatible la coexistencia entre el Aeropuerto de la Axarquía y el Parque Tecnológico.

4. Definición de los parámetros básicos de la innovación del Plan.

A continuación se exponen los criterios urbanísticos que justifican la definición de los parámetros básicos de los dos sectores urbanizables propuestos.

4.1 Modificación del Suelo Urbanizable SUP.TRA-1

-EL SECTOR SUP.TRA-1.SUR "Aeropuerto". PARQUE TECNOALIMENTARIO

a) Consideraciones generales.

Según la Orden de 10 Octubre de 2001, por la que se regula la calificación oficial de los Tecnoparques en Andalucía, se entiende por tales: "Las entidades radicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que están dotadas de modernas infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones, que albergan a empresas o a entidades con objetivos dirigidos a la innovación y el desarrollo tecnológico."

Un aspecto importante a considerar en la creación de estos ámbitos es que las actividades industriales, ligadas en nuestro caso al sector agrícola, deberán vincularse a la Política de Innovación y Tecnología, dentro de las necesidades sociales y económicas del entorno. En este sentido, algunas de las condiciones básicas que se requieren para obtener la calificación de Tecnoparque son los siguientes:

- * Delimitar en los estatutos sus contenidos y actividades, relacionados con la innovación y el desarrollo tecnológico.

- * Ubicarse en función de los intereses generales de la actividad económica local. hacer constar que el presente documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** con esta fecha.

V.º Sr. Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



- * Disponer de una oferta de suelo urbanizado de alta calidad en sus infraestructuras y servicios y baja edificabilidad.
- * Disponer de una unidad de gestión que realice funciones de coordinación entre los agentes y las empresas ubicadas en el Tecnoparque.
- * Realizar anualmente una programación de actividades y de servicios disponibles para su difusión entre las empresas y entidades interesadas.
- * No restringir su actividad exclusivamente a las empresas y entidades ubicadas en el Tecnoparque.

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística los espacios posibles para la ubicación de un Tecnoparque, están en relación directa con la conexión a elementos de infraestructuras viarias, de escala autonómica y estatal , que permitan el mejor enlace de los transportes de las empresas.

Por otra parte, la localización exterior a los cascos urbanos, pero próxima a los mismos, les confiere un carácter de elemento periurbano, en relación con el medio natural, agrícola ó forestal de su entorno, que claramente incide sobre la ordenación interior del parque y específicamente al tratamiento de sus bordes.

En este sentido, en la práctica urbanística de los últimos veinte años se ha comprobado que la calidad urbana de estos ámbitos se encuentra en relación directa con la ocupación de la edificación sobre las parcelas netas y las características formales del espacio público como elemento de excelencia, lo que supone, proyectar un modelo urbanístico de intensidad de uso limitada con edificación exenta y diseñar el espacio público en claves de calidad y funcionalidad del ámbito.

b) Parámetros urbanísticos básicos del sector.

En relación con lo indicado anteriormente, los parámetros que determinan la ordenación interior del sector urbanizable sectorizado SUP.TRA-1. SUR "Aeropuerto", con una superficie de suelo de 186.225,24 m2s, destinado al uso dominante de suelo industrial, ligado a la actividad agrícola, tratan de definir un espacio de calidad urbana, a medio camino entre el Parque Tecnológico de Málaga y los polígonos industriales convencionales.

En este sentido, el PTA de Málaga tiene una edificabilidad bruta de 0,28 m2t/m2s, mientras que el Suelo Industrial del entorno de la ciudad de Vélez Málaga, de carácter convencional para almacenaje y taller, varía entre 0,57 m2t/m2s y 0,75 m2t/m2s , según ambos planeamientos generales municipales. La propuesta de edificabilidad para el nuevo sector destinado a Parque Tecnológico se fija pues en 0,38 m2t/m2s.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

POR COPT 20 ABR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



Por otra parte, y en relación con las dotaciones públicas, en el nuevo sector se destina un 20% del suelo a Zonas Verdes Públicas, y un 5% a Equipamientos Públicos, reservas que son superiores a las fijadas por el PGOU/96 para los Suelos Urbanizables de uso industrial, según lo indicado en el Art. 343 de la normativa urbanística del Plan. Esta reserva dotacional es superior asimismo a la prevista para el uso dominante industrial en el Art.17 de la LOUA 17/2002.

