

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11777353476010560073

2018056154

05-11-2018 09:52

Libro General de Entradas

OTROS DOCUMENTOS TECNICOS

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA
ORDENACION PORMENORIZADA
PGOU DE VELEZ-MALAGA
REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE
USOS EN LA ORDENANZA
ZONA COMERCIAL (CO)**

PROMUEVE ... FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

Técnico Redactor ... Estanislao Gutiérrez Dabán, arquitecto

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

VÉLEZ-MALAGA, octubre 2018

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A
COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

ÍNDICE

1.- MEMORIA.

1	MEMORIA EXPOSITIVA.	
1.1	Definición.	3
1.2	Promotor de la innovación.	3
1.3	Autor del encargo.	3
1.4	Equipo redactor.	3
1.5	Antecedentes	3
1.6	Finalidad.	5
1.7	Análisis de parcelas en ZONA COMERCIAL.	6
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA.	
2.1	Redacción propuesta para el Artículo 306 del PGOU.	21
2.2	Redacción propuesta para el Artículo 307 del PGOU.	21
2.3	Justificación legal según LOUA.	22
3	TRAMITACIÓN.	23
4	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	23
5	RESUMEN EJECUTIVO. (Artículo 25.3 del RDL 7/2015)	
5.1	Delimitación del ámbito.	24
5.2	Alcance de la modificación puntual.	24

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE
S. L.

1 MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1 Definición.

Se trata de la redacción del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ORDENANZA ZONA COMERCIAL (CO).

1.2 Promotor de la innovación.

El promotor de la innovación es FINANCIAL-LAND SERVICE S.L., con C.I.F. B-91.193.508, titular de los terrenos objeto de este expediente y en virtud de lo establecido en artículo 32 de LOAU.

1.3 Autor del encargo.

El encargo para la redacción de esta innovación ha sido realizado por parte de D. José Blanco Martín, en representación de la mercantil FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

1.4 Equipo redactor.

Este expediente se redacta por Estanislao Gutiérrez Dabán, arquitecto, actuando como colaborador el equipo técnico de **a.i arquitectura.ingeniería** y que está formado por:

- Francisco Becerra Olmedo, arquitecto técnico.
- María José Boza López, arquitecto técnico.
- Isidoro Campos Rodríguez, arquitecto técnico.

1.5 Antecedentes

El Plan General de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 27/02/1996 por la Comisión Provincial Urbanismo, publicado el anuncio con fecha 29/03/1996 en el Boletín Oficial Provincia, establece entre sus determinaciones la ordenanza ZONA COMERCIAL, Capítulo 12 de la normativa, con la siguiente transcripción literal:

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

19 DIC. 2018

Página 3 de 25

29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A
COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

“ Capítulo 12.- ZONA COMERCIAL

(*) Art. 306.-Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial —procedentes o no de la zonificación de planes parciales—, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Se admiten como usos compatibles los definidos en el Artículo 56 del Título II de estas Normas con los números 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) y 10.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporacion Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 307.-Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a) En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza, será de 1 m²t/m²s y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas. ”

Con respecto a los usos compatibles ya admitidos en la ZONA COMERCIAL (CO), vienen determinados por el artículo 56 de la normativa del PGOU y cuya transcripción literal es:

“ 4. **Uso de oficinas**, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5. **Uso comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutade mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

Página 4 de 25

6. Uso de industria, (exclusivamente en 1ª Categoría) los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

- a) *Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.*
- b) *Conservación, guarda, y distribución al por mayor.*
- c) *Agencias de transporte.*
- d) *Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.*
- e) *Industrias de materiales para la construcción.*
- f) *Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.*

APROBADO POR EL PLENARIO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

8. Uso de hostelería, (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) tales como cafés, bares restaurantes, etc.

10. Uso recreativo y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros. ”

Como queda recogido en el PGOU, se hace distinción dentro de la ordenanza de ZONA COMERCIAL (CO) entre los suelos urbanos y los suelos urbanizables.

Lo anterior se considera debido a que el PGOU establece la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos, mientras que en los suelos urbanizables debe ser el instrumento de desarrollo, Plan Parcial, el que establezca la mencionada ordenación pormenorizada.

1.6 Finalidad.

Se redacta este expediente con el único fin de introducir como usos compatibles en la ordenanza de ZONA COMERCIAL (CO) los usos que se relacionan a continuación

1. Uso de vivienda o residencial
2. Uso de viario
3. Uso de aparcamiento
7. Uso hotelero
9. Uso de alojamiento comunitario
11. Uso de asistencia sanitaria
12. Uso educativo
13. Uso cultural
14. Uso religioso

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Página 5 de 25

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Modificando para ello el artículo 306 del PGOU, quedando la nueva redacción del mismo recogida en el apartado 2.1 Redacción propuesta para el artículo 306 del PGOU del presente documento.

