



# INGENIERIA, GESTIÓN Y SERVICIOS DE RONDA, S.L.

C.I.F.: B-29.577.046  
C/ Guadalimar, 2 - Polg. Ind. El Fuerte  
29.400 - RONDA (Málaga)  
Telf. 952-872-254 y Móvil: 606 25 93 88  
Correo electrónico: aduran@agroinform.net  
www.agroinform.net

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11777352221631375044

2018014854

Libro General de Entrada

20-03-2018 12:39

OTROS DOCUMENTOS TECNICOS

MODIFICACION PLAN PARCIAL ORDENACION SECTOR-2 DEL SUS-TRA-3  
VELEZ - MÁLAGA. MÁLAGA.

**PROMOTOR:** SAT N° 2803 TROPS

**SITUACIÓN:** T. M. VELEZ MALAGA (MALAGA)

**FECHA:** Junio 2017

**AUTOR:** Arquitecto: JORGE GIL ROCA

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

*Vélez*



*Málaga*

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

**MODIFICACION  
PLAN PARCIAL ORDENACION SECTOR-2  
DEL SUS-TRA-3  
VELEZ – MÁLAGA. MÁLAGA.**

**PROMOTOR:  
SAT Nº 2803 TROPS**

**CONSULTORA:  
AGROINFOR**

**FECHA  
JUNIO DE 2.017**

## INDICE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2010

EL CONCEJAL SECRETARIO

### **I. MEMORIA**

- 1.- Autor del encargo.
- 2.- Redactor del documento.
- 3.- Marco Jurídico.
- 4.- Antecedentes.
- 5.- Estructura de la propiedad del sector 2 del SUS-TRA3.
- 6.- Objeto de la modificación.
- 7.- Justificación de la modificación.
- 8.- Informe sostenibilidad.
- 9.- Resumen Ejecutivo.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2010

DEFINITIVAMENTE

### **II.- NORMATIVA ACTUAL**

### **III.- NORMATIVA MODIFICADA**

### **IV. PLANOS**

Plano Ordenación sector 2 nº 11. Plano Vigente Usos Pormenorizados.

Plano Ordenación sector 2 nº 11: Plano Propuesto Usos Pormenorizados.

**MODIFICACION**  
**PLAN PARCIAL ORDENACION SECTOR-2 DEL SUS-TRA-3**  
**VELEZ – MÁLAGA. MÁLAGA.**

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2010

EL CONCEJAL SECRETARIO

## **I.- MEMORIA**

### **1.- AUTOR DEL ENCARGO**

La presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector 2 del SUS-TRA3, para posibilitar la instalación de industrias que precisen su implantación en el medio rural, se redacta por encargo de la empresa SAT nº 2.803 TROPS, con CIFV29.055.175, con domicilio fiscal en Polígono Industrial El Trapiche, s/n Nave TROPS, 29719. Vélez-Málaga (Málaga)

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

25 SET. 2010

DEFINITIVAMENTE

### **2.- REDACTOR DEL DOCUMENTO**

Se redacta esta documentación por el Arquitecto Jorge Gil Roca, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en representación de la sociedad "Ingeniería, Gestión y Servicios de Ronda, S.L." (AGROINFOR) con CIF: B29.577.046 y domicilio en C/ Guadalimar, 2 P. I. "El Fuerte". 29400. Ronda (Málaga); teléfono: 952-872-254; fax: 952-870-719.

La consultora AGROINFOR cuenta en la actualidad con una plantilla fija compuesta por 9 Técnicos especializados con las siguientes titulaciones; Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros Agrónomos, Ingenieros de Montes, Ingenieros Industriales, delineantes-proyectistas.

### **3.- MARCO JURIDICO**

Se nombran a continuación las leyes y normas que establecen el marco jurídico que afecta a la presente innovación por modificación del PGOU de Vélez-Málaga.

