

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA Y LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA "CENTRO LOGISTICO DE TRANSPORTES DE VELEZ MALAGA"

En Vélez Málaga a 17 de Julio de 2.013.

REUNIDOS:

De una parte, **D. FRANCISCO IGNACIO DELGADO BONILLA** Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de VELEZ MALAGA, (Málaga), actuando en su nombre y representación, por su notoriedad en el cargo, y estando asistido por la Sra. Secretaria de la Corporación, **DÑA. AMADORA ROSA MARTÍNEZ**, a los efectos de dar fe de lo acordado, en cumplimiento de lo establecido en la Legislación sobre Régimen Local. En adelante se le denominará **EL AYUNTAMIENTO**.

Y de otra, **D. JOSE ANTONIO ZAMORA BAUTISTA** y **D. JOSE SARMIENTO RUIZ**, mayores de edad, con NIF 52.521.595-Z y 24.766.028-C, respectivamente, quienes actúan como propietarios de suelo, además de por sí, como administradores de la mercantil **LAS LOMAS DE CAMPIÑUELA, S.L.** con CIF nº B-92.974.641, de forma conjunta, y con domicilio a efectos de notificaciones en Vélez Málaga, Barriada del Trapiche s/n. En adelante, en este documento se les denominará **LA ENTIDAD PRIVADA**.

En este acto, estos últimos hacen constar que, en fecha uno de febrero de este año 2.013, se ha constituido una entidad urbanística colaboradora denominada "**Centro Logístico de Transportes de Vélez Málaga**", con C.I.F. nº V-93238194, y con domicilio a efectos de notificaciones en el mismo lugar que los anteriores, otorgada ante la notario de Vélez Málaga, D^a. Maria Eugenia Rubio Gómez, con el nº 52 de su protocolo. Esta entidad urbanística, una vez se tramiten los instrumentos de planeamiento correspondientes quedará inscrita en el Registro Especial de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para contratar y concertar los acuerdos contenidos en este convenio el cual será sometido a la oportuna aprobación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, mostrando ambas partes su voluntad de llevarlos a cabo por medio de los Antecedentes, la Justificación de motivos, las Manifestaciones y de las Estipulaciones que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES:

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga aprobó en fecha 29 de Octubre de 2009 (BOP, 11/03/2010) el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de su Plan General de Ordenación Urbana de 1.996 (en adelante PGOU), al amparo de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, dictado por la Junta de Andalucía en relación al procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2.- En la referida adaptación, actualmente se encuentran incluidos como Suelo Urbanizable No Sectorizado, unos terrenos propiedad de LA ENTIDAD PRIVADA, próximos en su lindero Sur a la Autovía A-7, y que se denominan como **SUNS-VM-1 "Camino de Algarrobo"**, con una extensión total de 970.120.-m2, según el PGOU, y un uso característico "Residencial Tipo II".

3.- Del mismo modo, entre los anteriores y la misma Autovía A-7, existe una franja de terreno, con una anchura de 100 mts, que se encuentra calificada como Sistema General de Areas Libres adscrita al Suelo Urbanizable No Sectorizado, y que se denomina **SG-VM 25 (SUNS)** "Areas Libres s/Autovía", con una extensión de 57.240.-m2 según el PGOU, aún por obtener para el municipio.

4.- Colinda igualmente por el Oeste del sector SUNS-VM-1, el Sistema General de Comunicaciones **SGV.VM-24 (SUNS)** denominado "Camino de Torrox, II", adscrito para su compensación al Suelo Urbanizable No Sectorizado, con una extensión de 8.525.-m2 según el PGOU, aun también pendiente de obtención por el municipio.

5.- Por otro lado, el Decreto 147/2006, de 18 de Julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, de la Provincia de Málaga (POTAX), no establece ningún tipo de protección especial en su Plano de Ordenación Territorial (julio 2006), contemplándose el conjunto de terrenos citados hasta el límite con la autovía A-7 dentro del ámbito de suelo urbanizable, derivado del planeamiento general vigente en el municipio de Vélez Málaga. Es por ello, que el desarrollo urbano de los mismos vendrá incardinado dentro de los parámetros de actuaciones urbanísticas contenidas en el POTAX con referencia a las determinaciones del propio planeamiento urbanístico municipal con relación a la LOUA.