- 15. Uso de zonas verdes
- 16. Uso deportivo
- 17. Uso de protección

Asimismo, y como consecuencia de lo anterior, es necesario modificar el artículo 307, al objeto de garantizar que el uso Comercial siga siendo dominante respecto de los nuevos usos compatibles.

Por consiguiente, la superficie asignada para el uso Comercial deberá ser en todos los casos superior a la de los distintos usos compatibles en al menos un 1% de la máxima edificabilidad permitida.

Las modificaciones propuestas para este artículo se reflejan en el apartado 2.2 Redacción propuesta para el Artículo 307 del PGOU de este documento.

1.7 Análisis de parcelas en ZONA COMERCIAL.

A fin de justificar la innovación se ha realizado un análisis de carácter general; es decir, un análisis todas las parcelas con la ordenanza de aplicación ZONA COMERCIAL (CO), establecida por el PGOU de Vélez - Málaga, obteniéndose el listado que sigue de las parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado y no consolidado, por cuanto la ordenación pormenorizada ha sido establecida de manera directa por el PGOU, mientras que el resto de los casos habrá sido o será el planeamiento de desarrollo, Plan Parcial de Ordenación el que la establezca.

De lo anterior se tiene el siguiente cuadro:

Hoja PGOU	Sector
3.1	UE B 7
3.1	UE B 14
3.1	SU Consolidado
8.6	UE VM 41
8.7	UE VM 35
8.7	SU Consolidado

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

8.7	UE VM 41
9.3	SU Consolidado
9.4	SU Consolidado
9.4	SU Consolidado
9.4	SU Consolidado
9.5	UE T-1
9.6	UE VM-41
9.7	UE VM-41
10.5	UE C-1
11.5	SU Consolidado

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Si analizamos la situación de cada una de las parcelas del listado anterior, podemos observar lo que sigue:

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

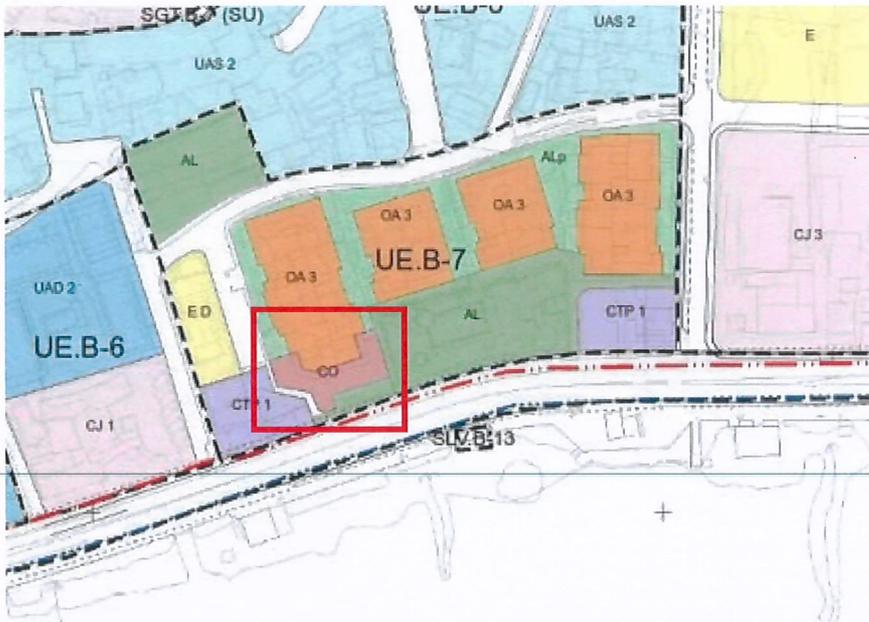
EL CONCEJAL - SECRETARIO

29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMBATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).
INICIALMENTE

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

Hoja PGOU	Sector
3.1	UE B 7



Edificada con anterioridad al PGOU, año 1983 según información catastral, y destinada al uso de hostelería.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