- Ley Estatal de Suelo, RDL 2/2008, texto refundido ley del suelo estatal, publicado en BOE 26/06/08. Modificada por la Ley 8/2011, RD 20/2011 y Ley 8/2013
- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), Ley 1/94 de 11 de enero 1994, publicada en BOJA 22/01/94. Modificada por las Leyes: Ley 12/1999, Ley 3/2004, Ley 3/2004, Ley 1/2007, Ley 2/2007, Ley 1/2008, Ley 1/2010, Decreto Ley 7/2010, Ley 9/2010 y Decreto Ley 5/2012
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 diciembre, publicada en BOJA 31/12/02, BOE 14/01/03. Modificada por Decreto 11/2008, Decreto 60/2010, Decreto 2/2012, Ley 2/2012, Decreto Ley 5/2012 y Decreto Ley 1/2013
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2007, publicada en el BOE el 9/08/07.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2.006, publicado en BOJA 29/12/06.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía "Costa Oriental\_Axarquía" (POTAX), DECRETO 147/2006, de 18 de julio, publicado en BOJA 03/10/2.006.
- Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, Decreto 141/2015, de 26 de Mayo.
- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27/02/1996 por la Comisión provincial urbanismo y publicado en el BOP de 29/03/1996.
- Aprobación de texto refundido el 09/10/1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.
- Adaptación a la LOUA del PGOU. de Vélez-Málaga aprobada definitivamente en pleno el 29/10/09 y publicado en el BOP el 11/03/10.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

#### 4. ANTECEDENTES

Con fecha 28 de Julio de 2.008 se aprobó definitivamente el ~~PLAN DE~~ **SECTORIZACIÓN DEL SUNP-TRA3 Y ORDENACION DEL SECTOR 2** por la Comisión provincial urbanismo y publicado en el Boletín Oficial Junta Andalucía el 23 de Diciembre de 2.008 y corrección de errores publicado en el BOJA el 9 de Febrero de 2.009.

Este documento sectorizaba el sector TRA-3, para convertirlo en Suelo Urbano Sectorizado, diciéndolo en dos sectores. El documento además ordenaba el SECTOR 2, mediante Plan Parcial.

En el año 2013 se tramita modificación del Plan de Sectorización, para ajuste de alineaciones, está modificación se aprueba definitivamente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (expte. 14/13) el 31/07/2014 y publicado en el Boletín Oficial de la provincia el 6 de Febrero de 2.015.

#### 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SECTOR 2 DEL SUS-TRA3

##### **A) Propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación del SECTOR 2 SUNP.TRA-3.**

La **Sociedad Agraria de Transformación nº 2803 TROPS**, con domicilio en Vélez-Málaga, con domicilio a efectos de comunicación en Polígono Industrial El Trapiche-Nave TROPS. C.P. 29719 Vélez-Málaga, e inscrita en el Libro de inscripciones del Registro General de Sociedades Agrarias del Instituto de relaciones agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, al folio 1 de la hoja 2.803, folio 3 del tomo 15, asiento 1 de 7 de octubre de 1.982, con C.I.F. F-29055175.

**D. José López Coca de Heredia**, mayor de edad, de profesión agricultor, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Barriada el Trapiche, "Cortijo Armario", número 1, C.P. 29719 Vélez-Málaga y con D.N.I.-N.I.F. número 25.112.153-V.

**D. Francisco Manuel Vacas Rodríguez**, mayor de edad, de profesión comerciante, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Arroyo Hondo, número 32, Edificio "Málaga", 1º-B, Urbanización Rubeltor. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.-N.I.F. número 53.150.335-A.

APROBADO POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Los cónyuges, casados en régimen de gananciales **D. Francisco Ortega Mata y D<sup>a</sup> María Concepción Villalba Jiménez**, mayores de edad, de profesiones autónomo y ama de casa respectivamente, ambos vecinos de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Azalea número 7 3º B. C.P. 29700 Vélez-Málaga; con D.N.I.-N.I.F. números 52.579.499-G y 52.581.309-C, respectivamente.

Los cónyuges, casados en régimen de gananciales, **D. Miguel Lobillo Gutiérrez y D<sup>a</sup> Remedios Peláez Campos**, mayores de edad, de profesiones autónomo y ama de casa respectivamente, ambos vecinos de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Enrique Van Dulken número 3, Edificio "Canarias I", 3º-K. C.P. 29700 Vélez-Málaga; con D.N.I.-N.I.F. números 74.799.527-P y 24.902.490-E, respectivamente.

