

RAFAEL MUÑOZ GOMEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

CERTIFICO: Que Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 22 de marzo de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 3/2019/PLAN.

APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU/96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE VM-30 (VÉLEZ-MÁLAGA) PROMOVIDA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA A INSTANCIAS DE FRUNET S.L. (exp 3/19-plan)

Conocida la propuesta del Delegado de Urbanismo, de fecha 12 de marzo de 2024, en la que consta:

"I.- Se da cuenta del documento de innovación de instrumento de planeamiento general denominado **Innovación del PGOU/96 en la Unidad de Ejecución UE VM-30 (Vélez-Málaga)** promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga a instancias de FRUNET S.L.

Dicho instrumento tiene por objeto, básicamente, una nueva ordenación de la Unidad UE VM-30 donde se eliminan viarios secundarios y se reubican zonas verdes respecto a la ordenación detallada que establecieron el Estudio de Detalle (ED) y el Modificado de ED aprobados en fechas 4/12/2006 y 30/8/2007 -respectivamente-; planteándose, al mismo tiempo, una incorporación de nuevas tipologías comercial y residencial (CO y CTP-1) en la ficha de la unidad y una nueva ordenación de las parcelas de la unidad manteniéndose las ya edificadas (parcela de UAD-1 ya construida).

II.- En fecha 13 de septiembre de 2021 la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el Proyecto de la referida modificación del PGOU y mediante *acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2021 se aprobó inicialmente* el expediente, sometiendo el mismo a información pública (mediante anuncio en el BOP Málaga de 11 de abril de 2021, Diario Málaga Hoy de 24 de marzo de 2022 y Tablón de edictos municipal). Igualmente se procedió a solicitar los **informes sectoriales** preceptivos, los cuales se han emitido con carácter favorable.

III.-2º.- Transcurrido el plazo de información pública, tienen entrada, de acuerdo con el Certificado emitido al respecto las siguientes alegaciones:

Interesado	Registro	Fecha
Dº Manuel Pérez Acosta	2021059954	22-12-21
Dº Manuel Pérez Acosta	2022022645	05-05-22
Dª Carmen García Yuste	2022007268	11-02-22
Dª Carmen García Yuste	2022023739	10-05-22
D. Javier Delgado Toboso	2022019187	13-04-22
D. Jesus Calvo Molina	2022019286	18-04-22
D. F. Javier Cueto Rivas	2022018905	12-04-22
D. Salvador Gutiérrez Ramírez	2022018839	12-04-22
D. Juan Jesus Pérez Cantero	2022018831	11-04-22



D. Esteban J. Martín Ruiz	2022019018	12-04-22
D. Wei Zhou Wu	2022020073	21-04-22
Building Center SAU	2022020499	25-04-22
D ^a . Remedios Lirio Sarmiento	2022018826	11-04-22

Las mismas son objeto de análisis mediante informe de la Arquitecta Municipal de fecha 10/3/2023 que indica lo siguiente:

“(....)”

INFORME DE ALEGACIONES

Fechas 22/12/2021 registro
2021059954 y 5/5/2022 y
registro 2022022645

Es la misma alegación presentada en dos ocasiones.

PRIMERA:

Expresa que en el proyecto se han realizado modificaciones de la ordenación que suponen un empeoramiento de la misma.

Que esas nuevas previsiones suponen una disminución de la calidad de la ordenación, ya que:

Se aumenta el aprovechamiento de la Unidad, al asignarse a los terrenos de uso comercial un aprovechamiento sin tener en cuenta el coeficiente que para ese uso determina el PGOU/96.

La ratio de las dotaciones con respecto al aprovechamiento disminuye, si bien no disminuyen los espacios de uso y dominio público previstos en el Estudio de Detalle que se aprobó en su día, no dándose cumplimiento al art. 36.2.a.2º de la LOUA.

La supresión del vial 6 de la ordenación vigente empeora las comunicaciones de la unidad y con la trama colindante.

Se modifica la posición de la zona verde, cambiando su carácter.

