

MMV/Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 5/02, DE 07-06-02, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

VM-95: EXPEDIENTE DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SUNP-A.3 "TORRE JARAL" DE VÉLEZ MÁLAGA, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD PEWOSA IMPEX, S.A.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 6 de agosto de 2001 y número 38.221 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que por la CPOTU se proceda a la aprobación definitiva del expediente.

SEGUNDO.- Con fecha 22 de enero 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.

Con fecha 06 de Agosto de 2.001 y número de registro 38.221 entra en esta Delegación Provincial el expediente de referencia. La Documentación Técnica viene diligenciada por el Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.

Entra Informe del Ministerio de Fomento remitido por el Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga por Registro de la Delegación con fecha 16 Agosto 2.001 y Nº:39435.

El Plan Parcial que según art.44.1 del Reglamento de Planeamiento ha de tramitarse con posterioridad o simultáneamente al P.A.U. tuvo entrada en Registro de la Delegación Provincial con fecha 18 Julio de 2.001 (Nº Ref: VM-94).

2. - OBJETO.

El Programa de Actuación Urbanística presentado tiene por objeto.

Ordenar los suelos clasificados como Urbanizable No Programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en incluidos dentro del ámbito denominado como SUNP-A-3.

Propone la creación de dos Sectores para el posterior desarrollo de éstos mediante de Plan Parcial.

3. - INFORME.

La Documentación Técnica del PAU presentado consta de:

Documento 1: Memoria.
Documento 2: Planos de Información.

Compositor Lehmborg Ruiz, 18. 29007 Málaga
Teléf. 95 103 70 00. Fax 95 103 70 63

Documento 3:	Planos de proyecto.
Documento 4:	Normas Urbanísticas para desarrollo de P.P.
Documento 5:	Plan de Etapas.
Documento 6:	Estudio Económico Financiero.

La ley 6/1998 Disposición Transitoria primera exige de la necesidad para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado de la necesidad de realizar un concurso, pudiendo promoverse directamente mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

El PGOU de Vélez-Málaga delimita el ámbito de actuación del SUNP-A-3 para desarrollar mediante la redacción de P.A.U. contemplando una superficie de 405.765 m2s. (pag.41 del Documento 3, del PGOU), con uso Residencial I. La Superficie que presenta el PAU que se tramita es de 396.794 m2s.

El PGOU de Vélez-Málaga asigna los siguientes parámetros urbanísticos para el desarrollo del PAU SUNP-A-3.

	Superficie.	Edificabilidad.	Densidad.	Uso Dominante.	Prohibido.
SUNP-A-3	405.765 m2s.	≤ 0.20 m2t/m2s.	15 Viv/Ha.	Vivienda.	Industria.

El PAU SUNP-A-3 propone la división en dos Sectores a desarrollar por P.P. ,

SECTOR Nº:1	239.974 M2S. (Se tramita junto al PAU).
SECTOR Nº:2	156.820 M2S.

Se aumenta el parámetro de densidad de vivienda/Ha, previsto en el PGOU, en un 40%. Pasando de 15 Viv/Ha. a 21 Viv/Ha. Se mantiene el Techo Máximo edificable asignado por el PGOU, fijado en 79.358 m2t.

Aporta fichas urbanísticas para el desarrollo de ambos sectores. Se adscriben a la totalidad del PAU las siguientes cargas y sistemas:

- 1.-Obtención del suelo de parte del SG-VM-23 de Areas Libres. Se aplica un coeficiente de 7.900096% porcentaje que resulta de la relación entre la totalidad del Suelo clasificado como Urbanizable No Programado y el total de Sistemas Generales (respecto a suelo) que prevé el PGOU.
- 2.-Obtención del suelo y ejecución de la conexión norte del sector con el SUP.A-2 .
- 3.-Sistemas Zonales indicados en el Plano 3.3 del PAU, y que denomina como 1.1, 1.2, 2.1, 2.2. y 3.1. (exterior al Sector) que se obtienen por cesión de cada uno de los Sectores en la parte de su trazado y cuya ejecución se realiza por la totalidad del PAU.
- 4.-Conexiones con los servicios generales de infraestructuras.