**D. Francisco David Díaz Pastor**, mayor de edad, de profesión autónomo, soltero, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Pasaje Eugenio Morales Jurado número 2. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.-N.I.F. número 53.152.906-K.

**D. Antonio Javier Ortega Segovia**, mayor de edad, de profesión autónomo, soltero, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Callejón Ramiro Marcos número 1, C.P. 29700 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 77.470.993-R.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

**B) Propietarios de terrenos adscritos del SG-VM-23.**

**D. Salvador Rico Villena**, mayor de edad, de profesión agricultor, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Torre del Mar, calle Cañaverol Vicente Alexandre número 3-4. C.P. 29700 Vélez-Málaga, y con D.N.I.-N.I.F. número 74.787.305-E.

26 SET. 2018

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO

**D. Marcos Rico Villena**, mayor de edad, de profesión gestor de cobro, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Torre del Mar, calle Saladero Viejo, número 6, 4, A 1. C.P. 29740 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 52.572.081S

**D. Enrique Jesús Sarmiento López**, de nacionalidad española, residente en España, mayor de edad, de profesión empresario, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en calle Juan Barnaco nº 2, 2º A. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.-N.I.F. número 52.576.911-S.

**D<sup>a</sup> Mercedes I. Sarmiento López**, mayor de edad, de profesión ama de casa, casada, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Benajárfate, Urbanización "La Sirena" número 5, y con D.N.I.- N.I.F. número 52.576.912-Q.

**D<sup>a</sup> María del Carmen López Bueno**, mayor de edad, de profesión ama de casa, casada, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Manuel Azuaga número 1, 4º D. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 25.007.358-X.

**D<sup>a</sup>. María Mercedes López Vela**, mayor de edad, de profesión enfermera, casada, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Torre del Mar, Urbanización "Pueblo Rocío", Plaza Estrella número 4. C.P. 29740 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 29.084.969-C.

**D<sup>a</sup> María Teresa López Vela**, mayor de edad, vecina de Granada, con domicilio en Urbanización "Altos de Vista Nevada, sin número, escalera 13, 2º A". C.P. 18008 Granada y con D.N.I.- N.I.F. número 24.211.195-S.

**D. Miguel Javier López Vela**, mayor de edad, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en calle Honda del Pozo 6 B. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 24.111.194-Z.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

**D<sup>a</sup> Patricia Belén López Vela**, mayor de edad, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Torre del Mar, Calle Kandinsky, 8 escalera 6, 3º C. C.P. 29740 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 24.267.810-G.

**D. Francisco Ruiz Martín**, mayor de edad, de profesión industrial, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Reñidero número 2. C.P. 29700 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 74.760.843-X.

**D. Miguel Bernardo Ruiz Martín**, mayor de edad, de profesión industrial, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle María Zambrano, Edificio "Alhambra", número 4. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 24.765.219-S.

**D. Antonio Javier Ruiz Martín**, mayor de edad, de profesión industrial, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Canalejas, número 1. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 52.573.331-T.

**D. José Joaquín Ruiz Martín**, mayor de edad, de profesión dentista, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Blas Infante, edificio. C.P. 29700 Vélez-Málaga y con D.N.I.- N.I.F. número 24.138.465-B.

**D<sup>a</sup> Remedios Ruiz Martín**, de nacionalidad española, residente en España, mayor de edad, de profesión ama de casa, casada, vecina de Almuñecar (Granada), con domicilio en Urbanización "Jardines del Mar", bloque I, número 3 C.P. 18690 Almuñecar (Granada) y con D.N.I.- N.I.F. número 25.059.783-H.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

28 SET. 2018  
DEFINITIVAMENTE

**D<sup>a</sup> Ana María Ruiz Martín**, mayor de edad, de profesión ama de casa, casada, vecina de Nerja, con domicilio en la Calle Pintada, número 62. C.P. 29780 Neja, y con D.N.I.- N.I.F. número 24.832.063-K.