CONTESTACIÓN:

Respecto de la alegación presentada se **propone la admisión parcial de la misma**, referida al aumento de aprovechamiento como consecuencia de no tener en cuenta el coeficiente que para el uso comercial tiene dispuesto el PGOU/96. Dicho esto, el aprovechamiento resultante de la aplicación de dicho coeficiente, implicará (una vez traducidas las unidades de aprovechamiento, a metros de techo construible) una merma del techo asignado a la parcela CO (comercial) y un aumento en el techo de la parcela CTP-1, de modo que se verán afectadas las manzanas B y D. Será necesario redactar texto refundido al respecto, con las modificaciones incorporadas.

En referencia al empeoramiento viario de la zona, éste no se considera que se produzca, por cuanto que el primitivo vial 4, que conectaba el 1 con el 5, y el primitivo vial 6 que conectaba el 1 con el 3, producen con su ausencia una reconversión viaria interna de la unidad racional y proporcionada al uso e intensidad de la misma.

Por último y referido a las dotaciones, en cuanto a su posición más relacionada con el parque urbano colindante, apoyado en la calle Arroyo Romero, se considera una posición que no perjudica a la zona sino que centraliza el uso de zonas verdes, en relación a un viario de mayor importancia y uso. Tal y como se refiere en la propia alegación los espacios de uso y dominio público previstos no se han visto alterados en sus superficies, sino que han aumentado de forma no significativa, cumpliendo con lo dispuesto por el PGOU/96 para la



unidad. Es más, la manzana destinada a uso comercial, se considera como equipamiento perteneciente a los servicios de interés público y social (aunque sea privado), lo que representa un aumento muy significativo en las reservas de equipamiento a la población en la zona.

Fechas 11/02/2022 registro
2022007268 y 10/05/2022 registro
2022023739

Es la misma alegación presentada en dos ocasiones.

SEGUNDA:

Expresa que en el proyecto se han realizado modificaciones de la ordenación que suponen un empeoramiento de la misma.

Que esas nuevas previsiones suponen lo siguiente:

Se afecta su inmueble por un Sistema Local y se adscribe a esta UE. Que se varía el ámbito a comercial.

La supresión del vial 6 de la ordenación vigente empeora las comunicaciones de la unidad y con la trama colindante.

Se modifica la posición de la zona verde, cambiando su carácter.

CONTESTACIÓN:

Respecto del Sistema Local SLV.VM-22 hay que especificar que éste ya existe delimitado por el PGOU/96 vigente y ya afecta al inmueble citado, sin que ni el PGOU/19 inicialmente aprobado en 22 de noviembre de 2022 introduzca alteraciones de afección a su inmueble.

Respecto al destino comercial parcial del ámbito, la innovación únicamente pretende ubicar un uso comercial en parte de la Unidad de Ejecución sin alterar los parámetros globales de la misma, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el PGOU/96 respecto de la compatibilidad de usos comerciales con el residencial UAD según el art. 288 y 306. Así, el uso global de la UE sigue siendo residencial.

En referencia al empeoramiento viario de la zona, éste no se considera que se produzca, por cuanto que el primitivo vial 4, que conectaba el 1 con el 5, y el primitivo vial 6 que conectaba el 1 con el 3, producen con su ausencia una reconversión viaria interna de la unidad racional y proporcionada al uso e intensidad de la misma.

Referido a las dotaciones, en cuanto a su posición más relacionada con el parque urbano colindante, apoyado en la calle Arroyo Romero, se considera una posición que no perjudica a la zona sino que centraliza el uso de zonas verdes, en relación a un viario de mayor importancia y uso. Tal y como se refiere en la propia alegación los espacios de uso y dominio público previstos no se han visto alterados en sus superficies, sino que han aumentado de forma no significativa, cumpliendo con lo dispuesto por el PGOU/96 para la unidad. Es más, la manzana destinada a uso comercial, se considera como equipamiento perteneciente a los servicios de interés público y social (aunque sea privado), lo que representa un aumento muy significativo en las reservas de equipamiento a la población en la zona.

Por último y respecto de la alegación presentada se **propone su inadmisión**.

TERCERA a DÉCIMA: Fechas

11/04/2022 registro 2022018826



11/04/2022 registro 2022018831

12/04/2022 registro 2022018839

12/04/2022 registro 2022018905

12/04/2022 registro 2022019018

13/04/2022 registro 2022019187

18/04/2022 registro 2022019286

21/04/2022 registro 2022020073

Expresa que en el proyecto se han realizado modificaciones sustanciales al incorporar nuevos usos y tipologías edificatorias (CO y CTP), así como reestructurando el viario y la zona verde.

