

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 20 de febrero de 2025, por la que se dispone la publicación de la Orden de 16 de septiembre de 2024, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación de elementos del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio».

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso mediante Orden de 16 de septiembre de 2024, aprobar definitivamente la Modificación de elementos del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio», según el documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2021, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en la orden.

2. En cumplimiento de dicha Orden, en sesión de 25 de octubre de 2024 el Pleno del Ayuntamiento de Vélez-Málaga tomó conocimiento del «anexo con las correcciones de las deficiencias indicadas en la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 16 de septiembre de 2024 por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio» para su toma de conocimiento y envío a la Junta de Andalucía».

3. La Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, mediante Resolución de 23 de enero de 2025, ha tomado conocimiento del documento técnico subsanado sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento de Vélez-Málaga en sesión de 25 de octubre de 2024, teniendo por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de dicha Dirección General de 10 de enero de 2025, las deficiencias señaladas en la Orden de 16 de septiembre de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 30 de enero de 2025 la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10343 en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de Vélez-Málaga de la Unidad Registral de Málaga.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

00316251

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 16 de septiembre de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de elementos del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio», como Anexo I, junto a la normativa urbanística de la modificación como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Vélez-Málaga y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga.

Sevilla, 20 de febrero de 2025

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL «EL INGENIO»

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento vigente en el municipio de Vélez-Málaga es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de febrero de 1996 (BOP de Málaga núm. 63, de 29 de marzo de 1996), debiéndose elaborar un Texto Refundido según se establece en su apartado tercero al objeto de la subsanación de determinadas deficiencias. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó la aprobación definitiva del Texto Refundido del PGOU en sus sesiones de fecha 25 de julio de 1996 y 9 de octubre de 1996 (BOP de Málaga núm. 222, de 19 de noviembre, y núm. 246, de 26 de diciembre de 1996). La normativa urbanística fue publicada en el BOP de Málaga núm. 25 de 5 de febrero de 2001.

La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA fue aprobada por el Pleno municipal con fecha 29 de octubre de 2009 (BOP de Málaga núm. 47, de 11 de marzo de 2010), de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. Con fecha de 9 de mayo de 2023 tuvo entrada en el registro de esta Consejería mediante la plataforma de intercambio registral entre administraciones SIR, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio» de ese municipio, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 26 de noviembre de 2021, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

00316251

Como respuesta a los requerimientos del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, de 30 de mayo, 28 de agosto y 11 de noviembre de 2023 y 11 de marzo de 2024, tuvo entrada con fecha de 13 de julio y 20 de octubre de 2023 y 20 de febrero y 16 de abril de 2024, documentación complementaria en la que se subsanaron las deficiencias señaladas en dichos requerimientos.

Como consecuencia de ello, mediante oficio del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 9 de mayo de 2024, se le comunicó al Ayuntamiento de Vélez-Málaga que, con la citada fecha de 16 de abril de 2024, se consideraba el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Tercero. El objeto de la presente modificación es en primer lugar el reconocimiento como suelo urbano consolidado del ámbito del SG.T-22 previsto en el PGOU, donde se localiza el centro comercial «El Ingenio», ubicado junto al nudo de salida de la A-7 a Vélez-Málaga y Torre del Mar, por considerar que se dan las condiciones señaladas en el artículo 45 de la LOUA, al estar totalmente urbanizado, contar con todos los servicios urbanísticos, estar integrado en la malla urbana y haber sido desarrollado en ejecución del planeamiento y en conformidad con sus determinaciones.

Por otro lado, la modificación contempla un aumento del 9,9% del aprovechamiento urbanístico preexistente, justificando en base a dicho incremento el mantenimiento de la condición de suelo urbano consolidado, no precisándose el incremento de dotaciones de conformidad con el art. 45.2.B.c) de la LOUA. En este sentido, se incrementa el techo edificable de uso comercial en 4.860,86 m²t, que se traduce en un incremento del aprovechamiento de 4.860,86 unidades de aprovechamiento, contemplándose la cesión del 10% de la misma al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la innovación propuesta.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 6.1 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Con fecha de 5 de septiembre de 2024, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana emitió informe favorable relativo a la aprobación definitiva de la presente Modificación, según el documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2021, debiendo no obstante realizarse determinadas subsanaciones técnicas en el documento.

Quinto. Con fecha de 9 de septiembre de 2024, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha propuesto la aprobación definitiva de la modificación, según el documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2021, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación del PGOU de Vélez-Málaga para la ampliación del Centro Comercial «El Ingenio», según el documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2021, debiendo no obstante realizarse las siguientes subsanaciones técnicas en el documento:

1. Deberá corregirse o justificarse la falta de correspondencia existente en la memoria justificativa entre la cuantificación de la reducción de la superficie del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-T.1 y el incremento de la superficie del ámbito de SC «El Ingenio».
2. Deberá corregirse el error existente en la planimetría del instrumento correspondiente al estado «modificado», en cuanto a la calificación como zona libre privada de los suelos del vial público situado en el vértice noreste del ámbito, adyacentes al dominio público hidráulico correspondiente al «Arroyo Madre del Rey».
3. Deberá corregirse el error existente en el cuadro de superficies del «estado modificado» incluido en el plano P.1 «PGOU Actual y Modificado» y en la memoria justificativa, relativo al cómputo global de la superficie calificada con uso de gran superficie minorista y uso industrial.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Vélez-Málaga. El Ayuntamiento deberá elaborar un anexo al documento en el que consten exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas anteriormente; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento, que deberá ser remitido a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre dicha subsanación con carácter previo al registro del instrumento de planeamiento y publicación de la normativa del mismo, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO II NORMATIVA URBANÍSTICA

Título II. Regulación de usos y medidas de protección.