**D. Domingo Heredia Ruiz**, mayor de edad, de profesión autónomo, casado, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Reñidero número 2. C.P. 29700 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 52.578.042-I.

**D<sup>a</sup> María Macarena Heredia Ruiz**, mayor de edad, de profesión autónoma, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Calle Reñidero número 2. C.P. 29700 Vélez-Málaga, y con D.N.I.- N.I.F. número 52.584.206-I.

## 6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende modificar el uso de la parcela I2.2-C, manteniendo el uso industrial, manteniendo el tipo de uso industrial, pero pasando a aplicar el tipo de ordenanza industrial para pasar de IND-3 a IND-4, esto implica un reajuste en la edificabilidad para el uso de IND-4 dentro del sector 2 del SUS-TRA-3.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Dentro de la urbanización está implantada la sociedad SAT nº2803 TROPS, cuya actividad económica es la de Manipulación, Tipificación, Industrialización y Comercialización de la Producción de Frutas y Hortalizas obtenida por los socios en las explotaciones de éstos, que obligatoriamente habrán de aportar a la SAT, obligándose la entidad a comercializar en común toda la producción obtenida y aportada por los socios.

APROBADO POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

La sociedad TROPS es líder en producción y comercialización de fruta tropical, principalmente aguacate y mango, complementa su oferta con el litchi, kumquat, níspero y chirimoya, además de una línea especializada en las hierbas finas entre las que destaca el perejil y el cilantro además del puerro. Tanto en sistemas de producción convencional como ecológica.

La sociedad TROPS fue también la principal impulsora del desarrollo del sector TRA-3, ya que contaba con el 73% de los terrenos antes de empezar el proceso de desarrollo del sector.

Las instalaciones actuales, aunque amplias y de reciente implantación, se están tramitando diferentes proyectos de ampliación para el almacenamiento de cartón y cajas de campo, así como el aumento de superficie futura para la actividad de manipulación de Mango.

Debido al aumento de socios de la Cooperativa y el aumento paulatino de la producción, la industria necesita acometer varias ampliaciones de las instalaciones para adaptarse a las necesidades del mercado así como la de crear nuevos productos.

Actualmente la parcela I-2.2; con una superficie de 6.498,00 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3, cuenta con TRES parcelas:

- La parcela **I-2.2-A**, con una superficie de 1.648,37 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3.
- La parcela **I-2.2-B**, con una superficie de 1.473,45 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3.
- La parcela **I-2.2-C**, con una superficie de 3.376,18 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3.

La presente modificación pretende cambiar la ordenanza de aplicación de la parcela **I-2.2-C** para que el promotor de la presente modificación pueda unirla a la parcela I-2.1 que aun siendo industrial tiene una ordenanza de aplicación diferente en este caso IND-4, con lo que el resultado de la parcela I-2.2 sería:

- La parcela **I-2.2-A**, con una superficie de 1.648,37 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3.
- La parcela **I-2.2-B**, con una superficie de 1.473,45 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-3.
- La parcela **I-2.2-C**, con una superficie de 3.376,18 m<sup>2</sup> y uso industrial y ordenanza de aplicación IND-4.

La finalidad de la modificación es que el promotor sume las dos parcelas con uso IND-4, dando una parcela total de 39.657 m<sup>2</sup> para poder acometer las distintas ampliaciones que tiene previstas.

La modificación que se propone no implica modificación del Plan General, por lo tiene un carácter no estructural, al no modificar ningún parámetro general del municipio si no el parámetro de edificabilidad de la parcela IND-4, interno del sector 2 del SUS-TRA-3, ya que la modificación solo concierne al tipo de uso industrial a realizar y en ningún caso se altera el tipo de suelo y ni hay modificación respecto a la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo, el Plan Parcial aprobado.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Puesto que durante la tramitación del planeamiento general del sector, es decir el Plan de Sectorización SUNP-TRA3, del que deriva este Plan Parcial ya realizó el tramite ambiental correspondiente, indicado en la normativa anterior a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, realizar el tramite para una modificación no estructural dentro de un sector implicaría una duplicidad del procedimiento.