Que se alteran los parámetros de la parcela que siendo propuesta como comercial, supone una altura de 7 a 12 m. Considera que no cumple con lo estipulado en el art. 36.2.a de la LOUA

CONTESTACIÓN:

Respecto al destino comercial parcial del ámbito, la innovación únicamente pretende ubicar un uso comercial en parte de la Unidad de Ejecución sin alterar los parámetros globales de la misma, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el PGOU/96 respecto de la compatibilidad de usos comerciales con el residencial UAD según el art. 288 y 306. Así, el uso global de la UE sigue siendo residencial.

El incorporar nuevas tipologías en el ámbito, persigue la implantación en el mismo de una manzana comercial y de una manzana en colonia tradicional popular colindante con otra de las mismas características, evitando variación de tipología en la conformación de una manzana compartida con el suelo urbano existente.

De hecho, la manzana destinada a uso comercial, se considera como equipamiento perteneciente a los servicios de interés público y social (aunque sea privado), lo que representa un aumento muy significativo en las reservas de equipamiento a la población en la zona.

Respecto de la distribución viaria, no solo una innovación sino también un Estudio de Detalle podría variar, ajustar y establecer el trazado del viario secundario, cuestión que esta innovación propone, sin que se considere que la eliminación de dos tramos viarios secundarios internos de la UE, afecten negativamente al uso e intensidad de la zona.

Referido a las dotaciones, en cuanto a su posición más relacionada con el parque urbano colindante, apoyado en la calle Arroyo Romero, se considera una posición que no perjudica a la zona sino que centraliza el uso de zonas verdes, en relación a un viario de mayor importancia y uso. Los espacios de uso y dominio público previstos no se han visto alterados en sus superficies, sino que han aumentado de forma no significativa, cumpliendo con lo dispuesto por el PGOU/96 para la unidad.

En referencia a la alteración de los parámetros de la zona, se refiere a los parámetros de la ordenanza de edificación comercial que en su art. 307.5. que determina una altura máxima de 12 m. Si bien es cierto que dicha altura máxima en una manzana exenta y exclusiva para uso CO con una distancia a las manzanas colindantes de 12 m. mínimo no supone urbanísticamente alteraciones ni afecciones significativas, dicho límite se verá corregido en el documento a 7 m. como altura máxima, por lo que la **presente alegación se admite**



parcialmente.

Fecha 25/04/2022 registro 2022020499

UNDÉCIMA:

Expresa que la innovación ha sido promovida a instancias de Frunet. S.L. y que si bien en el 2013 Building Center SAU adquirió una serie de fincas en el ámbito, ésta vendió todas ellas a Frunet posteriormente y que no se entienden las referencias realizadas a la propiedad de Building Center SAU que ya no tienen.

CONTESTACIÓN:

Respecto a lo determinado por el interesado no contiene ninguna situación de carácter técnico ni urbanístico, sino simplemente alega que no es titular, **estimándose** en el único sentido de que deberá ser modificada la estructura de la propiedad del documento. (...)"

IV.- A la vista del Informe y, dado que el mismo proponía la admisión parcial de ciertas alegaciones y la subsanación de ciertos aspectos (como la estructura de la propiedad), se dió traslado al promotor que presenta documentación reformada y refundida de fecha 1,2 y 5 de febrero de 2024 (n.º de registro de entrada 20226779; 20227031 y 20227446). La documentación refundida es objeto de **informe de la Arquitecta Municipal de fecha 6 de febrero de 2024** en la que informa favorablemente esta documentación y señala la necesidad de continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva advirtiendo la necesidad de dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y de recabar el "informe preceptivo en materia de aguas".

En relación a esto ultimo existe informe de fecha 23 de agosto de 2023 favorable si bien se señala en el mismo la necesidad de aportación de certificado de disponibilidad de recursos hídricos (emitido y enviado a la Consejería competente de la Junta de Andalucía el día 13 de febrero de 2024). Por tanto se considera cumplido este requisito de emisión del informe en materia de aguas.