En relación con la dotación de aparcamientos se propone una reserva mínima de carácter público, de 0,7 plaza por cada 100 m²techo, equivalente a 475 plazas. De acuerdo con el contenido del citado artículo, apartado 3, el Plan Parcial deberá regular la reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas edificables, completando la prevista anteriormente, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

c) Ficha de planeamiento del Sector Parque Tecnoalimentario.

La Ficha de Planeamiento del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado SUP.TRA-1. SUR "Aeropuerto" se incluye en el anexo a la memoria del este documento.

-EL SECTOR SUP.TRA-1. NORTE "Aeropuerto". RESIDENCIAL TURÍSTICO.

a) Consideraciones generales.

EL Sector Residencial Turístico ocupa el resto del suelo del antiguo Sector SUP-TRA1 no ocupado por el nuevo SUP-TRA1 SUR destinado al Parque Tecnoalimentario.

Este nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se denominará SUP-TRA1.NORTE "Aeropuerto", tiene una superficie total de 185.086 m²s (sin incluir el camino público "Antiguo camino de Vélez a Antequera"), mantiene el uso característico residencial-turístico, aunque con ciertas diferencias respecto al planeamiento actual como consecuencia de su menor dimensión y, sobre todo, de su proximidad al conjunto Aeropuerto-Parque Tecnoalimentario.

b) Parámetros urbanísticos básicos del sector.

Las nuevas condiciones de entorno, producidas por la creación del Parque Tecnoalimentario llevan aparejada una menor valoración de uso que ha de tener su reflejo en la ponderación de las características urbanísticas del nuevo sector en el contexto del modelo del PGOU/96, de acuerdo con el cual se modifica puntualmente el aprovechamiento urbanístico del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 20 ABR. 2005

Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



En este sentido, en cuanto a la intensidad de uso, se incrementa en 0,06 m²/m²s pasando la edificabilidad bruta del nuevo sector de 0,14 m²/m²s a 0,20 m²/m²s, en atención al distinto carácter de esta zona derivado de las diferentes condiciones del entorno generadas por la implantación del PTA y la compatibilización de uso con el Aeropuerto, recogido en el acuerdo de actualización de dicho ámbito.

El número total de viviendas se reduce de 409 unidades a 250, correspondiéndole una densidad en torno a 13 viviendas/Ha., algo superior a la ficha actual del sector SUP.TRA-1, pero inferior a las determinadas por el PGOU/96 para suelos localizados en el entorno de los núcleos principales del municipio (Vélez, Torre ó Caleta), con uso dominante residencial turístico, y acorde con las tipologías de vivienda más adecuadas al nuevo carácter del sector.

El incremento de estos dos parámetros se ven compensados con las necesarias ampliaciones y ajustes de las dotaciones públicas de forma que se mantiene o supera la proporción fijada en el PGOU/96 vigente, cumpliéndose asimismo lo establecido en el Art. 17 2ª c de la LOUA 7/2002, como se justifica en el apartado correspondiente.

En el SUP.TRA-1.NORTE, se propone una reserva mínima de carácter público, de 1 plaza por cada 100 m²techo, equivalente a 378 plazas, a las que se añadirán las que el plan Parcial deberá regular como reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas edificables.

c) Ficha de planeamiento del Sector Residencial Turístico.

La Ficha de Planeamiento del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado SUP.TRA-1. NORTE "Aeropuerto" se incluye en el anexo a la memoria del este documento.

4.2 El Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7 (SNU)

- EL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.

El Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7, mantiene en todos sus extremos tanto su delimitación como las condiciones de uso y demás determinaciones definidas en los Art. 134 y siguientes del PGOU/96 vigente.

No obstante lo anterior, y con el objetivo de posibilitar el aprovechamiento de las potencialidades que la contigüidad del Parque Tecnológico y el Aeropuerto pueden comportar, se plantea la posibilidad de compatibilizar el funcionamiento de dichos ámbitos, procurando la coexistencia de usos de servicios diversos, que deberán

el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

POR COP 2 0 ABR 2005

Vélez-Málaga.

SECRETARIO GRAL.



ser desarrollados en el Plan Especial de ordenación del sistema general SG.TRA-7, proponiéndose la siguiente redacción del nuevo Art. 135:

Modificado

Art. 135.- Usos.