Según el artículo 40.4. b) y c), modificado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributarias y de sanidad animal, indica que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica los Planes parciales, ni sus revisiones o modificaciones, que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Los cambios propuestos no implican por sí mismos una afección al medio ambiente, ya que no se modifica la superficie construida del sector, si no todo lo contrario se reduce la superficie máxima construida, tal y como se indica en el punto II de la presente memoria con la normativa modificada, por lo tiene un carácter no estructural, al no modificar ningún parámetro general del municipio si no interno del sector 2 del SUS-TRA-3, por lo que se entiende que no está incluida en la categoría 12.3 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental ni a la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributarias y de sanidad animal, con lo que no esta sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

#### **8.- INFORME SOSTENIBILIDAD.**

Según lo establecido en el Art.19º de la LOUA, el informe de sostenibilidad económica, sería la de realizar un estudio evaluando exclusivamente los ingresos y costes obtenidos por el municipio y exclusivamente en la vía fiscal (impacto sobre la Hacienda Pública), además de justificar la suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos.

En este punto que evalúa exclusivamente los impactos económicos directos del desarrollo urbano, no analizando el fenómeno de la incidencia económica del desarrollo urbanístico en toda su complejidad.

Con respecto a la sostenibilidad de la modificación objeto de este documento está no modifica en ningún aspecto lo ya aprobado en los documentos anteriores.

#### **9.- RESUMEN EJECUTIVO**

El art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo (TRLR), establece que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

En concordancia con lo establecido en el art. 11.3 del TRLS, con la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la LOUA, el apartado 9.2 del artículo único se ha añadido un apartado 3 al art. 19 de la LOUA, que dispone lo siguiente: "3. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la LOUA, y que deberá expresar en todo caso:*

a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

De acuerdo con lo anterior, se incluye en el presente documento un resumen ejecutivo expresivo de los objetivos, finalidades y determinaciones de la presente innovación por modificación del planeamiento general de Vélez-Málaga, así como ámbito afectado por la misma.

A tal efecto, se expresan los siguientes datos:

### 1.- Delimitación del ámbito afectado por la modificación:

La modificación afecta propuesta a la parcela I-2.2-C del Sector 2 del Plan de sectorización del SUS-TRA3 y a la edificabilidad asignada al uso IND-4.

### 2.- Objeto, finalidad y alcance de la propuesta de innovación del planeamiento:

Se pretende modificar el uso de la parcela I2.2-C, manteniendo el uso industrial, manteniendo el tipo de uso industrial, pero pasando a aplicar el tipo de ordenanza industrial para pasar de IND-3 a IND-4, esto implica un reajuste en la edificabilidad para el uso de IND-4 dentro del sector 2 del SUS-TRA-3.

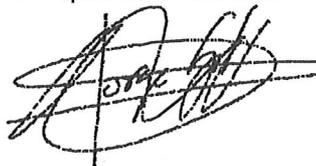
La finalidad de la modificación es que el promotor sume las dos parcelas con uso IND-4, dando una parcela total de 39.657 m2 para poder acometer las distintas ampliaciones que tiene previstas.

### 3.- Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Puesto que la modificación objeto es un cambio de la calificación de suelo y no se altera el tipo de suelo ni el uso no es preciso la suspensión de de procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

Mayo 2017

El Arquitecto Redactor



Jorge Gil Roca

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

28 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB/ 2010

EL CONCEJAL-SECRETARIO

## II.- NORMATIVA ACTUAL

### CUADRO RESUMEN ACTUAL DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.

PARCELA	USO	M2 SUELO	%	EDIFIC. m2t/m2s	M2 CONS.
I-1	Industrial Pequeña y Media (IPM)	5.003,00 m2	4,08%	1,00	5.003,00
I-2.1	Industrial Pesada (IP)	36.281,00 m2	29,56%	0,53	19.229,00
I-2.2-A	Industrial Pequeña y Media (IPM)	1.648,37 m2	1,34%	1,00	1.648,37
I-2.2-B	Industrial Pequeña y Media (IPM)	1.473,45 m2	2,75%	1,00	1.473,45
I-2.2-C	Industrial Pequeña y Media (IPM)	3.376,18 m2	5,29%	1,00	3.376,18
I-3	Industrial Pequeña y Media (IPM)	14.201,00 m2	11,57%	1,00	14.201,00
I-4	Industrial Pequeña y Media (IPM)	8.724,00 m2	7,11%	1,00	8.724,00
<b>TOTA INDUSTRIAL</b>		<b>70.707,00 m2</b>	<b>57,61%</b>		<b>53.655,00</b>

