



DEBERÁ hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT 2011
EL SECRETARIO GRAL



Edo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS
DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq ADSCRITO
AL SECTOR DE ACTUACIÓN "JUVIGOLF"
DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

REFORMA JULIO 2.011 *2.011*

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 2 AGO 2011
EL SECRETARIO GRAL



Promotor:

JUVIGOLF S.A. *Edo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet*

Proyecto:

Estudio de Arquitectura y Urbanismo.
ÁNGEL ASENJO Y ASOC. S.L.U.P.

Arquitecto Director Proyecto:
ÁNGEL ASENJO DÍAZ.

Vélez-Málaga, Julio de 2.011.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JUVIGOLF, S.A.
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-E
29700 - VELEZ-MÁLAGA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS
DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq ADSCRITO
AL SECTOR DE ACTUACIÓN "JUVIGOLF"
DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Pag. 1 de 33

REFORMA JULIO 2.011

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Promotor:

JUVIGOLF S.A.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Proyecto:

Estudio de Arquitectura y Urbanismo.
ÁNGEL ASENJO Y ASOC. S.L.U.P.

Arquitecto Director Proyecto:
ÁNGEL ASENJO DÍAZ.

Vélez-Málaga, Julio de 2.011.

ASENJO DIAZ, ANGEL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

0.0.- ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN.-

0.- INTRODUCCIÓN.-

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.-

6.- ÍNDICE DE PLANOS.-

Pag. 2 de 33

JUVIGOLF, S.A.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-E
29700 - VELEZ-MALAGA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASENJO DÍAZ, ANGEL

Vélez-Málaga, Julio de 2.011.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

0.- INTRODUCCIÓN.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE
USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq
ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN
"JUVIGOLF" DEL PGOU
VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

REFORMA JULIO 2011

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **28 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

0.- ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.-

0.0.- ANTECEDENTES.

0.1.- OBJETO DE LA PRESENTE REFORMA.

0.2.- ENCARGO Y OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

0.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

0.4.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

0.5.- CONCLUSIONES.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **22 AGO. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, Julio de 2011.

0.- INTRODUCCIÓN.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



0.0.- ANTECEDENTES.-

En primer lugar, se presenta a trámite el **Plan especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), de fecha **Septiembre 2.006**, visado con fecha 8 de Junio de 2.007.

Con fecha 13 de Junio de 2.007, se emite informe técnico por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga. En dicho informe técnico se solicita cumplimentar el documento para garantizar la posibilidad de implantación del techo de equipamientos y su acceso, así como un reajuste en la nomenclatura de la zona ajardinada.

Se presenta a trámite la **Reforma Julio 2.007 del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), visada con fecha 10 de Agosto de 2.007, como respuesta al mencionado informe de fecha de 13 de Junio de 2.007, al cual da respuesta de la siguiente forma:

"...el objeto del Plan Especial presentado, pretende definir de forma detallada y pormenorizar los usos y la ordenación del sistema general de equipamientos adscrito al sector Juvigolf, incorporado a la Modificación de Elementos aprobada en su día. La superficie de dicho ámbito asciende a 75.000m², no obstante, después de la supervisión de dicho documento se observa insuficiente la ordenación.

Todo ello deriva de la difícil topografía con la que nos encontramos, donde se deberá garantizar la posibilidad de implantación del techo de equipamientos y su acceso.

Así deberá presentar mínima implantación que haga factible lo manifestado en todo el documento..."

El documento Reforma Julio 2.007 completa el plano de ordenación con un esquema de implantación de la volumetría correspondiente al techo de equipamientos en cuestión, y aporta plano de secciones transversales de dicha volumetría, en el que se justifica su integración en relación a la topografía de la parcela. Así mismo, se grafía el acceso rodado al conjunto, que se resuelve con una pendiente inferior al 8%, dando servicio por la parte superior del edificio. De

esta manera queda resuelta la implantación del mismo y por lo tanto, su adaptación a la topografía, la cual se realiza mediante escalonamientos, tanto de forma transversal como longitudinal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

"...Además los jardines complementarios, se han denominado como parque forestal, debiendo cambiar dicha nomenclatura para así no confundir, su calificación con la de parque forestal del sistema general de áreas libres colindante..."



Pdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

En dicha documentación se cambia la nomenclatura de parque forestal a jardín vinculado al social-asistencial. Con ello se consigue aclarar el término y evitar confusiones con el sistema general de áreas libres SG-AL, colindante.

Se redacta el **Proyecto de Obras de Urbanización** de fecha **Abril 2.009**, para definición de Obras de Infraestructuras y Servicios del Sistema General SG-EQ adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga, y como desarrollo del proyecto de fecha SEPTIEMBRE 2006 y posterior reforma JULIO 2007 de Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-EQ adscrito al sector de referencia.

El objeto de esa documentación es el de estudiar, definir y valorar las obras de Infraestructuras y Servicios necesarias para dotar de los correspondientes servicios urbanos a los terrenos del Sistema General SG-EQ adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga) al tiempo que dar respuesta al informe del Servicio de Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de 16.11.2007:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

2-027 Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

a) Las zonas de aparcamiento no serán practicables de forma directa desde los viales colindantes, sino a través de un vial de servicio. De esta forma no se afectará al tráfico del vial, en el caso de la carretera provincial MA-106 y al acerado y arbolado de alineación de ambos viales.



Se eliminan de todo el proyecto las franjas de aparcamiento adosadas a la carretera sustituyéndose por sendas vías de servicio a las que se adosen las mencionadas plazas de aparcamiento.

b) Se ajustará la traza en planta del vial de acceso a la edificación del Equipamiento en función del perfil longitudinal estudiado y los parámetros mínimos de diseño en planta indicados en la Normativa de Urbanización del PGOU. Igualmente se definirá una sección tipo que cumpla con esta normativa.