Los usos principales que podrán compatibilizarse en el ámbito del Plan Especial del Sistema General SG.TRA-1, de acuerdo con las determinaciones de dicha figura de planeamiento, son los siguientes:

- a) Usos ligados al mantenimiento y funcionamiento normal del aeropuerto, incluyendo los elementos técnicos tales como terminal de pasajeros, torre de control, gasolinera, taller de reparaciones, hangares para mantenimiento y guarda de aviones, bomberos, helipuerto, así como las pistas de aterrizaje, rodadura y aparcamiento de aviones.
- b) Usos ligados a la gestión y explotación del aeropuerto:

Principales:
Sede del Aeroclub y de las agrupaciones deportivas ligadas al mismo; almacenes y servicios vinculados a la explotación, hotelero y hostelero.

Complementarios:
Instalaciones deportivas al aire libre, aparcamiento de vehículos y otros servicios de apoyo al aeropuerto.

- c) *Usos de apoyo al Parque Tecnoalimentario contiguo tales como oficinas, equipamientos ligados a la actividad del PTA, pequeño comercio y servicios de restauración y hospedería.*

4.3 Normativa urbanística del Suelo Industrial

El vigente PGOU/96 de Vélez Málaga regula, en el capítulo 11 del Título V de la normativa urbanística, las ordenanzas de edificación que son de aplicación a cada una de la subzonas definidas por el propio Plan General en el Suelo Urbano, ó por los Planes Parciales ó Plan Especiales como instrumentos de desarrollo.

En este sentido, y con objeto de posibilitar unas condiciones urbanísticas que garanticen la calidad espacial de la implantación del Parque Tecnoalimentario, u otras actuaciones que pudieran desarrollarse en el municipio de características similares, se ha considerado oportuno ampliar las subzonas existentes, con una más que designaremos como "IND-TECNO" que asimismo presenta tres subtipos, según el nivel de intensidad de uso y las características de implantación en la parcela.

Esta nueva sub-zona se define para ser desarrollada en polígonos ó implantaciones de carácter industrial que deben localizarse en la periferia de los cascos urbanos, donde por sus características de calidad urbana debe proyectarse una menor ocupación de suelo por la edificación, y disponer de diferentes tamaños de parcela con edificación exenta ó singular. Se modifica puntualmente el Art. 297 para añadir la nueva sub-zona, y se crea un nuevo artículo designado como Art. 305-a que tiene el siguiente desarrollo:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Por COPT 2 0 ABR. 2005

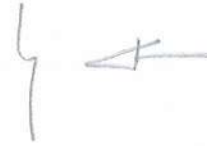
Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres Subzonas:

- IND-TECNO 1: "Industria de Transformación".
- IND-TECNO 2: "Industria de Servicios".
- IND-TECNO 3: "Industria Imagen o Escaparate".



cuyos parámetros urbanísticos de ordenación y uso son los siguientes,

IND-TECNO 1: "Industria de Transformación".

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 4.000 m²
- Fachada mínima al vial principal: 40 metros.

2. Edificabilidad máxima.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,75 m²/m²s.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación, incluido vuelos, habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 15 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias y linderos privados.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta será del 60 %.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros medida desde la cota de rasante, según se define en la normativa urbanística del Plan General, hasta cualquier punto de cumbrera ó cubierta. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 m., para lo cual deberá tramitarse un Estudio de Detalle de la actuación que justifique la incidencia paisajística sobre el entorno.

6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja, y en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 4,50 metros, y mínima de 3,50 metros.

7. Vuelos de cuerpos salientes.

Se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPY 2 8 ABR. 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



8. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad del espacio industrial de nueva creación, se cuidará en el diseño los materiales empleados, el tratamiento de su volumen y todas sus fachadas, así como la urbanización de los espacios libres de parcela, que incluirá el ajardinamiento parcial del espacio interior-no-utilizable para la operatividad de la actividad.

9. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Uso de Industria, en las categorías reguladas por las condiciones de funcionamiento y características de implantación relacionadas con las nuevas tecnologías

-Los definidos en el artículo 56 del PGOU/96 con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (salvo salas de fiestas, discotecas, casinos y similares), 11, 13, 15, 16 y 17.

-IND-TECNO 2: "Industria de Servicios".