#### DOTACIONES

DT-D	(*) Deportivo	2.556,00 m2	2,08%	0,50	1.278,00
DT-S	(*) Equipamiento Social	1.230,00 m2	1,00%	1,00	1.230,00
(*)NOTA.- La edificabilidad de los Equipamientos DT-D y DT-S no computan en los aprovechamientos totales del sector.					
DT-C	Equipamiento Comercial	1.270,00 m2	1,03%	1,24	1.575,00
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>5.056,00 m2</b>	<b>4,12%</b>		<b>4.083,00</b>

#### VIARIO

V-1	Viario	7.891,00 m2	6,43%	0,00	0,00
V-2	Viario	2.779,00 m2	2,26%	0,00	0,00
V-3	Viario	3.286,00 m2	2,68%	0,00	0,00
V-4	Viario	10.062,00 m2	8,20%	0,00	0,00
V-5	Viario	2.963,00 m2	2,41%	0,00	0,00
V-6	Viario	1.875,00 m2	1,53%	0,00	0,00
		<b>28.856,00 m2</b>	<b>23,51%</b>		

#### ZONAS VERDES

ZV-1	Público	1.143,00 m2	0,93%	0,00	0,00
ZV-2	Público	9.787,00 m2	7,97%	0,00	0,00
ZV-3	Público	4.407,00 m2	3,59%	0,00	0,00
		<b>15.337,00 m2</b>	<b>12,50%</b>		

#### SISTEMAS TÉCNICOS

ST-1	Sistemas Técnicos (CT)	282,00 m2	0,23%	0,00	0,00
ST-2	Sistemas Técnicos (CT)	148,00 m2	0,12%	0,00	0,00
ST-3	Sistemas Técnicos (CT)	314,00 m2	0,26%	0,00	0,00
		<b>744,00 m2</b>	<b>0,61%</b>		

#### AREA LIBRES

AL-1	Áreas Libres (AL)	1.416,00 m2	1,15%	0,00	0,00
		<b>1.416,00 m2</b>	<b>1,15%</b>		

#### RESERVA VIARIA

RV-1	Reserva viaria	623,00 m2	0,50%	0,00	0,00
		<b>623,00 m2</b>	<b>0,50%</b>		

**TOTAL SECTOR 122.738,00 m2**

**55.230,00**

Como puede observarse el aprovechamiento lucrativo que se obtiene de la ordenación no llega a agotar el máximo permitido, existiendo un remanente de 2,10 m2t.

A continuación se transcribe el texto del artículo 304 y 305 de la subsección 2 del PGOU, vigente que se propone modificar:

#### Sección 2ª. Condiciones Subzona Industrial IND-4.

La única parcela incluida en esta subzona es la I-2.1 del plano nº 11. Usos Pormenorizados.

Las parcelas incluidas en esta subzona se consideran aptas para la localización de industrias de tamaño grande, "industria pesada" como especifica el Plan General de Ordenación Urbana

de Vélez-Málaga en el capítulo 11, que demanda mayor consumo de suelo. La tipología edificatoria adecuada para ello es la nave industrial aislada

#### **Art. 304.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria Pesada" (IND-4)**

Las características de este tipo de industria cuyos volúmenes edificados están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto, no hace posible establecer unas condiciones de Ordenación y Edificación sistematizadas. El Plan establece sólo unas condiciones de uso y unas condiciones de parcelación-parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> para cualquier caso-y, a excepción de los enclaves de "Industria pesada", ya existentes, prevé la posibilidad de su ubicación en el Suelo Urbanizable no Programado, controlando las características de su implantación y su incidencia en el entorno mediante Programas de Actuación Urbanística.