Esta condición queda reflejada en los planos P.0.2.- PLANTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES DESCRIPTIVAS DE VIALES, P.1.1.- DEFINICIÓN TRAZADO DE VIAL y P.1.2.- SECCIONES TÉCNICAS Y DETALLES DE FIRMES.

c) Por este vial de acceso deberán discurrir todos los servicios necesarios, además del alumbrado público, saneamiento, pluviales, electricidad, telefonía y abastecimiento de agua potable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Esta condición queda reflejada en los planos P.2.1.1.- RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES. PLANTA GENERAL, P.2.1.2.- RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES. PERFIL LONGITUDINAL, P.2.2.1.- RED DE PLUVIALES. DEFINICIÓN EN PLANTA, P.2.2.2.- RED DE PLUVIALES. PERFIL LONGITUDINAL, P.2.3.- SUPERPOSICIÓN DE REDES, P.2.5.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. PLANTA GENERAL, P.2.6.1.- RED DE RIEGO. PLANTA GENERAL, P.2.7.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA. PLANTA GENERAL DE MEDIA TENSIÓN, P.2.7.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA. PLANTA GENERAL DE BAJA TENSIÓN, P.2.8.1.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. PLANTA GENERAL, P.2.9.1.- RED DE TELECOMUNICACIONES. PLANTA GENERAL y P.2.10.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS. PLANTA GENERAL.

Más adelante, se redacta la **Reforma NOVIEMBRE 2.010 del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), se plantea para dar respuesta a los requerimientos planteados por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en el informe emitido con fecha 18 de Octubre de 2.007, en relación a la documentación presentada a trámite, Reforma Julio 2.007 del Plan especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), visada con fecha 10 de Agosto de 2.007. En dicho informe técnico se solicita cumplimentar el documento mediante la ordenación viaria interna de la parcela y añadir usos compatibles con los ya mencionados en el anterior documento, como son el uso docente, deportivo, asistencial, social o cualquier otro de naturaleza compatible con los anteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

2-er
Vélez-Málaga, 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

1. ANTECEDENTES

El sector JUVIGOLF cuenta con 1.743.683 m² además de 307.709 m² de sistemas generales adscritos (232.709 m² de áreas libres y 75.000 m² de equipamiento), lo que hace un total de 2.051.392 m² de área de reparto total. La cantidad de SSGG que se adscriben lo hace en función del 15% mínimo marcado en el Art. 355 del PGOU/96.



Edo. Luis José Jiménez-Casquet

En el Sistema General de Equipamiento adscrito al sector de Juvigolf y que forma parte de su área de reparto, se hace necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Usos de dicho sistema y posteriormente un Proyecto Ordinario de Acondicionamiento y Urbanización que ejecute lo desarrollado en el documento de planeamiento anterior.

No obstante, la superficie del sector se ajusta a 1.740.519 m², debido a la sustracción de 3.164 m² de la vía pecuaria camino de Macharaviaya a Chilches al noreste del ámbito, la cual resulta fuera de la delimitación del sector a todos los efectos, clasificada como suelo no urbanizable de especial protección. No obstante, será preceptivo el correspondiente informe de Medio Ambiente respecto a la misma.

Así los parámetros genéricos definidos para el sector fueron 6 Viv./ ha (total 1.044 viviendas), edificabilidad 0.12 (techo máximo 208.862,29 m²t) y los usos son deportivo, residencial, hotelero, asistencial, comercial y todos los usos compatibles. El uso planteado es el residencial turístico-asistencial.

El sector es único y la etapa de desarrollo del mismo también. Se trata básicamente de la implantación de un conjunto residencial turístico, con equipamiento asistencial y un equipamiento recreativo complementario que es un campo de golf de 18 hoyos.

El ámbito tiene un referente de planeamiento anterior, que fue la Modificación de Elementos aprobada definitivamente en 12 de mayo de 2.004.

El Plan de Sectorización y Ordenación que se presentó inicialmente en un único documento, pero se escindió en Plan de Sectorización por un lado y Plan Parcial de Ordenación por otro.

Así el Plan de Sectorización consta aprobado provisionalmente en fecha 6 de Marzo de 2.006 y el Plan Parcial de Ordenación se encuentra aprobado provisionalmente en 27 de octubre de 2.007.

2. En relación al contenido del Plan Especial de Ordenación de usos en el Sistema General de Equipamiento que nos ocupa:

El objeto del Plan Especial presentado, pretende definir de forma detallada y pormenorizar los usos y la ordenación del sistema general de equipamientos adscrito al sector Juvigolf, incorporado a la Modificación de Elementos aprobada en su día. La superficie de dicho ámbito asciende a 75.000 m².

Se presenta una ordenación sintética del lugar donde se posibilita la edificación de los equipamientos, con un acceso a la parcela calificada como

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 28 OCT. 2011



Fdo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga

22 AGO. 2011



EL SECRETARIO GRAL.

tal que garantiza el uso y la posible implantación de los usos de equipamientos definidos.

La ubicación exacta de los equipamientos a disponer en la parcela así como sus usos, dentro de los posibles, se definirán en una propuesta de ordenación posterior o Estudio de Detalle que lo defina pormenorizadamente a razón de las necesidades, usos, diferenciación de los mismos que se deseen implantar en la citada parcela.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

El plano de ordenación detalla el viario interior de la parcela y la posterior implantación del edificio se definirá mediante un Estudio de Detalle dependiendo de las necesidades, usos y diferenciación de los mismos que se deseen realizar en la citada parcela.

Por todo esto, únicamente se integrará en este Plan Especial la calificación ya realizada y la ordenación viaria interna de la parcela, sin pormenorizar el lugar de la edificación.