Analizada la Documentación se observa que:

a.-El Ministerio de Fomento ha emitido Informe Favorable relativo a la distancia de 25.00 m, que mantiene la línea de edificación respecto a la arista exterior de la calzada de la N-340.

b.-En el plano A Hoja 1.3 del PGOU aparece grafiada una Via Pecuaria cuyo trazado varía y desaparece al analizar los planos D hojas 3.13 y 3.14.

c.-En el Plano denominado 3.2 "División en Sectores Usos e Intensidades", no se grafía la delimitación de los Sectores, ni se delimita el ámbito de actuación del PAU. Resulta de difícil interpretación el grafismo referido a tramas utilizadas para señalar tanto los suelos calificados de Equipamientos como de Z.Verde Pública.

d.-El Plano 2.1 del Documento nº:2 Planos de Información denominado Situación debería graficar las previsiones del PGOU para el resto de suelos ubicados en relación con el PAU que se desarrolla.

e.- Consta en el Expediente Informe del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, en el que se señala que se deberá garantizar que las construcciones residenciales se situarán fuera de la zona sujeta a Sevidumbre. Este Informe se realiza en base un documento que se denomina "Anexo sobre el Cumplimiento de la Ley de Costas" el cual No consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.

Con anterioridad a la Aprobación Definitiva deberá remitirse la Documentación a la Dirección General de Costas según art.112 y 117.2 de la Ley de Costas, para nuevo Informe.

f.-Al analizar las Reservas de Suelos para Dotaciones de Planes Parciales que contempla el Anexo del Reglamento de Planeamiento no se cumplen las reservas de equipamiento previstas para el Sector 1, al ser 504 viviendas pasará a calcularse como Unidad Integrada, siendo necesaria una mayor superficie de suelo destinado a Equipamiento.

4. - CONCLUSIÓN.

Se deberán subsanar las deficiencias descritas en el apartado anterior y aportar la Documentación requerida.

TERCERO.- Con fecha 16 de octubre de 2001, tiene entrada informe desfavorable de la Dirección General de Costas, donde se requiere la subsanación de algunas cuestiones.

Con fecha 20 de noviembre de 2001 y nº 53.453 de registro, tiene entrada en esta Delegación provincial un documento denominado Texto Refundido del PAU.

Con fecha 23 de enero de 2002, se remite copia del informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo a la vía pecuaria Vereda del Camino Viejo de Málaga en la que se hace constar que la misma se ha excluido del sector debiendo solicitarse previa autorización de esa Delegación para cualquier actuación o uso que se pretenda realizar en dicha vía.

Con fecha 25 de enero de 2002, tiene entrada otro informe desfavorable de la Dirección General de Costas donde se vuelve a requerir la subsanación de algunas cuestiones. Por último en fecha 3 de abril de 2002 registrado de entrada en esta Delegación provincial el 10 de abril de 2002 se emite informe **favorable de Costas**.

Con fecha 15 de abril de 2002, se emite nuevo informe técnico por la Sección de planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO.

.- OBJETO.

El Programa de Actuación Urbanística presentado tiene por objeto.

Ordenar los suelos clasificados como Urbanizable No Programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en incluidos dentro del ámbito denominado como SUNPA-3.

Propone la creación de dos Sectores para el posterior desarrollo de éstos mediante Plan Parcial.

- INFORME.

Analizada la Documentación se observa que:

a.-Aportan Informe **Favorable** de la Dirección General de Costas respecto al PAU que se tramita. No obstante deberán aportar copia del Plano al que hace referencia el Informe de la Dirección General de Costas, Plano 3.2 a escala 1/2.000 denominado "división de Sectores Usos e intensidades", de fecha de visado 5-02-2.002 en base al cual han emitido el Informe.

b.- Como se señaló en el anterior Informe técnico emitido por éste servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo, el PGOU de Vélez-Málaga fija una edificabilidad mínima de **1m2t/m2s** para Equipamientos. Aplicando éste parámetro a las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento para dotaciones en suelo residencial, junto con los mínimos exigidos para Centros Docentes (art.9.3 Anexo R.P.), se consideran **insuficientes** las reservas de suelo propuestas.

- CONCLUSIÓN.

Se deberán subsanar las deficiencias descritas en el apartado anterior y aportar la Documentación requerida.

CUARTO.- Con fecha 23 de abril y en cumplimiento del informe de la Dirección General de Costas se aporta Plano diligenciado nº 3.2, división de sectores usos e intensidades.

Con fecha 29 de abril se remite por el Ayuntamiento las fichas corregidas de los dos sectores de propone el PAU.

A la vista de todo lo anterior, en fecha 29 de abril de 2002, se emite un último informe técnico en el el que se constata:

INFORME TÉCNICO .

- OBJETO.

El Programa de Actuación Urbanística presentado tiene por objeto.

Ordenar los suelos clasificados como Urbanizable No Programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en incluidos dentro del ámbito denominado como SUNPA-3.