#### **Art. 305.- Condiciones de Uso para la "Industria Pesada" (IND-4)**

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en su Cuarta Categoría.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 6, 8, 15 y 16.

Las condiciones para la construcción de naves

#### **Condiciones de Parcelación.**

1. Superficie mínima de parcela 3.000 m<sup>2</sup>.

#### **Condiciones de Edificación.**

1. Condiciones de posición.

La edificación se plantea aislada en la parcela cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos.

- Lindero frontal o alineación: 5 metros.
- Linderos laterales: 3 metros.
- Lindero trasero o testero: 3 metros.

2. Condiciones de ocupación.

- La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de la aplicación de las condiciones de posición.
- Bajo rasante podrá ocuparse una planta para uso de garaje y/o actividades complementarias de la principal desarrollada sobre rasante. Su superficie máxima será la comprendida por el perímetro de la ocupación de la rasante.

3. Condiciones de Forma y Volumen.

- La altura máxima será quince (15) metros.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

- Excepcionalmente podrá admitirse-y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate-, una altura máxima de 20 metros.
- Por encima de esta altura no se admite ningún cuerpo edificado. Excepcionalmente y debido a las características de la actividad a implantar se permitirán la aparición de elementos que sobrepasen la altura reguladora máxima hasta un máximo de 25 metros, con un máximo de ocupación del 15 % y retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 5 metros.
- Se permiten patios en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.
- Se permiten cuerpos y elementos salientes, que podrán sobresalir del plano de fachada un (1) metro a una altura mínima de cuatro (4) metros.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

#### 4. Condiciones de Edificabilidad.

- La edificabilidad máxima se fija en 0,53 m2 techo/m2 suelo.
- Se permiten entreplantas con altura libre mínima de 3 mts. y computara a efectos de edificabilidad.
- A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

#### 5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con protecciones diáfanos con el límite máximo total de 2 metros.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

12 FEB. 2018

**III.- NORMATIVA MODIFICADA****CUADRO RESUMEN MODIFICADO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO**

PARCELA	USO	M2 SUELO	%	EDIFIC. m2t/m2s	M2 CONS.
I-1	Industrial Pequeña y Media (IPM)	5.003,00 m2	4,08%	1,00	5.003,00
I-2.1	Industrial Pesada (IP)	36.281,00 m2	29,56%	0,57	20.680,17
I-2.2-A	Industrial Pequeña y Media (IPM)	1.648,37 m2	1,34%	1,00	1.648,37
I-2.2-B	Industrial Pequeña y Media (IPM)	1.473,45 m2	2,75%	1,00	1.473,45
I-2.2-C	Industrial Pesada (IP)	3.376,18 m2	5,29%	0,57	1.924,42
I-3	Industrial Pequeña y Media (IPM)	14.201,00 m2	11,57%	1,00	14.201,00
I-4	Industrial Pequeña y Media (IPM)	8.724,00 m2	7,11%	1,00	8.724,00
TOTAL INDUSTRIAL		70.707,00 m2	57,61%		53.654,41

**DOTACIONES**

DT-D	(*) Deportivo	2.556,00 m2	2,08%	0,50	1.278,00
DT-S	(*) Equipamiento Social	1.230,00 m2	1,00%	1,00	1.230,00
(*)NOTA.- La edificabilidad de los Equipamientos DT-D y DT-S no computan en los aprovechamientos totales del sector.					
DT-C	Equipamiento Comercial	1.270,00 m2	1,03%	1,24	1.575,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS		5.056,00 m2	4,12%		4.083,00

**VIARIO**

V-1	Viario	7.891,00 m2	6,43%	0,00	0,00
V-2	Viario	2.779,00 m2	2,26%	0,00	0,00
V-3	Viario	3.286,00 m2	2,68%	0,00	0,00
V-4	Viario	10.062,00 m2	8,20%	0,00	0,00
V-5	Viario	2.963,00 m2	2,41%	0,00	0,00
V-6	Viario	1.875,00 m2	1,53%	0,00	0,00
		28.856,00 m2	23,51%		