Se aporta plano de secciones esquemáticas de las posibles edificaciones de los equipamientos. Así mismo el plano de secciones se entiende orientativo y no vinculante.

El plano de secciones esquemáticas consta de unas secciones de carácter orientativo y por supuesto, no vinculante para el posterior desarrollo de las posibles edificaciones de los equipamientos.

Los usos posibilitados en este Plan Especial son los de:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

2- ver Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

- Residencias de la tercera edad
- Clínicas especializadas
- Cultural (universidad de verano)

A lo que cabría añadir cualquier otro que por su naturaleza similar o compatible con los anteriores sean de posible implantación previo a explicación de su conveniencia y justificación. Así cualquier uso asociado a lo docente, deportivo etc... de carácter compatible con los anteriores serán admitidos.

Se añadirá en la memoria:

- uso docente, deportivo, asistencial, social o cualquier otro de naturaleza compatible con los anteriores.

Además de los usos ya contemplados como son:

- Residencias de la tercera edad, clínicas especializadas, cultural (universidad de verano);

se ha añadido en la memoria del documento:

- Uso docente, deportivo, asistencial, social o cualquier otro de naturaleza compatible con los anteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



El uso que pretende albergar es el de equipamiento público con marcado uso social-asistencial, aunque en todo caso se dejará abierta la posibilidad de cualquier otro tipo de uso de equipamiento compatible, debiendo ser el municipio el que decida su uso final. Así, las superficies propuestas se especifican como sigue:

Jardín: 48.160 m²
Social-asistencial: 25.000 m² con un techo edificable de 15.000 m²
Estacionamiento de vehículos: 1.840 m²

Dentro del equipamiento público, además del uso social-asistencial, se incluye en las ordenanzas del presente documento, cualquier uso de equipamiento compatible.

En la zona de jardín se podrán disponer usos también compatibles con el de origen, que necesiten pequeñas transformaciones del suelo, sin que esto suponga una variación en la calificación del suelo propiamente dicha.

Se ha procedido a incluir dentro de la zona de jardín, otros usos compatibles con el equipamiento, siempre y cuando necesiten pequeñas transformaciones del suelo y no suponga una variación en la calificación para dicho suelo.

En las zonas de aparcamiento anexo al viario se procederá a su ordenación y disposición pormenorizada, incorporándose gráficamente a lo ordenado.

Se eliminan de todo el proyecto las franjas de aparcamiento adosadas a la carretera quedando limitadas las plazas de aparcamiento a las previstas en el vial interior de la parcela Social-Asistencial, dando respuesta al informe del Servicio de Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de 16.11.2007.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

CONCLUSIÓN.

Sigue pues de lo anterior, que procede a la aprobación inicial del plan especial de ordenación de usos del sistema general de equipamiento adscrito al sector "Juvigolf". Será necesario informe del ingeniero municipal, en relación con las infraestructuras propuestas en el presente Plan Especial y deberán ser subsanadas las deficiencias advertidas previo a la aprobación provisional del expediente.



De la misma manera, en el mencionado informe se detalla:

Antes del inicio del trámite de información pública, el promotor del presente instrumento deberá presentar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, relación de propietarios afectados con la referencia catastral de las fincas incluidas en la unidad de ejecución afectada, así como nota simple actualizada de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

La estructura de propiedad de los terrenos ordenados por el presente documento, constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²	%
1	JUVIGOLF, S.A.	74.793,42	99,72%
5		54,00	0,07%
6		152,58	0,20%
TOTAL AMBITO DE ACTUACION		75.000	100,00%

Los datos del propietario son:

JUVIGOLF, S.A., con domicilio social en Palma de Mallorca, C/ Francisco Rover, nº 1, bajos, derecha, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, D. Alberto Ramón Herrán Navasa, el día 23 de Enero de 2001, bajo el número 299 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al Tomo 1.808, Libro 0, Folio 73, Sección 8ª, Hoja PM-37581, Inscripción 1ª y provista de C.I.F. nº A-57062580.

Esta sociedad está representada por D. Bartolomé Inglés Balaguer con DNI. 24.358.513-H y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Atarazanas, nº2-1ª pl , 29.005- Málaga.

Las referencias catastrales de las fincas incluidas en la unidad de ejecución afectada son:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
41	29094A0310004100000H
42	29094A0310004200000W
43	29094A0310004300000A
46	29094A0310004600000G
47	29094A0310004700000Q
48	29094A0310004800000P

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
 EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la unidad de ejecución provisionalmente con esta fecha.
 Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
 EL SECRETARIO GRAL.

49	29094A031000490000OL
59	29094A031000590000OD
60	29094A031000600000OK
61	29094A031000610000OR
62	29094A031000620000OD
63	29094A031000630000OX
64	29094A031000640000OI
79	29094A031000790000OO
80	29094A031000800000OY
81	29094A031000810000OG
82	29094A031000820000OQ
83	29094A031000830000OF
86	29094A031000860000OF
87	29094A031000870000OM
88	29094A031000880000OO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

EL SECRETARIO GRAL,



Alfonso Jiménez-Casquet

Por último, con fecha 11.03.2011 se presenta a trámite la **Reforma MARZO 2.011 del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), la cual se plantea para dar respuesta a los requerimientos planteados por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en el informe emitido con fecha 25 de Febrero de 2.011, en relación a la documentación presentada a trámite, Reforma Noviembre 2.010 del Plan especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), visada con fecha 23 de Noviembre de 2.010. En dicho informe técnico se solicita modificar la definición geométrica en planta y alzado del viario:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

2-1er

22 AGO. 2011

EL SECRETARIO GRAL,

El ancho total del vial deberá ser constante en toda su traza, salvo en el ensanche del fondo de saco final, independientemente de que se supriman en algunas zonas aparcamientos.