6.- EL AYUNTAMIENTO ha iniciado gestiones ante el Ministerio de Fomento a fin de completar el semienlace existente en el nudo del kilómetro 273,50.- de la autovía A-7, enlace que une con los núcleos urbanos de Vélez Málaga y Caleta de Vélez a través del vial denominado "Camino de Torrox". En este sentido, ha llevado a cabo un estudio de viabilidad de la infraestructura citada mediante el anteproyecto redactado por el Ingeniero de CCyP, D. Pablo Ignacio Zanón Dauffi, encontrándose a la espera de las oportunas autorizaciones administrativas.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

1º.- El Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA), establece como principal estrategia en materia de transporte de mercancías que la coordinación de las redes viarias y ferroviarias garanticen que el conjunto del territorio andaluz se encuentre a menos de una hora de un centro logístico.

2º.- La actividad del transporte en el municipio de Vélez Málaga resulta un factor de dinamización de la economía determinante pues, además de ser sede de varias empresas punteras en el sector, tiene una plataforma de carga de considerables dimensiones por ser esta zona generadora de productos destinados a la distribución tanto interior como exterior del país.

3º.- EL AYUNTAMIENTO considera que debe ser un agente activo en esta labor, habiéndose planteado el objetivo de destinar terrenos del municipio al establecimiento de un Centro Logístico de Transportes (CLT) que preste todos los servicios necesarios para que las empresas del sector sean más competitivas, se puedan crear más puestos de trabajo y se mejoren las condiciones de uso de esta actividad.

4º.- Igualmente se presenta la oportunidad de llevar a cabo las obras de desdoblamiento del camino de Torrox que conecta los núcleos de Vélez y la Caleta de Vélez como eje vertebrador de la zona oriental del triángulo formado por los ámbitos urbanos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, contemplado en el PGOU.



5º.- Dado que el semienlace de la Autovía A-7 sólo permite las salidas de los vehículos en sentido a Nerja y las incorporaciones en sentido a Málaga, y no sus viceversas, se ha redactado el anteproyecto de conclusión del mismo que, no solo proporcione la entrada natural a los núcleos urbanos citados, sino que facilite el acceso de los vehículos destinados al transporte al Centro Logístico, sin interferir en la movilidad global de su entorno urbano.

6º.- En otro orden de cosas, cabe apuntar también el beneficio económico que supondrá para las empresas y los trabajadores de Vélez Málaga, el desarrollo de un sector de dinamización económica, que generará unas opciones alternativas de empleo, lo que permitirá a los ciudadanos mantener su asentamiento en el municipio.

7º.- Siendo pues los terrenos señalados más arriba los que reúnen las características de localización, superficie y topografía más adecuada para el establecimiento del Centro Logístico de Transportes (CLT), es necesario proceder a la adaptación de su clasificación y calificación urbanística mediante la oportuna Innovación del PGOU del año 1.996, en las condiciones que actualmente resultan del documento de Adaptación Parcial a la LOUA publicado en 2010.

Para la consecución de todos estos objetivos, y en base al interés social de todos los ciudadanos de Vélez Málaga, presidido por la Corporación Municipal conforme a los criterios de desarrollo urbanístico de la LOUA y legislación concordante, se propone la firma del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, entre el AYUNTAMIENTO, y LA ENTIDAD PRIVADA al objeto de dar una respuesta totalmente acorde con el planeamiento urbanístico a la demanda de terrenos de este uso.