**ZONAS VERDES**

ZV-1	Público	1.143,00 m2	0,93%	0,00	0,00
ZV-2	Público	9.787,00 m2	7,97%	0,00	0,00
ZV-3	Público	4.407,00 m2	3,59%	0,00	0,00
		15.337,00 m2	12,50%		

**SISTEMAS TECNICOS**

ST-1	Sistemas Técnicos (CT)	282,00 m2	0,23%	0,00	0,00
ST-2	Sistemas Técnicos (CT)	148,00 m2	0,12%	0,00	0,00
ST-3	Sistemas Técnicos (CT)	314,00 m2	0,26%	0,00	0,00
		744,00 m2	0,61%		

**AREA LIBRES**

AL-1	Áreas Libres (AL)	1.416,00 m2	1,15%	0,00	0,00
		1.416,00 m2	1,15%		

**RESERVA VIARIA**

RV-1	Reserva viaria	623,00 m2	0,50%	0,00	0,00
		623,00 m2	0,50%		

**TOTAL SECTOR 122.738,00 m2****55.229,41**

Como puede observarse el aprovechamiento lucrativo que se obtiene de la ordenación no llega a agotar el máximo permitido, existiendo un remanente de 2,69 m2T

**Sección 2ª. Condiciones Subzona Industrial IND-4.**

Las parcelas incluidas en esta subzona son las I-2.1 y I-2.2-C del plano nº 11. Usos Pormenorizados.

Las parcelas incluidas en esta subzona se consideran aptas para la localización de industrias de tamaño grande, "industria pesada" como especifica el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en el capítulo 11, que demanda mayor consumo de suelo. La tipología edificatoria adecuada para ello es la nave industrial aislada

### Art. 304.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria Pesada" (IND-4)

Las características de este tipo de industria cuyos volúmenes edificados están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto, no hace posible establecer unas condiciones de Ordenación y Edificación sistematizadas. El Plan establece sólo unas condiciones de uso y unas condiciones de parcelación-parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> para cualquier caso-y, a excepción de los enclaves de "Industria pesada", ya existentes, prevé la posibilidad de su ubicación en el Suelo Urbanizable no Programado, controlando las características de su implantación y su incidencia en el entorno mediante Programas de Actuación Urbanística.

### Art. 305.- Condiciones de Uso para la "Industria Pesada" (IND-4)

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en su Cuarta Categoría.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 6, 8, 15 y 16.

Las condiciones para la construcción de naves  
**Condiciones de Parcelación.**

2. Superficie mínima de parcela 3.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Edificación.**

6. Condiciones de posición.

La edificación se plantea aislada en la parcela cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos.

- Lindero frontal o alineación: 5 metros.
- Linderos laterales: 3 metros.
- Lindero trasero o testero: 3 metros.

7. Condiciones de ocupación.

- La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de la aplicación de las condiciones de posición.
- Bajo rasante podrá ocuparse una planta para uso de garaje y/o actividades complementarias de la principal desarrollada sobre rasante. Su superficie máxima será la comprendida por el perímetro de la ocupación de la rasante.

8. Condiciones de Forma y Volumen.

- La altura máxima será quince (15) metros.
- Excepcionalmente podrá admitirse-y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate-, una altura máxima de 20 metros.
- Por encima de esta altura no se admite ningún cuerpo edificado. Excepcionalmente y debido a las características de la actividad a implantar se

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

17 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

permitirán la aparición de elementos que sobrepasen la altura reguladora máxima hasta un máximo de 25 metros, con un máximo de ocupación del 15 % y retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 5 metros.

- Se permiten patios en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.
- Se permiten cuerpos y elementos salientes, que podrán sobresalir del plano de fachada un (1) metro a una altura mínima de cuatro (4) metros.

#### 9. Condiciones de Edificabilidad.

- La edificabilidad máxima se fija en 0,57 m2 techo/m2 suelo.
- Se permiten entreplantas con altura libre mínima de 3 mts. y computará a efectos de edificabilidad.
- A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

#### 10. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con protecciones diáfanos con el límite máximo total de 2 metros.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

12 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

## PLANOS

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

26 SET. 2018

DEFINITIVAMENTE