Se modifica la definición geométrica en planta del vial, con el fin de que la sección sea constante en toda su traza (13 metros), salvo en la rotonda final. Queda reflejado en los planos P.1.- ORDENACIÓN GENERAL y P.12.- DEFINICIÓN TRAZADO DE VIAL Y SECCIONES DESCRIPTIVAS DE VIALES.

La curva de inicio del vial tendrá al menos radio 20 m en el eje.

Se modifica la curva de inicio del vial ajustando el radio de la misma a 20 metros en el eje. Queda reflejado en el plano P.12.- DEFINICIÓN TRAZADO DE VIAL Y SECCIONES DESCRIPTIVAS DE VIALES.

Se acotarán los radios en el bordillo en el entronque del vial interior con el exterior. Estos serán al menos de 7 m.

Se modifican los radios en el bordillo en el entronque del vial interior con el exterior (7 metros). Queda reflejado en el plano P.12.- DEFINICIÓN TRAZADO DE VIAL Y SECCIONES DESCRIPTIVAS DE VIALES.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

La presente **Reforma JULIO 2.011 del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), se plantea para dar respuesta a los requerimientos planteados en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 18 de Mayo de 2.011, en relación a la documentación presentada a trámite, Reforma Marzo 2011 del Plan especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), visada con fecha 07.03.2011. En dicho informe técnico se solicita reducir la pendiente longitudinal de un tramo del vial interior para adaptarlo a los límites del Decreto 293/2009 de 7 de Julio así como de la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero:

Según se observa en el plano P.12 "Definición trazado del vial y secciones de viales" de documento técnico aportado, la pendiente longitudinal de un tramo del vial interior supera el límite establecido tanto en el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, como en la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, que se fija en el 6%. Deberá tenerse en cuenta lo indicado en dichas normas de accesibilidad respecto al diseño de los itinerarios peatonales propuestos, secciones de viales y reserva de plazas de aparcamientos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto, no procede emitir informe técnico del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga, promovido por Juvigolf, S.A. hasta que se tenga en cuenta lo indicado en el presente análisis de la información aportada.

En la presente Reforma se da respuesta a este requerimiento reduciendo la pendiente del indicado tramo del vial para adaptarlo a las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, así como a la Orden VIV/561/2010 según los cuales los viales deben tener una pendiente inferior al 6%. Se aporta plano P.12.- "Definición trazado del vial y secciones de viales" reformado en el que se puede observar que dicha pendiente se ha reducido del 7,6927 % al 5,99 %.

0.1.- OBJETO DE LA PRESENTE REFORMA.-

Se redacta la presente **Reforma JULIO 2.011** del **Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-Eq**, adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), para dar respuesta a los requerimientos planteados en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha 18 de Mayo de 2.011, en relación a la documentación presentada a trámite, Reforma Marzo 2011, visada con fecha 07.03.2011. En dicho informe técnico se solicita reducir la pendiente longitudinal de un tramo del vial interior para adaptarlo a los límites del Decreto 293/2009 de 7 de Julio así como de la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **28 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.

0.2.- ENCARGO Y OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN.-

El encargo ha sido realizado por D. Bartolomé Inglés Balaguer, en representación de la entidad JUVIGOLF, S.A., con C.I.F. nº A-57062580, a la sociedad Estudio de Arquitectura y Urbanismo A. Asenjo y Asociados, S.L.U.P., CIF B-29395753, con domicilio en plaza de la Malagueta nº 2, Edificio Horizonte, 1ª planta, 29016. Málaga. Tfno. 952224225, Fax 952222318.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **22 AGO. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.

El Arquitecto redactor del proyecto es Ángel Asenjo Díaz, Colegiado nº 167 del Colegio de Arquitectos de Málaga, con domicilio en plaza de la Malagueta nº 2, Edificio Horizonte, 1ª planta. 29016. Málaga. Tfno. 952224225, Fax 952222318.

El presente Plan Especial da respuesta a los requerimientos establecidos en la ficha de características del ámbito del Sistema General SG-Eq, incluida en la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, referida al ámbito denominado "Juvigolf" aprobada definitivamente con fecha 12.05.04 (BOP 28.07.04) y por tanto incorporada a dicho planeamiento general. Este proyecto lo promueve la entidad JUVIGOLF, S.A., propietaria mayoritaria de los terrenos de dicho ámbito, de acuerdo con los responsables técnicos y políticos de la Gerencia de Urbanismo de Vélez-Málaga, con lo que se da cumplimiento a la exigencia de su tramitación en base a la colaboración de la promotora del planeamiento con la Administración.

El objeto del mismo es el de establecer las determinaciones necesarias para la adecuada definición de la ordenación del Sistema General de Equipamientos denominado como SG-Eq, adscrito al desarrollo del Sector de Actuación "Juvigolf" del PGOU de Vélez-Málaga.

Ello se realiza en desarrollo y como complemento del planeamiento de desarrollo aprobado para dicho Sector de Actuación, que a su vez tiene en cuenta lo

establecido para el mismo en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 05.09.01 entre la entidad promotora, como propietaria mayoritaria de estos terrenos y el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, lo que fue incorporado al planeamiento general de este término municipal por el procedimiento de Modificación de Elementos, aprobada definitivamente con fecha 12.05.04 (BOP 28.07.04).

0.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.-

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Especial de Ordenación, comprende los terrenos del Sistema General denominado como SG-Eq, situado colindante y al Sur-Oeste del Sector de Actuación "Juvigolf" definido en el planeamiento general de Vélez-Málaga.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
D. [Firma]

0.4.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.-

Se justifica la redacción del presente documento, como ya se ha indicado anteriormente y así queda recogido en la Modificación de Elementos aprobada e incorporada al PGOU de Vélez-Málaga, de la conveniencia de dotar a esta zona del término municipal de un importante área de equipamientos situada junto al parque forestal SG-AL, que preste servicio incluso a nivel supramunicipal como complemento del nuevo espacio turístico colindante.

