



Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga  
Secretaría General



**JESÚS LUPIÁÑEZ HERRERA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA Nº 1239/2012, DE 15 DE MARZO**

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2.013, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

**“4.- URBANISMO.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN DEL PROYECTO Y APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES) ENTRE LAS ZONAS 3.1 Y 3.2.2 DEL PLAN ESPECIAL DEL SG.T-22 “ÁREA DE SERVICIO” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (“EL INGENIO”), PROMOVIDO POR SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS PATRIMONIO S.L. (EXPTE. 26/13).- Conocida la propuesta de referencia de fecha 8 de octubre de 2013, del siguiente contenido:**

“Asunto: Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 “Área de Servicio” del PGOU de Vélez Málaga (“El Ingenio”), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13).

I.- Se presenta para su tramitación por el Área de Urbanismo Estudio de Detalle para para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 “Área de Servicio” del PGOU de Vélez Málaga (“El Ingenio”), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13). Su objeto es la ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades de una zona a otra sin aumento del máximo establecido en el Plan Especial) del Sistema General T-22 “El Ingenio”.

II.- Se ha emitido Informe de la Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de fecha 29-8-2013 proponiendo su aprobación inicial y se ha solicitado informe jurídico al Jefe del Servicio sobre tramitación a seguir, emitiendo informe de fecha 7-10-2013 sobre la necesaria aprobación por la Junta de Gobierno Local del Proyecto y la aprobación inicial mediante resolución de la misma: Vistos dichos informes propongo a esta Junta de Gobierno Local -como órgano competente en este procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1. c) y d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local- que se adopten los siguientes ACUERDOS:



Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga  
Secretaría General

1º.- Aprobar el Proyecto de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 "Área de Servicio" del PGOU de Vélez Málaga ("El Ingenio"), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13), con registro de entrada 38647 de fecha 12-07-2013.

2º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 "Área de Servicio" del PGOU de Vélez Málaga ("El Ingenio"), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13), sometiénolo a información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. De igual forma durante la información pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el artículo 11 del TR de la Ley de Suelo y art. 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle y a los terceros afectados. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3º.- Dar cuenta del acuerdo al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda a los efectos de continuar la tramitación de este instrumento de planeamiento".

**Visto el informe de la Jefe de Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Arquitecta Municipal de fecha 29 de agosto de 2013, en el que se indica:**

"(...) El presente Estudio de Detalle tiene el propósito de realizar un trasvase de edificabilidad de 511,14 m2 desde la zona 3.2.2 a la 3.1

ZONA	PLAN ESPECIAL DE SG.T-22	SUPERFICIES CONSUMIDAS EN PROYECTOS	RESTA POR CONSUMIR	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
3.1	34.838	34.789	49	35.349,14
3.2.2	14.101,14	13.217+369,89= 13586,89	514,25	13.590

La propuesta del Estudio de Detalle se adecúa a los parámetros de edificabilidad



**Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga**  
*Secretaría General*

máximos de la ordenanza comercial del PGOU/96 y, sin embargo, al realizar el trasvase previsto deben cambiarse los índices de edificabilidad que cambiarían en la zona 3.1 de 0,3412 a 0,8537 y en la 3.2.2 de 1,11 a 1,068, debiendo ser corregido en el cuadro resumen modificado.

La zona 3.2.2. tiene consumida una edificabilidad de 13.586,89 m<sup>2</sup>, siendo 369,89 m<sup>2</sup> lo consumido por el edificio anexo de Burguer King y no los 373 m<sup>2</sup> que aparecen en el Estudio de Detalle. Respecto a los usos compatibles representados en los cuadros tanto actual como modificado no son correctos los de la zona 1 y zona 3.2.1., debiendo corregirlo.

Al corresponder el propósito de este Estudio de Detalle únicamente trasvasar edificabilidad de una zona a otra del Plan Especial, sin que ello suponga alteración en parámetros globales, el mismo se entiende que respalda dicha actuación y la posibilita, aunque se atenderá a lo que determinen los Servicios Jurídicos respecto de la oportuna utilización del instrumento de planeamiento de desarrollo que se está presentando a informe.