Para poner en práctica todo lo anterior las partes actuantes

MANIFIESTAN:

1º) Que el ámbito del proyecto urbanístico del "CENTRO LOGISTICO DE TRANSPORTES DE VELEZ MALAGA", en el futuro designado como sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS.VM-CLT, está compuesto por distintas fincas catastrales, con una superficie total de 183. 513 m2s. (Se adjunta plano de Catastro)

Con referencia al citado ámbito de planeamiento, LA ENTIDAD PRIVADA es propietaria del suelo, que supone una superficie superior al 50% del futuro sector, lo que deviene de las siguientes fincas:

A. y B.- FINCAS PROPIEDAD DE "LAS LOMAS DE CAMPIÑUELA, S.L.":

1) DESCRIPCIÓN: RÚSTICA, parcela de terreno situada en el pago de la Campiñuela Baja, de este término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Ocupa una superficie de doce hectáreas, noventa y cuatro áreas, veintidós centiáreas -esto es, ciento veintinueve mil cuatrocientos veintidós metros cuadrados (129.422,00m²)- y Linda: al Norte, con tierras de Don Jacinto Escaño Claros y Don Francisco Sánchez Lapeira, hoy de Oeste a Este, tierras de la finca de la que esta procede,

"Azucarera Larios", tierras de Doña Josefa Bellido López y tierras de Don Ricardo Campos Triano; Sur, con la Autovía del Mediterráneo o actual carretera nacional 340 de Cádiz a Barcelona; al Este, Don Pedro Poey Lacaset y Don Fructuoso, Doña Elvira, Doña María Victoria y Doña Concepción Díaz Pastor; y al Oeste, con el camino Viejo de Torrox.

INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga Número Dos, al tomo 1.465, libro 493, folio 175, finca número 15.518, inscripción 5ª.

2) DESCRIPCIÓN: RÚSTICA, suerte de tierra de riego situada en el pago de Río Seco o Campiñuela Baja, de este término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Con una extensión superficial de treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (35.465,00m²) y que contiene en su interior un pozo perforado con motor, caseta e instalación de luz, el cual es propiedad íntegra y exclusiva de esta finca. Linda: al Norte, con Don Fructuoso Díaz Pastor; al Sur, con la autovía del Mediterráneo y Doña María Victoria Díaz Pastor; al Este, con el Río seco; y al Oeste, con la Entidad Cotravelma.

INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga Número Dos, al tomo 1.481, libro 505, folio 88, finca número 16.125, inscripción 6ª.

REFERENCIA CATASTRAL DE AMBAS FINCAS.- Las dos fincas registrales descritas se corresponden con la referencia 29094A0190008200000E, identificada catastralmente como parcela número 82 del polígono 19 del Pago El Zapatero, y con parte de la referencia 29094A0190006400000P, identificada catastralmente como parcela número 64 del polígono 19 del Pago El Zapatero.

Se incorporan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas descritas.

TÍTULO COMÚN.- Adquirió la Entidad "LAS LOMAS DE CAMPIÑUELA, S.L." el pleno dominio de las dos fincas descritas en el proceso de transformación de la sociedad de cooperativa a sociedad limitada, formalizada en escritura autorizada por el citado Notario de Vélez-Málaga, Sr. Andújar Hurtado, el 20 de Agosto de 2.010, al número 1.080 de orden de su protocolo.

2º) Dichas fincas se encuentran clasificadas por el actual PGOU del municipio, como Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS.VM-1, estando parte de alguna de ellas incluidas dentro de los sistemas generales SGVM-24 y SGVM-25, y no se encuentran afectadas por ningún régimen especial de protección, según se define en la LOUA.

3º) De acuerdo con el diseño urbanístico que pretende desarrollar el AYUNTAMIENTO, y en relación con el área de suelos considerada adecuada para la implantación de un Centro Logístico de Transportes, en los terrenos anteriormente descritos, ha optado por invitar a la ENTIDAD PRIVADA, para que proponga una Innovación del PGOU, en los términos que constan en el presente convenio.

4º) Recogiendo el testigo, la ENTIDAD PRIVADA se compromete a presentar ante el AYUNTAMIENTO el correspondiente planeamiento de iniciativa particular, una vez que se haya aprobado definitivamente el presente Convenio Urbanístico por todos los organismos que tengan que dar su conformidad al mismo. En este sentido, tras dicha aprobación, y en desarrollo de las previsiones contenidas en este, se presentará para su tramitación ante la Corporación el correspondiente documento de Innovación y Plan de Sectorización del sector SUNS.VM-CLT. Conjuntamente, se aportará un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de la innovación del PGOU, así como el resto de estudios e informes complementarios que fueran necesarios para el buen fin del presente convenio. Posteriormente, se presentarán los documentos de la ordenación pormenorizada y de la ejecución del planeamiento: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