En base a ello dicho planeamiento requiere la tramitación de un Plan Especial que ordene los usos del ámbito, solucionando su relación con la zona forestal y de forma coherente con el ámbito turístico al que complementa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
22 AGO, 2011

0.5.- CONCLUSIONES.-

Recogiendo los antecedentes y observaciones expuestos, se procede a la redacción del presente documento de Plan Especial de Ordenación del Sistema General SG-Eq adscrito al desarrollo del Sector "Juvigolf", que establece las bases para el adecuado desarrollo de estos terrenos.

Vélez-Málaga, Julio de 2.011.



Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEJO A LA INTRODUCCIÓN.-

INFORME 18 MAYO 2.011 EMITIDO POR EL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

22 AGO. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN "JUVIGOLF" DEL PGOU

REFORMA JULIO 2011

VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Delegación Provincial de Málaga
Servicio de Urbanismo

Ntra. Ref: VM-132
Asunto: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN "JUVIGOLF", DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
Municipio: VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)
Promotor: Juvigolf, S.A.
Fecha: 18 de mayo de 2011

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

INFORME TÉCNICO

A - ANTECEDENTES

- El 24 de octubre de 2007, se aprueba inicialmente el presente expediente por Resolución del Alcalde-Presidente nº 2389/2007.
Como consecuencia de dicha aprobación inicial tuvo el siguiente proceso de información pública:
 - Publicación en el BOP nº 217 de fecha 09/11/2007
 - Publicación en Diario "Sur" de fecha 10/11/2007
 - Tablón de Edictos Municipal desde el 31/10 al 19/11/2007
 - Se presentó una alegación al expediente, según Certificado Municipal de fecha 02/01/2008
- El 29 de abril 2011, por Resolución del Alcalde-Presidente nº 654/2011, se aprueba provisionalmente el expediente.
- El 9 de mayo de 2011, número de registro de entrada 10.906, desde el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se presenta en esta Delegación Provincial el expediente a fin de que, en desarrollo del Artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emita informe preceptivo previo a su aprobación definitiva.

La documentación aportada consta de:

A) Documentación Administrativa, compuesta de:

- Expediente Administrativo

B) Documento Técnico:

Un primer Documento Técnico visado el 23/11/2010, sustituido por otro visado el 07/03/2011.

Se compone de:

- Memoria:
 - 0 Introducción
 - 2 Memoria Justificativa
 - 5 Estudio Económico-Financiero
 - 6 Planos:
 - Planos de Información (I)
 - Planos de Proyecto (P)

B - PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

En materia de ordenación del territorio:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado.
PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

C/ Compositor Lehmborg Ruiz - 29007 Málaga

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, Decreto 147/2006, de 18 de julio, BOJA nº 192, de 3 de octubre de 2006.

En materia urbanística:

- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por la CPOTU el 27 de febrero de 1996.
Actualmente se está redactando la Revisión del PGOU del municipio, encontrándose en fase de aprobación inicial, acuerdo tomado el 7 de agosto de 2006, publicación en BOP el 7 de septiembre de 2006.
- Adaptación a la LOUA del PGOU de Vélez-Málaga, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 29 de octubre de 2009, publicada en el BOP nº 47 de 11 de marzo de 2010.
- Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativo al ámbito de SUNP "Juvigolf", aprobado definitivamente por la CPOTU el 12 de mayo de 2004.
- Plan de Sectorización del ámbito de SUNP "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por la CPOTU el 29 de julio de 2010.

Está redactado el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS "Juvigolf", que en enero de 2011 obtuvo informe técnico favorable por parte de esta Delegación Provincial, condicionado a que su aprobación definitiva se haga conjuntamente con la del Plan Especial de Infraestructuras Exteriores al Sector "Juvigolf", y debiendo quedar justificado con carácter previo al desarrollo previsto en el Plan Parcial, que se encuentran implantadas las infraestructuras contempladas en dicho Plan Especial de Infraestructuras.

C - ANTECEDENTES RESPECTO AL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

La aprobación definitiva del PGOU de Vélez-Málaga se realiza por acuerdo de la CPOTU el 27 de febrero de 1996. En dicho documento urbanístico se clasificaba el sector como Suelo No Urbanizable Común.

En la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativo al ámbito de SUNP "Juvigolf", con aprobación definitiva por la CPOTU el 12 de mayo de 2004, se posibilita el cambio de clasificación del sector a Suelo Urbanizable No Programado, actualmente según denominación de la LOUA Suelo Urbanizable No Sectorizado, y se incluyen los terrenos en estudio en el Sistema General SG-AL adscrito al sector Juvigolf. Estableciendo las siguientes determinaciones para dicho ámbito:

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS	
Superficie del sector (m²)	1.743.683
Densidad (Viv/Ha)	6
Nº. máximo de viviendas	1.046
Edificabilidad bruta (m²/m²)	0'12
Techo edificable máximo (m²)	209.242
Usos principales	Deportivo, residencial, asistencial, hotelero, comercial y otros usos compatibles
Uso incompatible	Industrial molesto a la residencia
Ordenanzas de aplicación	Pueblo Mediterráneo (PM), Unif. aislada (UAS), Unif. paralela (UAD), Ciudad Jardín (CJ), Hotelero (H2)
Sistemas Generales adscritos	Sistema General de Áreas Libres Públicas (SG-ALA) y Sistema General de Equipamiento Público (SG-Eq)

2: ver PROVISIONALMENTE con esta fecha. página 2 de 5.