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 2.000 m²
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

2. Edificabilidad máxima.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,65 m²/m²s.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 8 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias y linderos privados. Excepcionalmente se podrá plantear el adosamiento lateral entre edificaciones cuando se proyecte una actuación con una superficie mínima de 10.000 m², la cual podrá parcelarse en unidades individuales, para lo cual se tramitará un Estudio de Detalle que garantice la ordenación de las edificaciones respecto a los distintos linderos públicos, junto con un Proyecto de Parcelación.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta será del 65 %.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros medida desde la cota de rasante, según se define en la normativa urbanística del Plan General, hasta cualquier punto de cumbrera ó cubierta. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 m., para lo cual deberá tramitarse un Estudio de Detalle de la actuación que justifique la incidencia paisajística sobre el entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

ROR COPT 2 0 ABR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja; las partes de ésta, y en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos al uso principal, tendrán una altura libre máxima de 4 metros, y mínima de 3 metros.

7. Vuelos de cuerpos salientes.

Se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

8. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad del espacio industrial de nueva creación, se cuidará en el diseño y materiales empleados el tratamiento de su volumen y todas sus fachadas, así como la urbanización de los espacios libres de parcela, que incluirá el ajardinamiento parcial del espacio interior no utilizable para la operatividad de la actividad.

9. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Uso de Industria, en las categorías reguladas por las condiciones de funcionamiento y características de implantación relacionadas con las nuevas tecnologías

-Los definidos en el artículo 56 del PGOU/96 con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (salvo salas de fiestas, discotecas, casinos y similares), 11, 13, 15, 16 y 17.

-IND-TECNO 3: "Industria Imagen ó Escaparate".

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

2. Edificabilidad máxima.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,85 m²/m²s.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 8 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias y linderos privados. Excepcionalmente se podrá plantear el adosamiento lateral entre edificaciones cuando se proyecte una actuación con una superficie mínima de 5.000 m², la cual podrá parcelarse en unidades individuales, para lo cual se tramitará un Estudio de Detalle que garantice la ordenación de las edificaciones respecto a los distintos linderos públicos, junto con un Proyecto de Parcelación.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 50 %.

5. Altura máxima edificable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

POR COP. 2 0 ABR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



La altura máxima edificable será de 12 metros medida desde la cota de rasante, según se define en la normativa urbanística del Plan General, hasta cualquier punto de cumbrera ó cubierta. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 15 m., para lo cual deberá tramitarse un Estudio de Detalle de la actuación que justifique la incidencia paisajística sobre el entorno.

6. Altura libre de Plantas.

La altura libre máxima de planta será de 5 metros, y mínima de 3,50 metros.

7. Vuelos de cuerpos salientes.

Se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

8. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de la presente Norma, teniendo en cuentas su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada, se cuidará, en el diseño los materiales empleados, el tratamiento de su volumen y de todas sus fachadas, así como la urbanización de los espacios libres de parcela, que incluirá el ajardinamiento parcial del espacio interior no utilizable para la operatividad de la actividad.

9. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Uso de Industria, en las categorías reguladas por las condiciones de funcionamiento y características de implantación relacionadas con las nuevas tecnologías

-Los definidos en el artículo 56 del PGOU/96 con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (salvo salas de fiestas, discotecas, casinos y similares), 11, 13, 15, 16 y 17.

5. Justificación del cumplimiento de la LOUA 7/2002.

La nueva legislación urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística, de 17 de Diciembre, regula en la Sección Quinta del Capítulo IV del Título I "La Ordenación Urbanística", las innovaciones ó modificaciones del planeamiento municipal vigente.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 38 de la LOUA 7/2002, tal y como se ha indicado en la presenta memoria, en relación con la justificación de la innovación del PGOU/96 de Vélez Málaga, es el interés general de la implantación de un Parque Tecnoalimentario ligado a las actividades agrícolas, el motivo básico de esta iniciativa municipal. Al considerarse que esta innovación no supone una alteración integral de la ordenación prevista en el modelo urbanístico del Plan General, tal y como se contempla en el Art. 37 de la LOUA 7/2002, el presente expediente se ha tratado como una modificación de elementos del PGOU/96.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

FOR COPT? 0 APR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



Por otra parte, el Art. 36 regula el régimen de la innovación de los instrumentos de planeamiento, indicándose en su apartado 2. a) las cuestiones que deben ser objeto de justificación en relación con la innovación de la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística vigente. En este sentido se consideran los siguientes aspectos de la presente modificación:

-OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de la innovación del PGOU/96 es consecuencia de la colaboración mantenida entre el Ayuntamiento de Vélez Málaga y la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, para la implantación de un Parque Tecnoalimentario que posibilite el desarrollo de la investigación, la diversificación y la aplicación de nuevas tecnologías en el marco de la política de apoyo al sector agrícola en el Término Municipal de Vélez-Málaga, cuya potenciación es, a su vez, uno de los objetivos estratégicos del Plan General vigente.