De otra parte la nueva documentación reformada y refundida **no implica modificación sustancial de la aprobada inicialmente** (lo que se considera necesario aclarar a efectos procedimentales).

Vista la documentación técnica refundida, el Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 6/2/2024, así como el informe emitido por el Jefe del Servicio Jurídico del Área de Urbanismo en los que consta expresamente la conformidad de la Secretaria General sobre la aprobación provisional (...)"

Considerando que la Comisión de Pleno de Urbanismo, en sesión ordinaria celebrada el 15 de marzo de 2024, por mayoría de los asistentes, 16 votos a favor (9 del grupo municipal PP, 6 del grupo municipal GIPMTM y 1 del grupo municipal VOX), y 9 abstenciones (6 del grupo municipal Andalucía Por Si-Andalucistas y 3 del grupo municipal PSOE), **dictaminó favorablemente** la propuesta.

(...)



Finalizado el turno de intervenciones el Sr. alcalde somete a votación la propuesta que es aprobada por mayoría conforme al siguiente resultado:

- Votos a favor: Dieciocho (18) correspondiendo ocho (8) al Grupo Municipal Partido Popular, seis (6) al Grupo Municipal Grupo Independiente Pro-Municipio de Torre del Mar, tres (3) Grupo Municipal Socialista-PSOE, y uno (1) al Grupo Municipal Vox.
- Votos en contra: Ninguno.
- Abstenciones: Siete(7) correspondiendo seis (6) al Grupo Municipal Andalucía por Sí-Andalucistas, y una (1) por ausencia, del Sr. Fernández Olmo, del Grupo Municipal Partido Popular.

En consecuencia, el Pleno de la Corporación, por mayoría, con el cuórum de la mayoría absoluta según lo dispuesto en el art. 123.1.i) y 123.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, aprueba la propuesta, adoptando los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- ESTIMAR O DESESTIMAR total o parcialmente la alegaciones presentadas durante el período de información pública que se establecen en el siguiente cuadro:

Interesado	Registro	Fecha
D. Manuel Pérez Acosta	2021059954	22-12-21
D. Manuel Pérez Acosta	2022022645	05-05-22
D ^a Carmen García Yuste	2022007268	11-02-22
D ^a Carmen García Yuste	2022023739	10-05-22
D. Javier Delgado Toboso	2022019187	13-04-22
D. Jesús Calvo Molina	2022019286	18-04-22
D. F. Javier Cueto Rivas	2022018905	12-04-22
D. Salvador Gutiérrez Ramírez	2022018839	12-04-22
D. Juan Jesús Pérez Cantero	2022018831	11-04-22
D. Esteban J. Martín Ruiz	2022019018	12-04-22
D. Wei Zhou Wu	2022020073	21-04-22
Building Center SAU	2022020499	25-04-22
D ^a . Remedios Lirio Sarmiento	2022018826	11-04-22

Todo ello conforme a lo determinado en el Informe de la Arquitecta Municipal, jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de fecha 10 de marzo de 2023.

SEGUNDO.- APROBAR PROVISIONALMENTE el documento de innovación de instrumento de planeamiento general denominado Innovación del PGOU/96 en la Unidad de Ejecución UE VM-30 (Vélez-Málaga) promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga a instancias de FRUNET S.l., documentación reformada y refundida de fecha 1,2 y 5 de febrero de 2024 (n.º de registro de entrada 20226779; 20227031 y 20227446)



que no modifica sustancialmente la aprobada inicialmente.

TERCERO.- REMITIR el expediente completo a la Consejería competente en materia de Urbanismo (actual Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía) para emisión de informe previsto en el art. 31.2.C) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Una vez recibido el Informe urbanístico previsto en el precepto citado deberá enviarse el expediente completo al Consejo Consultivo de Andalucía pues la modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, (artículo 36.2.c.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre), a efectos de que emita su dictamen vinculante.

CUARTO.- NOTIFICAR los acuerdos adoptados a los interesados en el expediente.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga.

Vélez-Málaga, 4 de abril de 2024

Firmado electrónicamente por Jesús Lupiañez Herrero,
Alcalde, el 04/04/2024 a las 14:37:32.

Firmado electrónicamente por Rafael Muñoz Gómez,
Secretario General, el 04/04/2024, a las 8:57:19.