5º) Que las partes actuantes de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la L.O.U.A., en orden a fijar los parámetros básicos de ordenación y los compromisos de ejecución, de común acuerdo suscriben el presente **CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION**, y a tal efecto aprueban las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. La ENTIDAD PRIVADA se compromete a promover la correspondiente innovación del PGOU de Vélez Málaga junto a un Plan de Sectorización en el ámbito de suelo de las fincas descritas en la manifestación primera de este documento, a fin de que sean clasificadas como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, con uso característico "Terciario Singular para Centro Logístico de Transportes", en las condiciones fijadas por la LOUA y con las particularidades acordadas en el presente convenio.

SEGUNDA. Las condiciones de ordenación de los suelos clasificados como Urbanizable Sectorizado, vienen determinadas por la ficha urbanística del Área de Reparto AR_10 (SUNS) que se acompaña a este documento como Anexo I, y cuyas condiciones esenciales son las siguientes:

- 1.- Ambito del Plan de Sectorización SUNS.VM_CLT: 21,5898 has.
- 2.- Sistemas Generales Adscritos: 15% supf. suelo ámbito PS_CLT
- 3.- Aprovechamiento lucrativo: 0,90 x AM area de reparto UA/m2s.
- 4.- Índice de edificabilidad máximo del Sector Urbanizable < 0,35 m2t/m2s
- 5.- Usos: Actividades Logísticas con relación al Transporte de Mercancías.
 Talleres de Servicio a la automoción.
 Terciario (administración, restauración, alojamiento, recreativo)
 Suministro de carburantes y energía alternativa.

6.- Plazos de Ejecución:

En el documento de Ordenación Pormenorizada (PPO) se establecerán los plazos de ejecución de la urbanización del Centro Logístico de Transporte, que deberá adecuarse a la obra de construcción necesaria para que el Ministerio de Fomento pueda completar el semi-enlace actual del nudo de la Autovía A-7 que conecta Vélez con Caleta.

TERCERA. Además de las cesiones obligatorias (10% AM del Área de Reparto AR-10) al AYUNTAMIENTO que establece la LOUA, se contemplarán las cesiones de los terrenos destinados a Sistemas Dotacionales (Espacio Libre Público y Dotacional Público del CLT) recogidos en la Ley 5/2001, de 4 de Junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en una superficie no inferior al 25% de la superficie de suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado designado como SUS.VM-CLT, Centro Logístico del Transporte, de uso dominante Terciario Singular.

CUARTA. El sistema adoptado para la gestión urbanística de los terrenos incluidos en el Plan de Sectorización es el de Compensación.

QUINTA. El AYUNTAMIENTO, se compromete a tramitar cuantos documentos sean necesarios para la clasificación urbanística de los terrenos en los términos que constan en las estipulaciones anteriores. De igual forma, y en función de lo previsto en la Ley 5/2001, citada anteriormente, se compromete a tramitar el correspondiente Plan Funcional del CLT ante la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, una vez que sea presentado por la ENTIDAD PRIVADA.



SEXTA. Tomando como referencia la ejecución de las obras del semienlace de la Autovía A-7, necesario para el acceso al Centro Logístico de Transportes que se pretende implantar con el presente convenio, el planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución del sector, preverá un plan de etapas acorde con la referida ejecución, de forma que ambas actuaciones queden debidamente coordinadas para el éxito del proyecto.

A tal fin, no serán exigibles las obligaciones contenidas en el presente convenio hasta tanto no se suscriba el acta de replanteo de las obras del semienlace de la Autovía A-7.

En caso de que no se ejecutara dicha obra del semienlace en el plazo máximo de dos cuatrienios, el presente convenio quedará sin efecto alguno, renunciando ambas partes a la reclamación de indemnizaciones de ningún tipo.

SEPTIMA. El AYUNTAMIENTO ejecutará, una vez se disponga de la consignación presupuestaria disponible correspondiente, la primera fase de las obras de ampliación del antiguo camino de Torrox, que corresponde al 50% de la nueva avenida hasta su encuentro con el nudo Caleta-Vélez de la Autovía A-7, a fin de que se convierta en el eje articulador Este del triángulo urbano entre Vélez Málaga, Torre del Mar y la Caleta de Vélez, dotándolo de los servicios básicos de infraestructuras (saneamiento, abastecimiento y energía).