-ELEMENTOS URBANÍSTICOS DE LA INNOVACIÓN

a) La innovación propuesta no altera la clasificación del suelo previsto en el PGOU/96, ya que se interviene sobre el actual sector de Suelo Urbanizable Programado SUP.TRA-1, dividiéndolo en dos ámbitos, uno que mantiene el uso dominante residencial turístico y otro que constituye el nuevo Parque Tecnoalimentario, ajustando puntualmente los límites para no afectar a las vías pecuarias del entorno.

b) La innovación mantiene asimismo inalterado el ámbito y las condiciones de desarrollo urbanístico del Sistema General Aeroportuario SG.TRA-7 (SNU), según se regula en el PGOU/96, modificando puntualmente el Art. 135 para complementar los usos previstos que permitan una mejor coexistencia entre el Aeropuerto de la Axarquía y el Parque Tecnoalimentario.

c) La innovación supone, por último, la creación de un nuevo artículo Art. 305-a en la Ordenanza de Suelo Industrial del PGOU/96, que permite introducir tres nuevas subzonas designadas como IND-TECNO 1, 2 y 3.

Como consecuencia de los elementos indicados anteriormente la presente modificación de elementos del PGOU/96 afecta a la ordenación estructural del mismo, al modificar puntualmente los usos globales, y las edificabilidades y densidades globales de un Sector Urbanizable Sectorizado, de acuerdo con el contenido del Art. 10 de la LOUA 7/2002.

No obstante lo anterior, la innovación planteada reduce el número de viviendas previstas por el PGOU/96 para el sector SUP.TRA-1, se pasa de 409 unidades a 250,

el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 28 FEB. 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



al reducirse el ámbito de uso dominante residencial-turístico, y crearse el nuevo ámbito de suelo industrial-tecnológico ligado a las actividades agrícolas.

El incremento de la densidad y del índice de edificabilidad del nuevo sector residencial turístico se justifica por una parte, por mantener al menos parcialmente los objetivos del PGOU/96 para el entorno del Aeropuerto, indicándose que estos parámetros propuestos son inferiores a otros ámbitos similares del Plan General, cuyo uso dominante es el mismo; y por otra parte por el acuerdo urbanístico actualizado aprobado en Febrero de 2003.

Considerando lo anterior debe indicarse que el aprovechamiento urbanístico propuesto para el ámbito del Parque Tecnoalimentario se justifica por los parámetros que definen un espacio urbano de uso industrial con ocupación limitada del suelo, que no obstante en valor absoluto es superior al uso residencial turístico inicial del SUP.TRA-1 como consecuencia del nuevo uso.

En este sentido, y con objeto de no afectar a terceros propietarios de Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable Programado del Area de Reparto de la 1ª Etapa del PGOU/96, se ha mantenido el aprovechamiento urbanístico de los excesos previstos en la Ficha de Planeamiento del SUP.TRA-1 actual, repartiéndose entre los dos sectores creados, como consecuencia de la división de usos, los excesos de aprovechamiento que garantizan de esta forma la obtención de estas dotaciones públicas del PGOU/96.

Si bien es cierto como se ha indicado al definir el ámbito de actuación del SUP.TRA-1, que la superficie real del sector es inferior a la indicada en la Ficha de Planeamiento, que es sin embargo la que ha servido de base para calcular el Aprovechamiento Tipo de la 1ª Etapa del Plan, tal y como se puede comprobar en el tomo dedicado al Estudio Económico Financiero, en el apartado del Suelo Urbanizable Programado, se ha considerado no modificar este dato, y por tanto no reducir la reserva dotacional de los sistemas generales del PGOU/96.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

POR COPT 2 0 ABR. 2005

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Por último debe indicarse que la innovación propuesta cumple los estándares de calidad previstos en el Art. 17 de la LOUA 7/2002, tal y como se puede comprobar en la fichas de planeamiento propuestas, manteniéndose e incrementándose la reserva dotacional pública de zonas verdes y equipamientos de cada nuevo sector.

Vélez Málaga, Septiembre de 2.004

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo: Rafael Peláez Martín.