En relación al trasvase explícitamente, si se pretende trasvasar todo el resto no consumido de la zona 3.2.2 a la 3.1, la cantidad sería de 514,25 m<sup>2</sup> y no 511, 14, dado que el Burguer King consume 369,89 m<sup>2</sup> y no 373 m<sup>2</sup>. Se deberían adaptar todos los cálculos a dicha superficie de trasvase.

Por último, y en cuanto a lo relacionado con la futura materialización de la edificabilidad que se trasvase, se presentarán los documentos proyectuales que fuesen necesarios para modificar a los proyectos del centro comercial tramitados en su día.

Asimismo la licencia de comercio, contiene unas zonas de venta muy determinadas, que si se viesan alteradas con la nueva previsión de zonas de venta adicionales, será imprescindible adecuar la autorización comercial obtenida a la futura implantación.

#### CONCLUSIÓN:

Se propone, a la vista de todo lo anterior, la aprobación inicial del Estudio de Detalle presentado, si bien con carácter previo a la aprobación definitiva se presentarán los ajustes del mismo en el sentido manifestado en el presente informe.

No obstante, en relación con el documento de planeamiento de desarrollo presentado se atenderá a lo que dispongan los Servicios Jurídicos municipales en su correspondiente informe”.

**Conocido el informe emitido al respecto por el Jefe del Servicio Jurídico,**



Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga  
*Secretaría General*

**Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo con fecha 7 de octubre de 2013,**  
del siguiente contenido:

“Asunto: Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 “Área de Servicio” del PGOU de Vélez Málaga (“El Ingenio”), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13).

Vista la documentación técnica y el Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 29 de agosto de 2013, el técnico que suscribe informa:

La figura del Estudio de Detalle viene configurada en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como instrumento de planeamiento de desarrollo que permite establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Especiales, la ordenación de volúmenes –como ocurre en el presente expediente- sin incurrir, como se deriva del Informe Técnico de fecha 29-8-2013, en las prohibiciones contenidas en el párrafo 2º de dicho art. 15 LOUA. El procedimiento de aprobación de los mismos viene recogido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, -vigente en función de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA- y 32 de la LOUA.

De la normativa de aplicación se desprende que los trámites procedimentales son los siguientes:

1.- Aprobación del Proyecto del instrumento de planeamiento por parte de la Junta de Gobierno Local, al corresponder la aprobación definitiva del expediente al Pleno (artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local –LBRL-).

2.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle por Resolución de la Junta de Gobierno Local (artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local –LBRL-)

3.- Información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio.

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.



Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga  
*Secretaría General*

Durante la información pública se expondrá resumen ejecutivo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario debe extender la oportuna diligencia en que haga constar que los mismos son los aprobados inicialmente.

4- Aprobación definitiva por mayoría simple del Pleno de la Corporación Municipal, con las modificaciones que procedieren.

5.- Depósito del documento en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (art. 40.1 y 3 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

6.- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro de instrumentos de planeamiento (art. 41.2 Ley 7/2002) y en la misma deberá incluirse el articulado de las normas del instrumento de planeamiento aprobado de acuerdo con lo indicado en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local”.

**La Junta de Gobierno Local**, como órgano competente en virtud del artº. 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, por unanimidad, **acuerda aprobar la propuesta y, en consecuencia:**

**1º.- Aprobar el Proyecto de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 “Área de Servicio” del PGOU de Vélez Málaga (“El Ingenio”), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13), con registro de entrada 38647 de fecha 12-07-2013.**

**2º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes (redistribución de edificabilidades) entre las zonas 3.1. y 3.2.2. del Plan Especial del SG T-22 “Área de Servicio” del PGOU de Vélez Málaga (“El Ingenio”), promovido por Sociedad Azucarera Larios Patrimonio S.L. (exp. 26/13), sometiéndolo a información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. De igual forma durante la información pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el artículo 11 del TR de la Ley de Suelo y art. 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía**



Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga  
Secretaría General

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle y a los terceros afectados. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3º.- Dar cuenta del acuerdo al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda a los efectos de continuar la tramitación de este instrumento de planeamiento.”.

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

Vº Bº  
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco I. Delgado Bonilla



*Uyana*