Vélez-Málaga 2 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Posteriormente se redacta un *Plan de Sectorización del ámbito de SUNP "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga*, con aprobación definitiva por la CPOTU el 29 de julio de 2010, en el que se delimita un único sector en el ámbito y pasa a tener la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, quedando adscrito al sector el Sistema General de Áreas Equipamiento (SG-EQ) -junto con el de Áreas Libres (SG-AL)-, y estableciendo las siguientes condiciones en su ficha de características urbanísticas:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SG-EQ	
Denominación	SG-EQ
Ámbito	Paraje Santillán
Iniciativa	Pública
Sistema de Actuación	Compensación (adscrito al SUS "Juvigolf")
Planeamiento a desarrollar	Plan Especial de Ordenación de Usos; Proyecto Ordinario de Obras de Acondicionamiento y Urbanización
Calificación del suelo	Equipamiento público de carácter social-asistencial
Sup. total de la actuación (m²s)	75.000
Objetivos y criterios de la ordenación	Dotar al municipio de Vélez-Málaga de un importante área destinada a equipamientos públicos, situada junto al Parque Forestal SG-AL, que deberá ser ordenada previamente para garantizar una adecuada implantación de los equipamientos, cuyo uso principal será social-asistencial. Las dimensiones de la parcela, calificada como Sistema General dentro de la estructura orgánica del municipio de Vélez-Málaga, le confiere, no obstante, un papel en la escala supramunicipal, que deberá ser considerado por el Ayuntamiento en el momento de establecer sus usos concretos y desarrollo. Se deberá redactar un Plan Especial, de iniciativa municipal, que ordene los usos de este Sistema General, con objeto de regular la disposición de las edificaciones, zonas de aparcamientos, solucionando asimismo la relación espacial y paisajística con el Parque Forestal. Dicho Plan determinará la intensidad de uso, el volumen, la altura y ocupación de los edificios, considerando, no obstante, como criterio general, que la implantación de estos usos debe ser coherente con el conjunto dotacional-turístico del SUNP "Juvigolf", manteniendo el uso de tipologías edificatorias similares, indicándose que la altura máxima de la edificación será de PB+2.
Condiciones de gestión	Obtención del Suelo por cesión obligatoria como carga externa del SUNP "Juvigolf"
Observaciones	(1) El Plan Especial, y con objeto de considerar, con una mayor precisión en el tiempo, de los usos concretos a incluir en este sistema general, podrá incluir otros usos complementarios con los principales definidos en la presente Ficha, que sean considerados de interés general para el municipio.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

JUVIGOLF, S.A.
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-E
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pág. 19 de 33

ASENJO DIAZ, ANGEL

D - OBJETO, JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Plan Especial de Ordenación viene a desarrollar las determinaciones y directrices que se recogen en el *Plan de Sectorización del ámbito de SUNP "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga*, en relación con los terrenos del Sistema General de Equipamiento SG-EQ adscrito al Sector "Juvigolf".

Se justifica su redacción por la conveniencia de dotar a la zona de un importante área de equipamiento público de carácter social-asistencial situada junto al parque forestal -Sistema General de Áreas Libres SG-AL- que preste servicio incluso a nivel supramunicipal como complemento del nuevo espacio turístico colindante. En base a ello, el planeamiento municipal requiere la tramitación de un Plan Especial que ordene los usos del ámbito, solucionando su relación con la zona forestal y de forma coherente con el ámbito turístico al que complementa.

La superficie del ámbito es de 75.000 m²s. Los terrenos se sitúan en el extremo oeste del término municipal de Vélez-Málaga, en el sur-oeste del Sector "Juvigolf".

Sus límites son:

Norte Sistema General de Áreas Libres adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado "Juvigolf"

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

2- oct

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Este Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado "Juvigolf"
Sur y Oeste terrenos de naturaleza rústica colindantes con la carretera de Macharaviaya

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas en el Plan Especial son las siguientes:

Zona	Uso	Superficie (m ²)	Techo edificable (m ²)
SA	Equipamiento Social-Asistencial	25.000	15.000
P	Zonas de Paso	452	—
M	Zonas de Estancia	450	—
J	Jardín vinculado al Equipamiento Social-Asistencial	41.710	—
V	Vial de Ordenación	2.796	—
V int.	Vial Interior / Aparcamiento	4.592	—
Total Sistema General SG-EQ		75.000	15.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



E - ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

Conocidos los antecedentes expuestos y a la vista de la documentación aportada, se informa lo siguiente:

- La figura urbanística del Plan Especial queda definida en los Artículos del 76 a 85, y 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de Junio-, así como en el Artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Con el presente Plan Especial se pretende la ordenación interna del Sistema General de Equipamiento adscrito al sector, por lo que estimamos su no incidencia sobre ninguna de las determinaciones mediante las que los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal -Art. 10.1 LOUA-, correspondiendo al municipio la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento -Art. 31.1B. LOUA-.
- El ámbito de actuación no difiere ni en forma, ni en superficie, del definido en el *Plan de Sectorización del ámbito de SUNP "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga*.
- El Plan de Sectorización incluyó los siguientes Informes Sectoriales:
 - Agencia Andaluza del Agua, Consejería de Medio Ambiente, de fecha 6 de marzo de 2008, en el que se incluían pronunciamientos favorables sobre: Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía que delimita el Arroyo Santillán, así como capacidad o suficiencia de recursos hídricos existentes para abastecer el desarrollo propuesto en el sector.
 - Servicio de Infraestructuras, Obras y Urbanismo de la Excm. Diputación de Málaga, de fecha 2 de noviembre de 2006, informe favorable en relación con las actuaciones propuestas en la carretera MA-106 de acceso a Macharaviaya.
 - Delegación Provincial de Málaga, Consejería de Medio Ambiente, informe favorable del documento urbanístico en relación a las afecciones de la vía pecuaria "Vereda del Camino de Macharaviaya a Chilches".

Por otra parte, la *Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativo al ámbito de SUNP "Juvigolf"*, fue sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental según la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y su Reglamento aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, de la que se obtuvo Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente, el 28 de abril de 2003.