Vbº EL GERENTE de la GMU



Fdo: Javier Méndez Zapata

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** con esta fecha.
POR CCPT 28 APR. 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
Suelo Urbanizable Sectorizado ámbito denominado
"Parque Tecnoalimentario - Aeropuerto"

VELEZ MÁLAGA

ANEXO 1:
FICHAS ESTADO ACTUAL Y FICHAS MODIFICADAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
FOR COPT 2 0 ABR. 2005
Velez Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Núcleo	TRAPICHE		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area	5	Tipo	1	Código	SUP.TRA-1
Denominación	AEROPUERTO				

Superficie (m2)	408.525	Densidad (viv/Ha)	10
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máximo viviendas	409
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,14
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	57.194
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS-UAD-CJ-1
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Usos	RESID. - TURISTICO

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	81.705	Relativo Unidad de Ejecución	3,5747
Equipamiento (m2s)	10.670	Tipo	0,4855
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	82.47%
Viarío (m2s)	—	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	25.000	Excesos de Aprovechamiento	2,53%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC - PR Otro	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96

Condiciones de Ordenación	<p>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. 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>
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>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente se encuentra tramitado y tramitándose, con esta fecha, por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el Secretario Gral. EL SECRETARIO GRAL.</p>
Otras Condiciones	<p>Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</p> <p>27 JUL. 1996</p> <p>Se atenderá a las estipulaciones dimanantes de su convenio urbanístico DE ANDALUCIA</p>

**MODIFICADA
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

Núcleo	TRAPICHE		Clasificación	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Area	2	Tipo	1	Código	SUP.TRA- 1.SUR
Denominación	"AEROPUERTO". (Parque Tecnoalimentario)				

Superficie (m2)	186.225,24	Densidad (viv/Ha)	-
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máximo viviendas	-
Iniciativa	PUBLICA	Ind. Edif. (m2t/m2s)	0,38
Sistema	COOPERACIÓN	Techo máximo (m2t)	70.765,59
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanzas	IND-TECNO, H,CO
Desarrollo	PPO - PU - PR	Usos	INDUSTRIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre Pública (m2)	37.245,05 (20%)	Relativo Unidad de Ejecución	1,2925
Equipamiento (m2)	9.311,26 (5%)	Tipo	0,4855
Deportivo (m2)	----	Derechos del Propietario	88,96 %
Viario (m2)	(1)	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento Privado (m2)	----	Excesos de Aprovechamiento	1,04 %

Documentos y Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	PP0-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial desarrollará cada una de las zonas delimitadas, con arreglo a los parámetros del sector, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente. El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.
Condiciones de Ejecución	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 7/2002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.
Otras Condiciones	(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 (21/02/2003)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR OPT 20 ABR. 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



**MODIFICADA
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

Núcleo	TRAPICHE		Clasificación	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Area	2	Tipo	1	Código	SUP.TRA- 1.NORTE
Denominación	"AEROPUERTO"				

Superficie (m2)	185.086 (2)	Densidad (viv/Ha)	13
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máximo viviendas	241
Iniciativa	PRIVADA	Ind. Edif. (m2t/m2s)	0,20
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	37.017
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS, UAD, CJ-1
Desarrollo	PPO - PU - PR	Usos	RESID.- TURISTICO

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre Pública (m2)	37.017,20 (20%)	Relativo Unidad de Ejecución	2,4819
Equipamiento (m2)	9.254,30 (5%)	Tipo	0,4855
Deportivo (m2)	----	Derechos del Propietario	88,03 %
Viario (m2)	(1)	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento Privado (m2)	----	Excesos de Aprovechamiento	1,97 %

Documentos y Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	PP0-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96

Condiciones de Ordenación	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, siendo de aplicación el Art. 340. El PPO justificará el cumplimiento de la legislación aeronáutica que pueda afectarle por su proximidad al Aeropuerto de la Axarquía.
Condiciones de Ejecución	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 7/2002, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.
Otras Condiciones	(1) El sistema viario local será definido por el PPO. (2) En la superficie del sector no se encuentra incluido el camino público "Antiguo Camino de Vélez a Antequera". Constituirá entidad urbanística colaboradora de conservación. Ejecutará la urbanización externa, y elementos exteriores de infraestructuras, al sector incluida en el Acuerdo Urbanístico (21/02/2003)

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 2 0 ABR. 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
Suelo Urbanizable Sectorizado ámbito denominado
"Parque Tecnoalimentario - Aeropuerto"