Propone la creación de dos Sectores para el posterior desarrollo de éstos mediante Plan Parcial.

- INFORME.

Analizada la Documentación se observa que:

a.-Aportan Informe **Favorable** de la Dirección General de Costas respecto al PAU que se tramita. No obstante deberán aportar copia del Plano al que hace referencia el Informe de la Dirección General de Costas, Plano 3.2 a escala 1/2.000 denominado "división de Sectores Usos e intensidades", de fecha de visado 5-02-2.002 en base al cual han emitido el Informe.

b.-Las dotaciones mínimas para reserva en suelo dotacional **SI** cumplen con las exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento

SECTOR 1:

SUPERFICIE: **231.178 M2S.**

AL SER **485** VIVIENDAS SE CALCULAN COMO UNIDAD BASICA (500 Viviendas).

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

18m2s*vivienda. El PGOU establece 20%: **46.236 M2S.**

CENTROS DOCENTES:

Se calcula con 500 viv. Art.9.3 Anexo R.P.

EGB: 500*10 m2s*viv: **5.000 m2s.**

Preescolar: 500*2 m2s*viv.: **1.000 m2s.**

SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

PARQUE DEPORTIVO: 6.00 m2s*viv.: 6*485=**2.910 m2s.**

EQUIPAMIENTO SOCIAL: 3M2C*VIV :3*485= **1.455 M2C.** La parcela mínima de cesión será de 1.455 m2s ya que el PGOU de Velez-Málaga fija una edificabilidad mínima de e:1m2c/m2s.

TOTAL MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL: SECTOR 1.

AREAS LIBRES: (Anexo. R.P.)	46.236 M2S.	PAU SUNP-A3.	46.236 M2S.
EQUIPAMIENTOS: (Anexo R.P.)	10.365 M2s.	PAU SUNP-A3.	10.642 m2s

EQUIPAMIENTO COMERCIAL: 1M2C*VIV: **485M2C .**

El Plan Parcial ubicará y preverá la cesión de 485 m2t . Consultado el Plan parcial que se tramita conjuntamente a éste PAU se observa que se destina la parcela nº: 10.1 calificada como CJ-2 para incorporar 539 m2t.

SECTOR 2:

SUPERFICIE: **149.761 M2S.**

AL SER **314** VIVIENDAS SE CALCULAN COMO UNIDAD BASICA (500 Viviendas).

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

18m2s*vivienda. El PGOU establece 20%: **29.952 M2S.**

CENTROS DOCENTES:

Se calcula con 500 viv. Art.9.3 Anexo R.P.

EGB: 500*10 m2s*viv: **5.000 m2s.**

Preescolar: 500*2 m2s*viv.: **1.000 m2s.**

SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

PARQUE DEPORTIVO: 6.00 m2s*viv.: 6*314=**1.884 m2s.**

EQUIPAMIENTO SOCIAL: 3M2C*VIV :3*314= **942 M2C.** La parcela mínima de cesión será de 942 m2s ya que el PGOU de Velez-Málaga fija una edificabilidad mínima de e:1m2c/m2s.

TOTAL MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL: SECTOR 2.

AREAS LIBRES: (Anexo. R.P.)	29.952 M2S.	PAU SUNP-A3.	29.952 M2S.
EQUIPAMIENTOS: (Anexo R.P.)	8.826 M2S.	PAU SUNP-A3.	8.826 m2s

EQUIPAMIENTO COMERCIAL: 1M2C*VIV: **314M2C** En el Plan Parcial que desarrolle el Sector nº: 2, se asignará la

parcela que acoja los 314 m²c de Equipamiento Comercial.

Analizada la Documentación se observa que:

Los Sectores que propone el PAU **SI** cumplen las cesiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

- CONCLUSIÓN.

Se emite Informe Técnico Favorable.

QUINTO.- De conformidad con lo previsto en el art. 12-15º del Decreto 77/1994 corresponde a las Comisiones provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“Aprobar definitivamente los Programas de Actuación Urbanística de los municipios de cualquier rango”

SEXTO.- 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 27 de junio de 2000 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 el PAU del SUNP-A-3 “Torre Jaral” de Vélez Málaga, promovido por la Entidad PEWOSA IMPEX S.A.

2º.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que contra el mismo, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES desde su notificación o publicación, ante la Sala de lo Contencioso de Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

3º.- Recordar al Ayuntamiento que deberá proceder a notificar el presente acuerdo individualmente a todos los propietarios afectados.

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, 7 de junio de 2002
EL PRESIDENTE DE LA COMISION



Fdo.: Luciano Alonso Alonso.