A tal fin, la ENTIDAD PRIVADA facilitará la ocupación directa de los sistemas generales que se vean afectados tanto por esta actuación como por la de la estipulación anterior.

Una vez ejecutado el semienlace de la Autovía A-7, el sector ejecutará como carga externa el 50% del sistema general SG.VM-24, desde la Autovía A-7 hasta la rotonda de acceso al Centro Logístico de Transportes, conforme a la ficha urbanística que se apruebe definitivamente.

Esta ejecución se entiende como la participación que corresponde al sector en la ejecución del referido sistema general, por lo que no se le podrá adscribir en el futuro ninguna otra carga externa por este concepto.

OCTAVA. El presente convenio no podrá comprometer potestades regladas de la Administración actuante y su eficacia y validez queda condicionada a su aprobación definitiva, tras su sometimiento a información pública, que se llevará a efecto conforme a lo dispuesto en la L.O.U.A., y registrado conforme establece el Decreto 2/2004 de 7 de Enero.

NOVENA. La vigencia del presente convenio se extiende desde la ratificación por el Pleno del Ayuntamiento hasta un máximo de cuatro años o hasta que sean aprobados todos los instrumentos de planeamiento que posibiliten su ejecución.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, firman y ratifican el presente documento y el Anexo que figura a continuación donde se contienen los parámetros a tener en cuenta en la ordenación del Sector que se desarrollará una vez aprobada la innovación del P.G.O.U., por duplicado ejemplar en el lugar y la fecha indicados al principio.



Fdo.: D. Francisco Delgado Bonilla

Fdo.: José Antonio Zamora Bautista

Fdo.: D. José Sarmiento Ruiz.



PROYECTO



PROYECTO	INNOVACIÓN PROD/06. VÉLEZ MÁLAGA SECTOR SUMS.VM-1 PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR SUMS.VM-CLT
PLANO	PROPUESTA DE ACCESO A CENTRO LOGISTICO DE TRANSPORTE
PROMOTIVE	ENTIDAD PRIVADA CENTRO LOGISTICO DEL TRANSPORTE (CLT)
ARQUITECTOS	FRANCISCO SAN MARTÍN OLEA
P.6	NOVELLA CARRERA ALBRAND
ESCALA: 1:2.000	
FECHA: 04/13	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Datos básicos del ÁREA DE REPARTO _10 (SUNS)

Sector	SUNS.VM-10	
Denominación	CENTRO LOGISTICO DE TRANSPORTE (CLT)	
Superficie Suelo Urbanizable Sectorizado SUS.VM-CLT	183.513 m2s	
Edificabilidad (m2t/m2s)	0,35 m2t/m2s	
Densidad (vdas/ha)	0,00	
Núm. vdas	0 vdas.	
Techo edificable	64.230 m2t	
Uso y Tipología arquitectónica	Logístico y Terciario (comp.) Servicios al Transporte Tipología definida por el PPO	
CPH	1,00	
Aprovechamientos (uuaa)		
Aprovechamiento Objetivo	64.230 uuaa	100,00%
Aprovechamiento Subjetivo	49.136 uuaa	76,50 %
Cesión al municipio 10% AM	6.423 uuaa	10,00 %
Excesos de aprovechamiento (SG)	8.671 uuaa	13,50 %
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
SGV.VM-24a _ampliación autovía	7.487 m2s	
SGV.VM-24b _ampliación autovía	5.236 m2s	
SGV.VM 24 _camino de Torrox	11.138 m2s	
SGEL.VM 25a _ ampl. Protecc. Rio Seco	8.524 m2s	
Sub-total SG	32.385 m2s	
Área de Reparto total	215.898 m2s	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto_10 (SUNS)	0,2975 uuaa/m2s	

ABRIL 2013

The image shows three handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a circular official stamp of the Ayuntamiento de Vélez-Málaga, featuring a coat of arms and the text 'EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA' and 'ALCALDIA'. The signatures are written over and around the stamp.