VELEZ MÁLAGA

ANEXO 2:
INFORME DE LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE
ANDALUCÍA SOBRE LA VEREDA DE LA CRUJÍA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
POR COPT 2 0 ABR. 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

20




Plan. LFJC

G. Urbanismo

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial
Málaga

 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYTO. DE VELEZ - MÁLAGA 02 JUL. 2004 Registro ENTRADA Nº 4363
--

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ - MÁLAGA 25 JUN. 2004 Registro ENTRADA Nº 28.694 Hora 12:33
--

Sr. Alcalde del Ayuntamiento
Gerencia Municipal de Urbanismo
c/Romero Pozo nº2
29.700 VÉLEZ-MÁLAGA-(Málaga)

7/06/04
PVP/LCA
Informando sobre V.P.59/04

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
	NÚMERO 21 JUN. 2004 8314
	REGISTRO GENERAL DELEGACION PROVINCIAL MÁLAGA

En relación a su escrito de 13 de mayo de 2004 y con número 7482 de registro de entrada en el que solicita informe relativo a la superficie legal y trazado de las vías pecuarias que podrían afectar al sector SUP.TRA-1 PTA Alimentario, "Vereda de la Crujía" y "Vereda de Vélez-Málaga a Riogordo" he de comunicarle lo siguiente

1.- Como ya se le indicó en el escrito enviado por esta Delegación Provincial el pasado 19 de abril de 2004, el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Vélez-Málaga fue aprobado por Orden Ministerial de 29 de septiembre de 1964 (BOE 19-10-1964; BOP 17-10-1964). En el mismo se encuentran clasificadas con el nº1 la vía pecuaria denominada "Vereda de Vélez Málaga a Riogordo" con una anchura legal de 20,89 metros, y la vía pecuaria no 3 "Vereda de la Crujía" con una anchura legal de 20,89 metros.

2.- Mediante Resolución de 15 de mayo de 2001 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se acuerda iniciar el deslinde total de la vía pecuaria "Vereda de Vélez Málaga a Riogordo" y la "Vereda de la Crujía". Igualmente, mediante Resolución de 12 de enero de 2004 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se acuerda iniciar el deslinde parcial de la vía pecuaria "Vereda de Vélez Málaga a Riogordo" en el tramo "*desde la finca palomo hasta su conexión con la vía pecuaria Vereda de la Crujía*" y la "Vereda de la Crujía" en el tramo "*desde 400 m antes de su finalización hasta la misma*".

3.- Considerando que actualmente se ha aprobado el deslinde de la "Vereda de la Crujía" en el tramo: *desde su inicio hasta 400 metros antes de su finalización* por Resolución de Secretaria General Técnica de 1-03-2004 y publicado en BOJA de 5/04/2004, y además se han realizado las operaciones materiales de deslinde de las vías pecuarias mencionadas, y por último se está a la espera de la aprobación del deslinde de la vía pecuaria "Vereda de Vélez-Málaga a Riogordo" en el tramo "*desde la finca palomo hasta su conexión con la vía pecuaria Vereda de la Crujía*" por parte de Secretaria General Técnica, a la vista del informe del Técnico de la zona, esta Delegación Provincial estima que tiene elementos de juicio suficientes para determinar con exactitud la afección, por lo que propone teniendo en cuenta el artículo 39 del Decreto 155/98, de 21 de julio, que las superficies incluidas en las propuestas de deslinde de las vías pecuarias "Vereda de Vélez-Málaga a Riogordo" y Vereda de la Crujía" tengan la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP).

el presente documento ha sido aprobado
EL AYUNTAMIENTO con esta fecha.

Por COPT 20 ABR 2005
Vélez-Málaga.
EL SECRETARIO GRAL.



Copia RG / 9-07-04

4.- Por lo tanto la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, referida al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado "SUP.TRA-1 PTA Alimentario" promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga se deberá corregir tanto su documentación gráfica como técnica, siendo excluida la superficie de la vía pecuaria del sector así como del cálculo de la ficha urbanística, conforme a la proposición de deslinde de las vías pecuarias anteriormente citadas, esto es según los planos anexos.

5.- Del mismo modo cualquier actuación, tales como acometidas de abastecimiento y saneamiento, energía, accesos u otras a realizar en el dominio público de vía pecuaria requerirá la preceptiva autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

EL DELEGADO PROVINCIAL



Fdo.: J. Ignacio Trillo Huertas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

FOR COPT 2 0 APR. 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