- página 4 de 5 -
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO, 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

5. Según se observa en el plano P.12 "Definición trazado de vial y secciones descriptivas de viales" del documento técnico aportado, la pendiente longitudinal de un tramo del vial Interior supera el límite establecido tanto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, como en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que se fija en el 6%. Deberá tenerse en cuenta lo indicado en dichas normas de accesibilidad respecto al diseño de los itinerarios peatonales propuestos, secciones de viales y reserva de plazas de aparcamientos.

F - CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, no procede emitir informe técnico del Plan Especial de Ordenación de Usos del Sistema General SG-AL adscrito al Sector de Actuación "Juvigolf", del PGOU de Vélez-Málaga, promovido por Juvigolf, S.A. hasta que se tenga en cuenta lo indicado en el presente análisis de la información aportada.

Vº Bº Pedro Vázquez Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo



Fco. Javier Marco González
Asesor Técnico



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, **DEFINITIVAMENTE** con esta fecha, **28 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.

Luis J. Felipe Jiménez-Casquet

2º vet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, **PROVISIONALMENTE** con esta fecha, **22 AGO. 2011**
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **28 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

Pag. 22 de 33

2- ver
DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **22 AGO. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE
USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq
ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN
"JUVIGOLF" DEL PGOU

REFORMA JULIO 2011

VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

ASENJO DIAZ, ANGEL

VISADO ESTATUTARIO
28/07/2011 - NºExpe: 2007/003393/006
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **28 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis J. Felipe Jiménez-Casquet

2.- ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

2.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.-

2.4.- ZONIFICACIÓN.-

2.5.- COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CON EL PGOU.-

2.6.- CESIONES DE SUELO.-

2.7.- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.-

2.8.- CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.-

2.9.- CONCLUSIONES.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **22 AGO, 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga, Julio de 2.011.

Fdo.: Luis J. Felipe Jiménez-Casquet

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 OCT. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



2.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Especial, comprende el desarrollo del Sistema General SG-Eq vinculado al Sector de Actuación SUNP "Juvigolf" definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, situado al Sur-Oeste del mismo, en la zona más al Oeste del término municipal.

La delimitación física se produce al Norte con el Sistema General SG-AL, al Este con el indicado Sector "Juvigolf" y al Oeste y Sur con terrenos de uso rústico colindantes con la carretera de Macharaviaya.

La superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito objeto de ordenación, es de 75.000 m².

2.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la ordenación de estos terrenos para el uso de Equipamientos Públicos, preferentemente social-asistencial, junto al Parque Forestal, con un tratamiento de la edificación de forma integrada con el paisaje y coherente con el colindante complejo "Juvigolf".

Ello se lleva a cabo con elementos de edificación a integrar ambientalmente, con baja altura y densidad acorde con el entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

Como ya se ha indicado, el presente Plan Especial de Ordenación, toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan General para este ámbito, en cuanto a los elementos de diseño urbano y en cuanto a la zonificación básica.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza importante en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, rodeados por suelos urbanizables de uso turístico, con lo que se completa y complementa la ordenación de la zona situada al Oeste del término municipal.

Se plantea la disposición de elementos edificatorios que se adapten a la abrupta topografía y que se apoyan en el viario del Sector "Juvigolf" situado al Este y sobre el que se apoyan las zonas de estacionamiento de vehículos.

Se puede apreciar, pues, que se han seguido los criterios del PGOU, teniendo en cuenta los ajustes de la mayor escala de trabajo, teniendo en cuenta las determinaciones de la ficha de características asignada.

2.4.- ZONIFICACIÓN.-

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las que se indican a continuación, descritas en los apartados siguientes:

- Zonas de Jardín vinculado al social-asistencial.
- Zonas de Equipamiento social-asistencial.
- Zonas de Paso.
- Zonas de Estancia.
- Zonas de Vial de Ordenación.
- Zonas de Vial Interior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación.

- ZONA SOCIAL ASISTENCIAL (SA).-

Comprende esta zona las parcelas destinada al uso predominante social-asistencial, donde se ubican las edificaciones previstas, de altura máxima PB + II.

- ZONA DE JARDÍN (J).-

Se trata de la mayor parte del ámbito del Sistema General, en la que únicamente se realizarán tareas de repoblación forestal con especies autóctonas, si bien se dotará de red de riego.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

22 AGO. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

- ZONA DE PASO (P).-

Comprende esta zona las sendas peatonales previstas, que recorren todo el ámbito del parque de forma adaptada a la topografía.



- ZONA DE ESTANCIA (M).-

Comprende las zonas de ampliación o confluencia de las sendas, ubicadas de forma acorde con el terreno, en las que se sitúan plazas o miradores para uso de los ciudadanos.

- ZONA VIAL ORDENACIÓN (V).-

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior del Sector, siguiendo la trama general de la zona en la que se ubica.

- ZONA VIAL INTERIOR (Vint).-

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales, así como estacionamiento de vehículos en el interior del Sistema General, desde la trama general de la zona en la que se ubica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.
28 OCT. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.5.- COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CON EL PGOU.

Como ya se ha indicado, la ordenación propuesta, sigue las directrices marcadas por la ficha de características de este Sistema General (SG-Eq) incluida en la Modificación de Elementos aprobada y por tanto incorporada al Plan General de Ordenación de Vélez-Málaga.

Es decir, se ha planteado una amplia zona de equipamientos que tiene en cuenta los criterios impuestos de uso dotacional y considera la integración en el entorno, complementario del nuevo espacio turístico previsto en el colindante Sector "Juvigolf".

2- Vt
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.
22 AGO. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.6.- CESIONES DE SUELO.-

Como consecuencia de lo establecido en el planeamiento general de aplicación, los terrenos del Sistema General ordenado, se obtendrán por cesión en compensación de aprovechamiento en el colindante Sector de Actuación "Juvigolf" al que están adscritos.