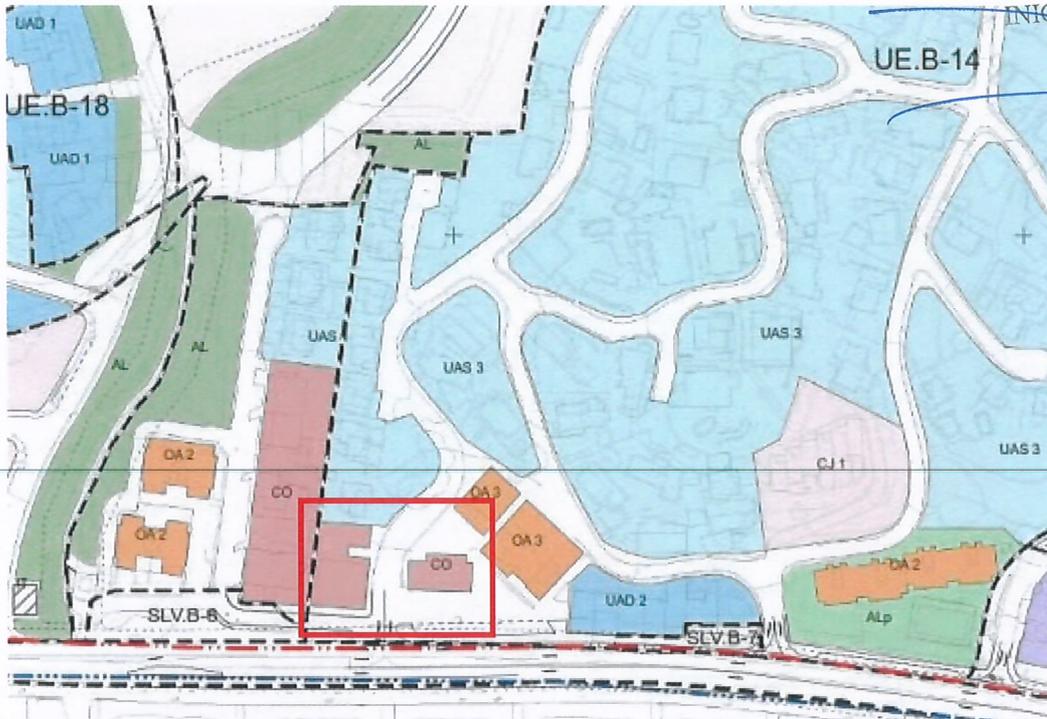
PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

Hoja PGOU	Sector
3.1	UE B 14

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE



Edificada con anterioridad al PGOU, año 1983 según información catastral, y destinadas al uso comercial y de pequeña industria.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

Página 9 de 25

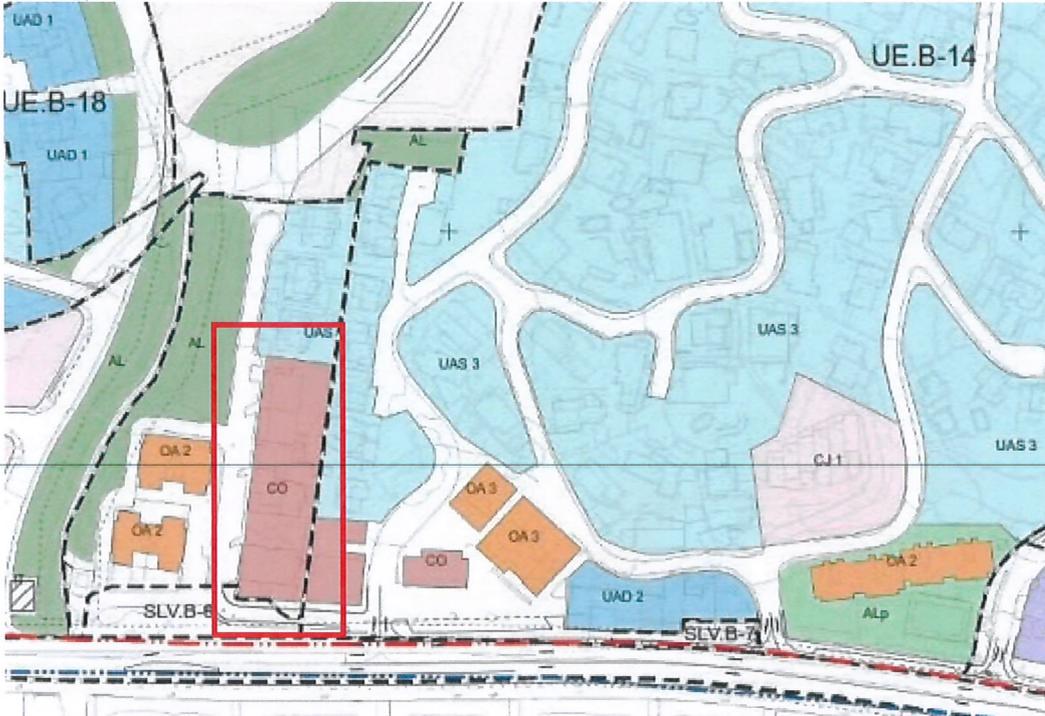
29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
3.1	SU Consolidado



Edificada con anterioridad al PGOU, año 1988 según información catastral, y destinadas al uso comercial y residencial en plantas altas.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

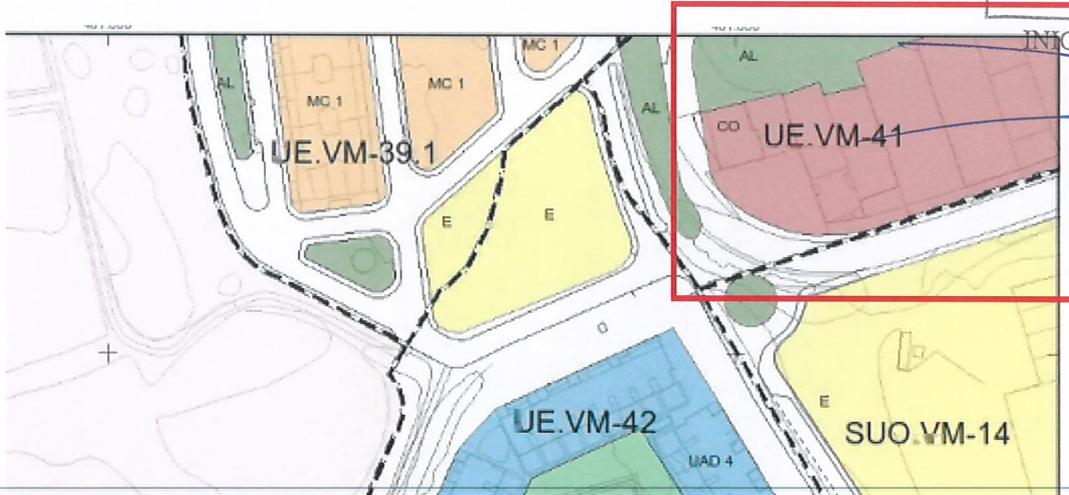
MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

Hoja PGOU	Sector
8.6, 8.7, 9.6 y 9.7	UE VM 41

29 MAR. 2019



INICIALMENTE



Parcelas edificadas que pertenecen a la UE VM 41 y cuyo uso principal es COMERCIAL.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Página 11 de 25

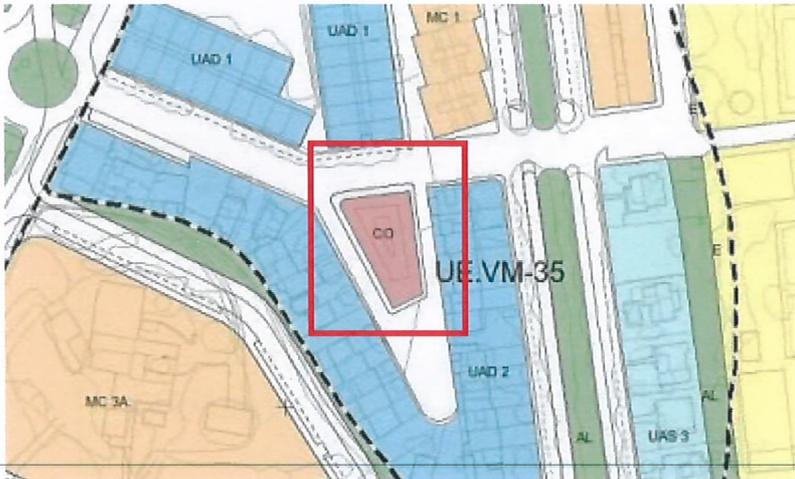
MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
8.7	UE VM 35



Edificada con anterioridad al PGOU, año 1981 según información catastral, y destinadas al uso comercial y aparcamientos en planta baja; así como, oficinas y residencial en plantas altas.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
8.7	SU Consolidado



Edificada parcialmente con anterioridad al PGOU, año 1985 según información catastral, y destinadas al uso comercial y hostelería. La mayor parte de la parcela se encuentra vacante desde los años 80.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

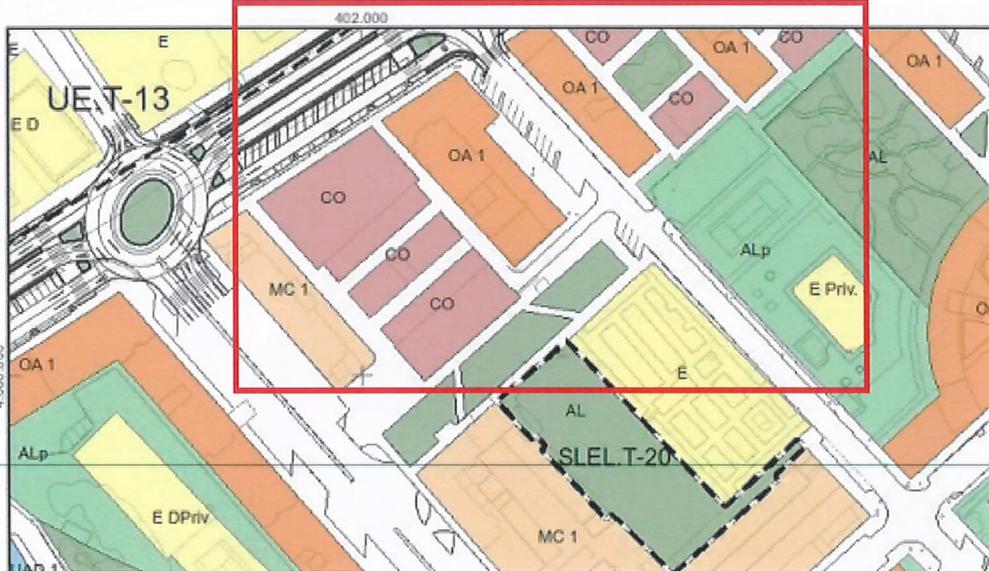
29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
9.3	SU Consolidado



Edificadas con anterioridad al PGOU, en la década de los años 70 según información catastral, y destinadas al uso comercial, aparcamientos y hostelería.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

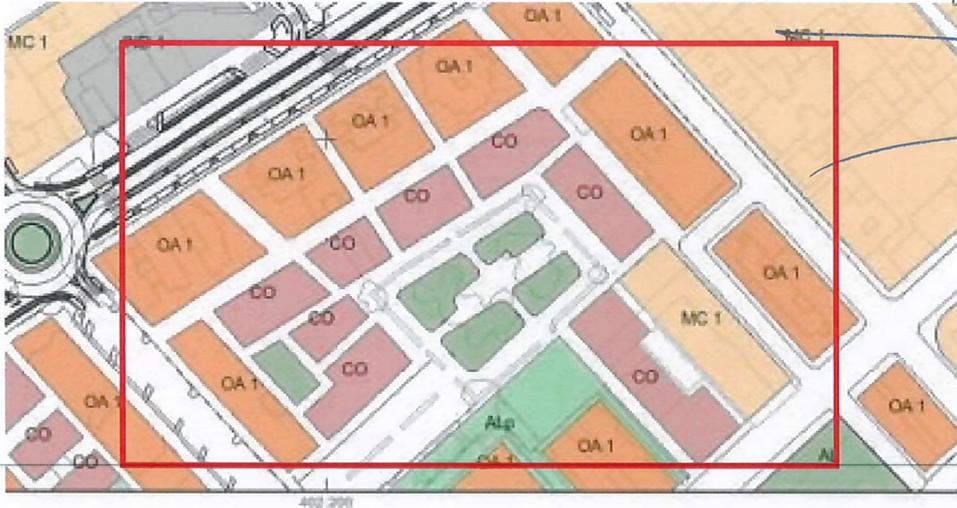
PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

Hoja PGOU	Sector
9.4	SU Consolidado

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE



Edificadas con anterioridad al PGOU, en la década de los años 80 según información catastral, y destinadas al uso comercial, aparcamientos y hostelería.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

Página 15 de 25

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN DEL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
94	SU Consolidado



Edificadas con anterioridad al PGOU, 1987 según información catastral, y destinadas al uso comercial y hostelería.

Estas edificaciones se encuentran afectadas por el deslinde marítimo terrestre y, por tanto, su situación singular impediría su compatibilización con usos como el residencial, inviables por dicha situación.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN LOCAL EN SESIÓN DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

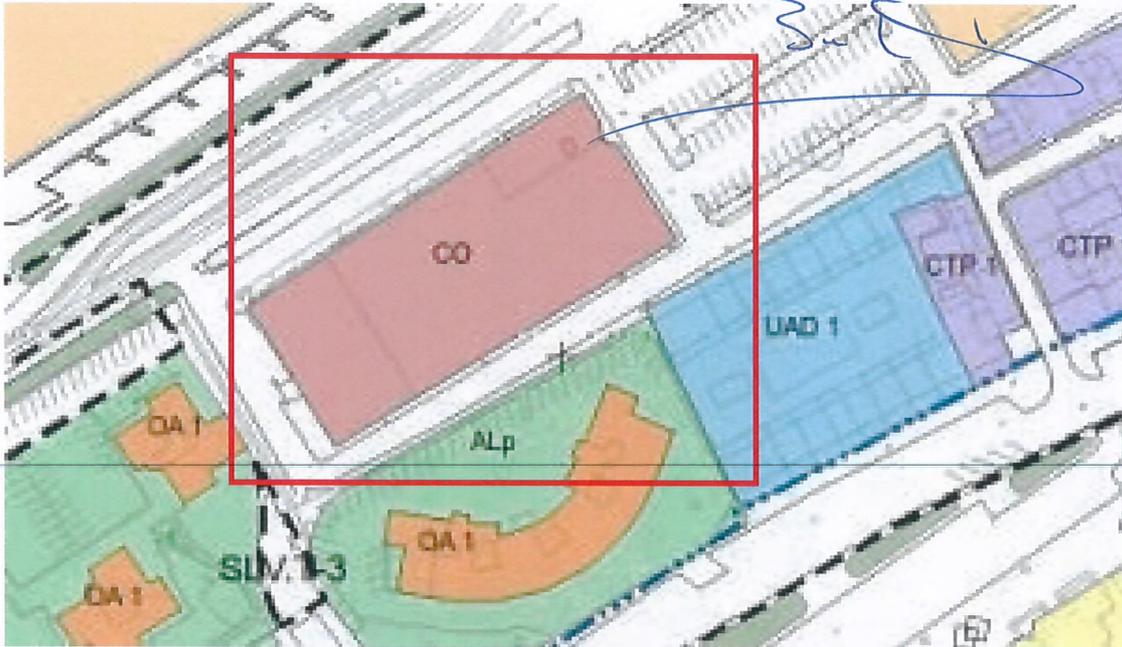
PROMOTOR: FINANCIAR-LAND SERVICE S.L.

APROBADO POR EL DISEÑO DE LA CORPORACION EL

Hoja PGOU	Sector
9.4	SU Consolidado

29 MAR. 2019

INICIALMENTE



Edificadas con anterioridad al PGOU, 1988 según información catastral, y destinadas al uso comercial.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

Página 17 de 25

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

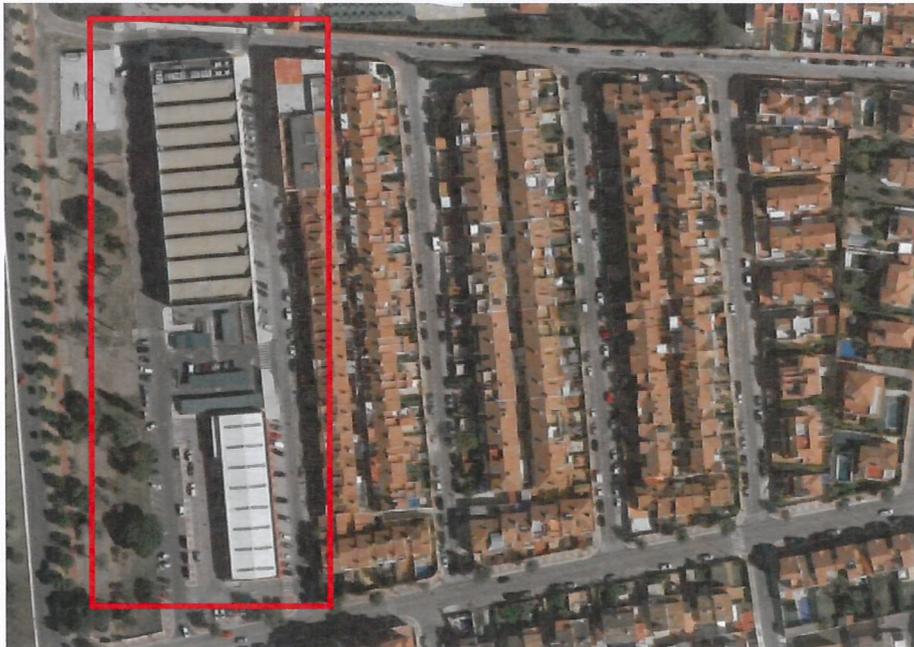
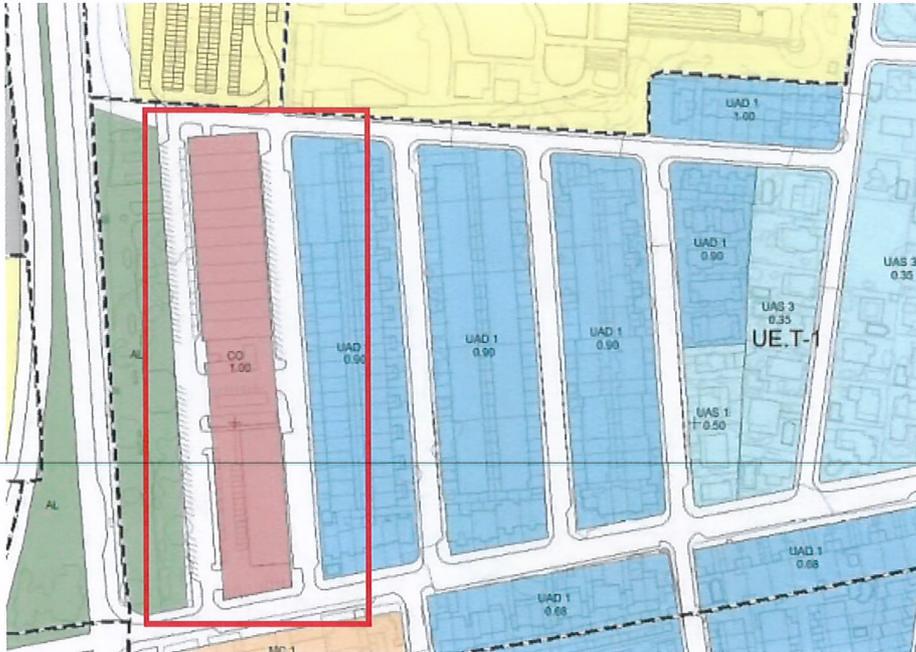
29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
9.5	UE T-1



Edificadas con anterioridad al PGOU, 1990 según información catastral, y destinadas al uso comercial.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

Hoja PGOU	Sector
10.5	UE C-1

INICIALMENTE



Edificadas con anterioridad al PGOU, 1981 según información catastral, y destinadas al uso comercial e industrial.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

Página 19 de 25

APROBADO POR EL BUENO
DE LA CORPORACION EL

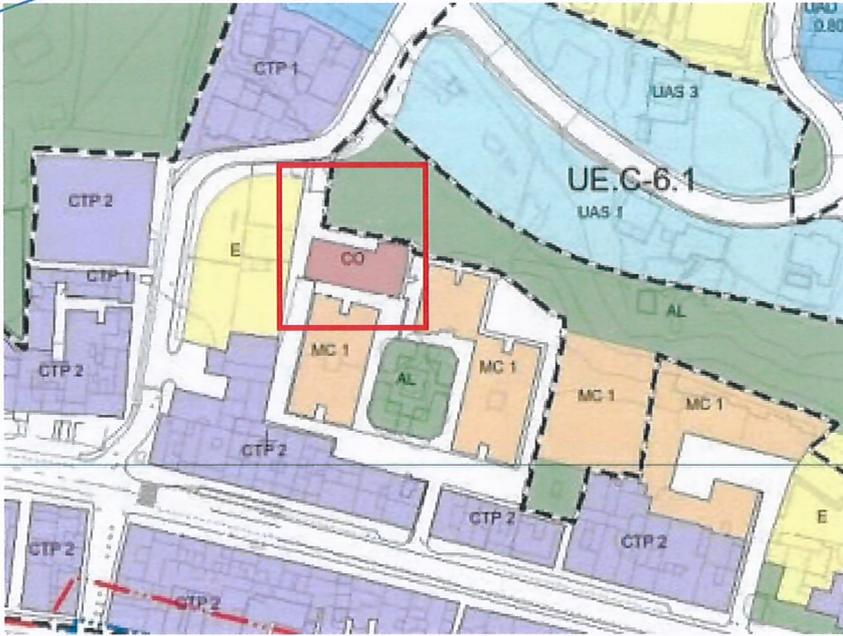
29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A
COMPARABILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

Hoja PGOU	Sector
11.5	SU Consolidado



Edificadas con anterioridad al PGOU, 1987 según información
catastral, y destinadas al uso comercial.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

(Es importante destacar la consideración de equipamiento de esta ordenanza que se establece por parte del PGOU de Vélez-Málaga).

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

29 MAR. 2019

2.1 Redacción propuesta para el Artículo 306 del PGOU. INICIALMENTE

Según se ha recogido en el apartado 1.6 (Finalidad) de este documento, la nueva redacción propuesta para el Artículo 306 queda de la siguiente manera:

“ Capítulo 12.- ZONA COMERCIAL**(*)Art. 306 (Modificado).- Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial — procedentes o no de la zonificación de planes parciales — así como, las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad

Así se admiten, para los suelos clasificados como urbanos a la aprobación definitiva de esta innovación, como usos compatibles los definidos en el Artículo 56 del Título II de estas Normas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Por su singularidad para El Copo exclusivamente lo serían los usos números 2, 3, 13 y 15 del mencionado artículo. Y para el resto de los suelos serían los usos números 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) y 10.

() Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporacion Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.*

2.2 Redacción propuesta para el Artículo 307 del PGOU.

Tal y como queda justificado en el apartado 1.6 (Finalidad) de este documento, la nueva redacción propuesta para el Artículo 307 sería:

Art. 307.-Supuestos de aplicación de la Ordenanza.**a) En Suelo Urbano.**

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza, será de 1 m²/m²s y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las parcelas rodeadas.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

Página 21 de 25

29 MAR. 2019

INICIALMENTE *Para la implantación de cualquier uso compatible prescrito en el Artículo 306, podrá serlo en un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela, con el propósito de seguir manteniendo el Uso Comercial como principal y dominante.*

Caso de destinar a Uso Residencial el 49% de la edificabilidad de la parcela, será con las siguientes condiciones:

- 1º) Deberá tramitarse un Estudio de Detalle previo a su implantación.*
- 2º) Deberá reservarse una superficie para áreas libres a razón de 5 m²s/vivienda, con un mínimo que quedará establecido por los Servicios Técnicos Municipales a la vista del Estudio de Detalle que se proponga para cada caso en particular.*

2.3 Justificación legal según LOUA.

Como se ha indicado anteriormente la exposición de motivos de la LOUA estimula a las operaciones de conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar, por lo que se considera que esta innovación que pretende un mejor uso mediante la implantación de nuevos usos compatibles en las parcelas existentes con la ordenanza de aplicación ZONA COMERCIAL (CO), es compatible con lo indicado por la LOUA en el articulado que a continuación se especifica:

El artículo 36.2.a).2ª de la LOUA, establece:

2.º) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Como se justifica más adelante, la implantación de los nuevos usos compatibles en los suelos urbanos con ordenanza de aplicación de ZONA COMERCIAL, no conlleva un aumento del aprovechamiento lucrativo y, por tanto, no procede contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

El artículo 36.2.a).5ª de la LOUA, establece:

5.º) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

10 DIC. 2018

Como consecuencia de que la implantación del uso residencial como uso compatible se realiza de manera restringida y asociada al desarrollo de cualquier otro uso de equipamiento, y en base a lo establecido en el artículo 315 del PGOU, se ha considerado en la redacción modificada del artículo 307 las condiciones de implementación de zonas verdes para estos desarrollos.

El artículo 45.2.B)c establece:

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

~~De lo anterior se considera que la legislación urbanística vigente permite las implantaciones de usos compatibles en el suelo urbano propuestas por este expediente, y exclusivamente para las parcelas con la ordenanza de aplicación de ZONA COMERCIAL (CO).~~

Además se ha de tener presente que la presente innovación no realiza un cambio de uso, si no que introduce otros usos compatibles, subordinado al principal, en la ordenanza ZONA COMERCIAL, manteniéndose inalterado este uso principal (Comercial) y que, al mismo tiempo, no reduce los estándares de equipamiento del municipio, sino que aumenta los de zonas verdes.

3 TRAMITACIÓN.

La presente Innovación o Modificación Puntual del PGOU de Vélez - Málaga, se elevará a Ayuntamiento de Vélez-Málaga, para su tramitación según lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, para alcanzar su aprobación definitiva por el municipio debido a su carácter de pormenorizada.

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se observa que la innovación propuesta no afecta ni

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PGOU DE VELEZ-MALAGA REFERENTE A COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS PARCELAS DE USO ZONA COMERCIAL (CO).

PROMOTOR: FINANCIAL-LAND SERVICE S.L.

INICIALMENTE

altera las previsiones, de manera que no se hace necesaria una evaluación económica adicional al PGOU del 96.

5 RESUMEN EJECUTIVO. (Artículo 25.3 del RDL 7/2015)

5.1 Delimitación del ámbito

El ámbito de planeamiento afectado y al que se le aplica la presente Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada referente a la Compatibilidad de Uso, es a todas las parcelas con calificación COMERCIAL (CO) del suelo urbano del término municipal del Vélez-Málaga.

5.2 Alcance de la modificación puntual.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, se trata de hacer compatibles en la ordenanza de ZONA COMERCIAL (CO), los usos relacionados a continuación:

1. Uso de vivienda o residencial
2. Uso de viario
3. Uso de aparcamiento
7. Uso hotelero
9. Uso de alojamiento comunitario
11. Uso de asistencia sanitaria
12. Uso educativo
13. Uso cultural
14. Uso religioso
15. Uso de zonas verdes
16. Uso deportivo
17. Uso de protección

↑
sólo para los suelos urbanos a excepción de G1 G2 G3

Por ello, es necesario proponer la modificación el artículo 306 del PGOU, quedando la nueva redacción del mismo de la siguiente manera:

“Capítulo 12.- ZONA COMERCIAL

(*Art. 306 (Modificado).- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial — procedentes o no de la zonificación de planes parciales — así como, las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

10 DIC. 2018

29 MAR. 2019

INICIALMENTE

Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad

Así se admiten, para los suelos clasificados como urbanos a la aprobación definitiva de esta innovación, como usos compatibles los definidos en el Artículo 56 del Título II de estas Normas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Por su singularidad para El Copo exclusivamente lo serían los usos números 2, 3, 13 y 15 del mencionado artículo. Y para el resto de los suelos serían los usos números 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) y 10.

(Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporacion Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.*

Consecuencia directa de lo anterior es necesario proponer para el Artículo 307 la siguiente redacción:

Art. 307.-Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a) En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza, será de 1 m²/m²s y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

Para la implantación de cualquier uso compatible prescrito en el Artículo 306, podrá serlo en un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela, con el propósito de seguir manteniendo el Uso Comercial como principal y dominante.

Caso de destinar a Uso Residencial el 49% de la edificabilidad de la parcela, será con las siguientes condiciones:

1ª) Deberá tramitarse un Estudio de Detalle previo a su implantación.

2ª) Deberá reservarse una superficie para áreas libres a razón de 5 m²s/vivienda, con un mínimo que quedará establecido por los Servicios Técnicos Municipales a la vista del Estudio de Detalle que se proponga para cada caso en particular.

En Vélez-Málaga, a 31 de octubre de 2018

Estanislao Gutiérrez Dabán
Arquitecto

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

10 DIC 2018

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Página 25 de 25