Artículo 56. Clases de usos.

(...)

5. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados al comercio al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc., o los denominados gran superficie minorista por la Ley de Comercio Interior de Andalucía. A tales efectos se establece el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista que se define así:

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. No perderá la condición de gran superficie minorista el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forma parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, una gran superficie minorista.

Tampoco tendrán la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. Con la calificación de uso pormenorizado de gran superficie minorista se consideran compatibles los usos empresariales (excepto industrias de 3.ª y 4.ª categoría reguladas en los artículos 69 y 70 del PGOU), servicios terciarios, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), uso de lavado y engrase de vehículos a motor y estación de suministro de carburantes y aparcamientos. En las zonas verdes privadas serán compatibles los quioscos e instalaciones de uso comercial, recreativo u hostelero de carácter provisional.

00316251

Título V. Regulación del suelo urbano. Ordenanzas.

Capítulo 12 bis. Gran Superficie Minorista.

Artículo 307 bis 1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los suelos actualmente dedicados a este uso, definido según la Ley de Comercio Interior de Andalucía en vigor, así como los que, en cumplimiento del PGOU puedan llegar a establecerse mediante su calificación específica.

La calificación comercial, o cualquiera otra, o el establecimiento de un uso global de un suelo, aun cumpliendo las determinaciones para el establecimiento de una gran superficie minorista según la Ley de Comercio Interior o el PGOU, no habilita para tal establecimiento, siendo necesario la calificación de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo.

Dicha calificación se realizará:

1. En las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado, y en sectores de suelo urbanizable, donde su uso global o usos compatibles contemplen el uso comercial con la superficie necesaria: en el planeamiento de desarrollo, especial o parcial. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con iguales características, mediante un Plan Especial.

2. En suelos urbanos consolidados con calificación comercial, o en edificios en suelos residenciales donde la norma permita el uso exclusivo comercial, que no necesiten incremento de aprovechamiento para tal calificación mediante un Plan Especial.

3. En el resto de los casos: mediante modificación del PGOU.

Artículo 307 bis 2. Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. En suelo urbano consolidado.

Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada. En el caso de edificaciones consolidadas como consecuencia de la tramitación de una Modificación del PGOU, la edificabilidad será la contemplada en ella.

En caso de estar la parcela rodeada por ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura. No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares o de Ciudad Jardín regirán las siguientes condiciones:

1.1. Edificabilidad 0,85 m²/m²s.

1.2. Altura PB + 1 y 8 metros.

1.3. Ocupación 80%.

2. En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado.

Regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación, para el planeamiento de nueva redacción que incluya tal calificación. Para el planeamiento aprobado con anterioridad a la aprobación de esta normativa, regirán los parámetros con los que fue aprobada la calificación comercial que se modifica a GSM.

2.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 3.000 m²

- Longitud mínima de fachada: 10 metros.

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de: 0,85 m²/m²s. en suelo urbano y de 0,70 m²/m²s en suelo urbanizable.

Para el cómputo de la edificabilidad de la parcela, se aplicará lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU.

No obstante, dadas las especiales peculiaridades de la actuación edificatoria que se prevé llevar a cabo, y para mayor claridad en el cómputo de dicha edificabilidad, se completan las normas generales del PGOU con los siguientes criterios de interpretación:

- Las plantas que tengan la consideración de sótano, para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes, no computarán a efectos de techo máximo edificable.

- Para el resto de usos, el techo máximo no computable en dichas plantas no podrá ser superior al 20% del total del edificio. El resto será computable a todos los efectos.

- Las galerías de Centro Comercial, por su consideración de accesos público bajo el centro y siempre que tengan dicha características, funcionando como calles peatonales, privadas o públicas, computarán al 50%.

- Las superficies no cubiertas por el forjado y bajo cubrición móvil que permita la máxima disponibilidad de apertura viaria, no computarán a efectos de edificabilidad del centro integrado.

- Las superficies de aparcamiento sobre rasante, cubiertas, pero abiertas por tres lados, no computarán a efectos de edificabilidad.

2.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 80% en suelo urbano y del 60% en suelo urbanizable. En sótano podrá ocuparse el 100%.

2.4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros y dos plantas. Se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial, así como elementos arquitectónicos singulares con una altura máxima de 25 metros.

2.5. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 5 metros.

Artículo 307 bis 3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Gran Superficie Minorista.

2. Usos compatibles:

Usos empresariales (excepto industrias de 3.^a y 4.^a categoría reguladas en los artículos 69 y 70 del PGOU), servicios terciarios, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), uso de lavado y engrase de vehículos a motor y estación de suministro de carburantes y aparcamientos. En las zonas verdes privadas serán compatibles los quioscos e instalaciones de uso comercial, recreativo u hostelero de carácter provisional.

Artículo 307 bis 4. Condición suplementaria sobre aparcamientos.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, el resultado mayor de aplicar una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil para la exposición y venta al público, o de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Los aparcamientos en superficie deberán ser convenientemente arbolados.

Artículo 307 bis 5. Condición suplementaria sobre prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos de las carreteras.

Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como se establecen en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.