Por tanto, se realizará la correspondiente Acta de Ocupación de este suelo mediante el procedimiento que reglamentariamente determine el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

2.7.- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.-

El presente Plan Especial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el posterior documento de Proyecto de Obras de Urbanización, que podrá tramitarse como anejo al Proyecto de Urbanización de la actuación "Juvigolf". Los esquemas

que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes generales municipales con las previsiones planteadas para el desarrollo previsto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio de infraestructuras, según se indica a continuación:

Accesos. La estructura viaria que permite la accesibilidad a esta ordenación, se apoya en la red viaria del Sector "Juvigolf", que a su vez conecta con la carretera provincial MA-106, una vez regularizado su trazado, que a su vez parte del nudo de enlace con la Autovía de la Costa del Sol.

Saneamiento. El drenaje superficial de las aguas pluviales, se realiza por las vaguadas existentes hasta el cauce principal del arroyo Santillán.

Y en cuanto al saneamiento de aguas residuales, se incorpora a la red prevista en la colindante Urbanización "Juvigolf".

Abastecimiento de agua. Para dar suministro al riego de la zona de jardín, se prevé la implantación de red ramificada que parte de la red de este mismo uso proyectada en la indicada urbanización Juvigolf, donde está previsto emplear una nueva red de agua reciclada que parte desde la Depuradora del Rincón de la Victoria situada al Sur.

Para abastecimiento de la parcela dotacional, se prevé la implantación de red ramificada que parte de la red de este mismo uso proyectada en la indicada urbanización Juvigolf, que parte a su vez del Depósito situado al Sur.

Alumbrado Público. Se plantea una red de alumbrado junto al viario y que se integra con los centros de transformación que a su vez cierran los circuitos con la red eléctrica de la urbanización colindante.

Para el suministro de energía eléctrica, según indicó la empresa suministradora, el punto de conexión, parte de la subestación "Rincón de la Victoria" situada al Sur.

2.8.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.-

A continuación indicamos las características generales de cada zona, consecuencia de la ordenación proyectada, que contribuye a la total definición de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis J. Felipe Jiménez-Casquet

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

ZONA	USO	Superficie	Edificable
SA	SOCIAL-ASISTENCIAL	25.000 m ² s.	15.000 m ² t.
P	ZONA DE PASO	452 m ² s.	---
M	ZONA DE ESTANCIA	450 m ² s.	---
J	JARDIN	41.710 m ² s.	---
V	VIAL ORDENACION	2.796 m ² s.	---
V int	VIAL INTERIOR/ APARCAMIENTO	4.592 m ² s.	---
TOTAL SISTEMA GENERAL SG-Eq		75.000 m ² s.	15.000 m ² t.

2.9.- CONCLUSIONES.-

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga para el ámbito delimitado por el presente Plan Especial así como el contenido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados.

Vélez-Málaga, Julio de 2011.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Vélez-Málaga 22 AGO, 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Arquitecto



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

22 AGO. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE
USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq
ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN
"JUVIGOLF" DEL PGOU

REFORMA JULIO 2011

VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.-

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación de forma global y aproximada, para su posterior consideración en el desarrollo del colindante ámbito de actuación "Juvigolf", a cuyo desarrollo está vinculado.

Para ello, evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes, para posteriormente determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que posteriormente, se realice una evaluación más detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización y finalmente analizamos las repercusiones unitarias sobre el metro cuadrado de suelo.

Los parámetros de coste unitarios, son los siguientes:

m ² reforestación	8,00 €/m ²
m ² viario y aparcamientos	25,00 €/m ²

Y según esto, el valor total de los costes de implantación de la ordenación prevista resulta:

452 m ² peatonales x	15,00 €/m ²	6.780,00 €
450 m ² z. estancia x	20,00 €/m ²	9.000,00 €
41.710 m ² reforestación x	8,00 €/m ²	333.680,00 €
7.388 m ² tratamiento aptos. x	25,00 €/m ²	184.700,00 €
TOTAL GASTOS ORDENACION		534.160,00 €

Y con ello, la repercusión sobre suelo, es la siguiente :

$$534.160,00 \text{ €} \quad / \quad 75.000 \text{ m}^2. = \quad 7,12 \text{ €/m}^2\text{s.}$$

Vélez-Málaga, Julio de 2011. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DIAZ.
Arquitecto

Fdon. Luis J. Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

6.- PLANOS.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

22 AGO. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE
USOS DEL SISTEMA GENERAL SG-Eq
ADSCRITO AL SECTOR DE ACTUACIÓN
"JUVIGOLF" DEL PGOU

REFORMA JULIO 2011

VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



6.- ÍNDICE DE PLANOS.

P.- PLANOS DE PROYECTO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.

22 AGO, 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, Julio de 2.011.

Pag. 32 de 33

ASENJO DIAZ, ANGEL

6.- ÍNDICE DE PLANOS.-

ESCALAS

P.- PLANOS DE PROYECTO.-

P.12.- DEFINICIÓN TRAZADO DE VIAL
Y SECCIONES DESCRIPTIVAS DE VIALES.-

VV

Vélez-Málaga, Julio de 2011.

[Handwritten signature]

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

28 OCT. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

[Circular stamp: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, Ayuntamiento de Vélez-Málaga]
Fdo.: *[Handwritten signature]* Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
PROVISIONALMENTE con esta fecha

2-107

Vélez-Málaga 22 AGO. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

[Circular stamp: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, Ayuntamiento de Vélez-Málaga]
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Pag. 33 de 33

ASENJO DIAZ, ANGEL

VISADO ESTATUTARIO
28/07/2011 - NºExpe. 2007/003393/006
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA