

PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES:

**PARA AMPLIACION DE INSTALACIÓN DE CENTRAL
HORTOFRUTÍCOLA, EN FINCA “LA CAPELLANIA” (VALLE DE NIZA)
DEL T.M. DE VÉLEZ-MÁLAGA (Málaga).**

**Promotor: JOSE LUIS MONTOSA, S.L.
C.I.F. : B-29.663.911**

**Domicilio Social: Finca El Molino-Valle Niza, s/n
29.700-Vélez-Málaga (Málaga).**

**Emplazamiento: Finca “La Capellania”, (Valle Niza)
29.700-Vélez Málaga (Málaga).**

Arquitecto: Jorge Gil Roca

MAYO 2014

I n d i c e G e n e r a l

MEMORIA

0. ANTECEDENTES.-

1. MEMORIA EXPOSITIVA.-

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.-
- 1.2.-OBJETO DEL TRABAJO.-
- 1.3.-DATOS DEL SOLAR.-
- 1.4.-ANTECEDENTES.-
- 1.5.-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.-

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.-

- 2.1.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-
- 2.2.- INSTALACIONES A REALIZAR

3. MEMORIA URBANISTICA.-

- 3.1.- PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA.-
- 3.2.-CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZA. -

ANEJOS DE LA MEMORIA.-

- Nº 1 .-EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.-
- Nº 2.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.-
- Nº 3.- ESTUDIO ANASILIS VISIBILIDAD.-
- Nº 4.- ESTUDIO HIDROLOGICO - HIDRAULICO.-

MEDICIONES Y PRESUPUESTO.-

PLANOS:

- Plano nº 1: SITUACION RESPECTO PGOU.
- Plano nº 2.1: CONEXIÓN A LA RED CARRETERAS ANDALUCIA
- Plano nº 2.2: CONEXIÓN EXISTENTE A LA CARRETERA MA-3203
- Plano nº 3: ORDENACION REFERENCIADA A BASES VELEZ-MÁLAGA
- Plano nº 4: ORDENACION EN PARCELA.
- Plano nº 5: INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO.
- Plano nº 6: INFRAESTRUCTURA ACOMETIDA DE AGUA.
- Plano nº 7: INFRAESTRUCTURA ACOMETIDA ELECTRICIDAD.
- Plano nº 8: PERFIL LONGITUDINAL VIAL ACCESO EXISTENTE.
- Plano nº 9: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. CUENCA.
- Plano nº 10: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. DPH (T 10 AÑOS)
PERFILES TRANSVERSALES.
- Plano nº 11: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. DPH (T 10 AÑOS)
SUPERFICIE OCUPADA.
- Plano nº 12: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. DPH (T 500 AÑOS)
PERFILES TRANSVERSALES.
- Plano nº 13: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. DPH (T 500 AÑOS)
SUPERFICIE OCUPADA.
- Plano nº 14: ESTUDIO HIDROLOGICO – HIDRAULICO. SECCION
LONGITUDINAL DEL CAUCE

MEMORIA

0.-ANTECEDENTES.-

La aprobación inicial del Plan Especial de Dotaciones para ampliación de industria hortofrutícola en finca "La Capellina" en el T. M. de Vélez-Málaga se realizó en sesión ordinaria por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vélez-Málaga celebrada el 17 de Julio de 2012, y publicado el anuncio en el B.O.P. de la provincia de Málaga nº 208, página 99, de fecha 29 de Octubre de 2012. También estuvo expuesto el anuncio durante un mes (del 19 de octubre al 20 de noviembre de 2012) en el Tablón de Edictos Municipal desde el 19 de octubre al 20 de noviembre de 2012 y finalmente publicado en el diario MALAGA HOY, página 13, de fecha 24 de octubre de 2012.

Se realizaron las siguientes publicaciones:

1. En el Tablón de Edictos Municipal durante el plazo de un mes.
2. En el MALAGA HOY de fecha 24 de octubre de 2012.
3. En el BOP de Málaga nº 208, de fecha 29 de Octubre de 2012.

Como resultado de la exposición al público no se produjo alegación alguna contra el mismo, certificado el 10 de diciembre de 2012, por el Jefe de Servicio Jurídico de Planeamiento, Gestión, Patrimonio y Régimen Interior de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga actuando en funciones de Secretario por Delegación.

Así mismo se solicitaron los Informes Sectoriales a los siguientes Organismos:

1. Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente; el Informe Previo de Valoración Ambiental.
2. Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente; el Informe de Valoración Ambiental.

En contestación a lo solicitado se recibió los siguientes informes:

1. Informe para subsanación documental de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 19 de abril de 2013, emitido por la Delegación Provincial de Málaga. (Registro de salida número 7918 de 23 de abril de 2013) y entrada en el Ayuntamiento el 29 de abril de 2013 (Registro número 2013020391).
2. Informe Previo de Valoración Ambiental de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 3 de septiembre de 2013, emitido por la Delegación Provincial de Málaga. (Registro de salida número 12995 de 16 de septiembre de 2013) y entrada en el Ayuntamiento el 19 de septiembre de 2013 (Registro número 2013050488).
3. Informe de Valoración Ambiental de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 22 de abril de 2014, emitido por la Delegación Provincial de Málaga. (Registro de salida número 10327 de 25 de abril de 2014) y entrada en el Ayuntamiento el 30 de abril de 2014 (Registro número 2014020722).

En contestación a lo solicitado se recibió los siguientes informes:

Atendiendo al Informe para subsanación documental emitido por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 19 de abril de 2013, se aporta la documentación solicitada con fecha de registro de entrada 9 de julio de 2013.

Atendiendo al Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 3 de Septiembre de 2013, se rectificó el documento, remitido a la Delegación Territorial con fecha 26 de febrero de 2014, donde incluyeron todas las medidas correctoras y protectoras indicadas en el informe como parte del documento de Estudio de Impacto Ambiental y la aportación de anejos para el estudio de visibilidad de la actuación y estudio hidrológico - hidráulico.

Atendiendo al Informe de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 22 de Abril de 2014, se indica lo siguiente:

- 1º.- Se realiza nuevo cálculo hidrológico para un periodo de retorno de 10 años, atendiendo al valor máximo de umbral de escorrentía de 20-25 mm, incluyendo cálculos.

1.-MEMORIA EXPOSITIVA.-

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.-

Por expreso encargo de la Propiedad (JOSE LUIS MONTOSA, S.L.), con CIF: B-29.663.911 y con domicilio social en Finca El Molino-Valle Niza, s/n, 29700 Vélez-Málaga, se redacta el presente PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES que ha de servir como Documentación Técnica necesaria para definir las infraestructuras necesarias, así como para la obtención de los correspondientes permisos administrativos, relativos a la Ampliación de un Centro de Manipulación Hortofrutícola, en Finca "La Capellanía" (Valle Niza), s/n en el Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

1.2.-OBJETO DEL TRABAJO.-

Plan Especial de Dotaciones. Este viene regulado por el Art.397 del PGOU de Vélez-Málaga, en su apartado 7, donde especifica que en actividades que superen los 1.000 m2, requerirán de un Plan Especial de Dotaciones.

1.3.-DATOS DEL SOLAR.-

La Industria a reconstruir se encuentra ubicada en una parcela de 74.358 m2., denominada Finca El Molino de la Capellanía, en el Término Municipal de Vélez-Málaga. La finca en cuestión, está dividida en una serie de abancalamientos, en uno de los cuales se sitúa la Central Hortofrutícola, y los restantes en explotación agrícola. La Topografía es horizontal, aunque los distintos bancales se encuentran en diferentes cotas, para salvar los desniveles del terreno. Se adjunta plano de situación y plano de emplazamiento.

1.4.-ANTECEDENTES.-

JOSE LUIS MONTOSA, S.L., en la actualidad cuenta con unas instalaciones destinadas a Centro de Manipulación Hortofrutícola, en un edificio de su propiedad de reciente construcción, en el Término Municipal de Vélez-Málaga, donde cuenta con la maquinaria y equipos de proceso propios de la actividad; dicha entidad es consecuencia del desarrollo de la misma actividad por parte del socio fundador, D. José Luís Montosa González, el cual comenzó en el año 1.982 con la puesta en funcionamiento de un Almacén de unos 200 m2, actuando en aquella época como comisionista con un volumen de negocio reducido; gracias al buen hacer profesional, a los dos años se traslado al actual emplazamiento, para lo cual construye un edificio industrial de unos 800 m2, lo que le permite ampliar su negocio e inicia la exportación de frutos subtropicales y patatas por su propia cuenta, gestionando de esta forma todo el proceso de manipulación y gestión comercial.

Posteriormente la empresa ha venido promoviendo distintos proyectos de inversión, hasta que en el año 2.004, las instalaciones fueron arrasadas por un incendio lo que provocó la pérdida de una superficie construida de 5.048,334 m2 (206 m2 de entreplanta) y de la maquinaria y del equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad.

Tras lo cual el promotor, decidió volver a instalar la industria haciendo un fuerte esfuerzo económico, a la vez que realiza una mejora de la industria en relación con las anteriores instalaciones, adecuándola a la actividad y volumen que se desarrollaba. Las instalaciones actuales (en propiedad) son por tanto de reciente reconstrucción (2005-2006), y cuenta con las instalaciones propias para el desarrollo de la actividad. La industria cuenta con un

edificio en Planta Baja de 8.222,31 m² y Planta alta 1.419,65m², lo que hacen un total de 9.642,31 m² donde se localizan las distintas instalaciones y maquinaria.

El Plan Especial de dotaciones que se realizó para esta edificación fue aprobado definitivamente el 23 de Febrero de 2009, con Expediente 77/06

1.5.-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.-

La parcela dispone infraestructuras previas, puesto que la nave esta en uso y eran necesarias para su actividad. Las cuales fueron objeto del Plan Especial tramitado anteriormente (Expte. 77/06)

El acceso se realizaba desde la salida nº 265 de la A7, hacia la carretera de Cájiz MA-3203, en dirección Torre del Mar, y después se accede al vial de acceso a la parcela. Tal y como se muestra en el plano 2.2.

El acceso es una vía de 5 metros de ancho asfaltado a lo largo de toda la vía. Este acceso es suficiente para el tráfico de la industria y parcela adyacentes.

Este viario ya estaba indicado en el Plan Especial aprobado en 2009, con lo que no es objeto de este Plan Especial, solo para referenciar su existencia.

Disponía de suministro eléctrico, por transformador que suministraba BT, con potencia necesaria para la actividad. Existe una línea de media tensión de 20 Kv, que cruza la parcela, que es de la que se abastece el transformador antes indicado. Además existe una línea de Alta de 132 Kv que pasa a 150 metros de la parcela.

La parcela dispone de conexión telefónica.

El suministro de agua potable provenía de pozo propio, que abastecía a depósito acumulador con capacidad suficiente para la actividad.

El saneamiento de la parcela se centralizaba en una depuradora del tipo de filtro biológico.

Actualmente la parcela cuenta con suministro de agua potable de la red municipal y conexión con la red municipal de saneamiento, cuya acometida se realizó recientemente. No siendo necesario la depuradora existente.

Estas instalaciones estaban recogidas en el PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES, aprobado por la COMISION PROVINCIAL DE OBRAS Y URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA (EXPTTE.: 77/06), con informe **FAVORABLE aprobado el 09/01/2009**.

Dicho informe dio lugar a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Vélez-Málaga el día 23/02/2009 y posteriormente publicado en el BOP.

2.-MEMORIA DESCRIPTIVA.-

2.1.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

El proyecto a realizar consiste en las Dotaciones de Infraestructura para la ampliación de las instalaciones de un Centro de Manipulación Hortofrutícola, fundamentalmente destinado a la manipulación de productos subtropicales.

La implantación de la industria en la parcela descrita con anterioridad, es consecuencia de su entorno, ya que se sitúa en una zona eminentemente productora de Frutas y hortalizas, fundamentalmente en el sector de los Frutos Subtropicales; las explotaciones agrícolas de todo el entorno son del tipo familiar, las cuales no se encuentran asociadas entre sí, teniendo que vender sus producciones a industrias del tipo que nos ocupa.

Los agricultores, al contar con pequeñas explotaciones no disponen de medios adecuados de transporte, ya las propias producciones no hacen rentables la adquisición de dichos medios, por lo que se ven obligados a transportar sus producciones mediante la contratación de transportes externos, con los consiguientes incrementos de los costes, sobre todo si los desplazamientos son largos.

En definitiva, la industria se situará en la propia zona productora, donde todas las explotaciones de su entorno se dedican a la producción de frutos subtropicales, por lo que aprovecha los Recursos Primarios de la zona, fundamentalmente agrícola.

2.2.- INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA

Las instalaciones a realizar en la parcela son mejoras de las existentes, así la descripción de las mismas es:

INFRAESTRUCTURA ACOMETIDA DE AGUA SANITARIA

Recientemente se ha realizado la acometida a la red municipal de abastecimiento, con número de contrato 14.899 con la empresa AQUALIA, con lo que el pozo se utiliza para el llenado de depósito contra incendios y riego de las zonas verdes y de las plantaciones existentes en la parcela.

Para dar presión a las redes interiores de agua, ésta se almacenará en aljibe con capacidad para 24 m³, capaz de suministrar caudal necesario para la actividad prevista. Dicho aljibe irá ubicado en sala destinada para ello, en el lugar que se especifica en planos.

Para la potabilidad del agua se instalará un dosificador de cloro a la entrada al depósito, extrayéndose el agua de la parte inferior de éste con el fin de que no haya agua estanca en su parte inferior.

DESCRIPCIÓN INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN B.T.

La instalación eléctrica que se proyecta se efectuará de conformidad con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias según, RD-842/2.002.

Incluyendo la derivación Individual desde Centro de Transformación de 630 KVA, tipo

interior con medida en M.T., existente

Este transformador se abastece desde una línea de Media tensión de 20 Kv, existente que cruza la parcela

DESCRIPCIÓN INSTALACIÓN SANEAMIENTO.-

Por la tipología de los productos a manipular, en el Centro de Manipulación no se lleva a cabo ningún tipo de tratamiento de la fruta, salvo en lo relativo a la limpieza, clasificación y refrigeración, por lo que no se generan ni residuos ni vertidos, salvo los relativos a las aguas de limpieza de locales; los únicos residuos sólidos que se pueden generar corresponden a pequeños trozos de hojas o "ramitas", que son separados en las propias cintas de clasificación. Las pequeñas partidas de residuos, de material vegetal, son retiradas por la empresa municipal de recogida de Residuos Sólidos Urbanos, ya que son de escaso volumen.

-Vertidos: No se consideran vertidos de aguas residuales con carga contaminante superior a 40 mgrs./litro a 20 °C., ya que los vertidos serán los resultantes de los Servicios y Vestuarios para el personal laboral, ya que en el proceso de manipulación no se utiliza el agua, salvo para las labores de limpieza de locales, y por tanto las aguas residuales generadas en la industria van prácticamente limpias.

La red de residuales y fecales esta conectada con la red municipal de Vélez-Málaga.

De acuerdo a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la industria objeto de Proyecto está clasificada en el epígrafe 10.5 (industrias agroalimentarias de origen vegetal con capacidad inferior a 300 toneladas/día), por tanto, estará sometida al trámite de Calificación Ambiental.

Recientemente se ha realizado la acometida a la red municipal de saneamiento, con lo que se ha conectado la depuradora a dicha red, para que el vertido sea más limpio.

Estas instalaciones estaban recogidas en el PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES, aprobado por la COMISION PROVINCIAL DE OBRAS Y URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA (EXPTE.: 77/06), con informe **FAVORABLE aprobado el 09/01/2009**.

Dicho informe dio lugar a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Vélez-Málaga el día 23/02/2009 y posteriormente publicado en el BOP.

3.-MEMORIA URBANISTICA.-

Serán normativa de obligado cumplimiento las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y su Término Municipal. Las medidas correctoras frente a posibles actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se exponen más adelante, en la presente Memoria. Tanto las medidas correctoras, como acabados sanitarios de locales, que también se describen más adelante., cumplen con las disposiciones vigentes para este tipo de actividad.

* **NORMATIVA:** Son de aplicación al presente Proyecto, el PGOU de Vélez-Málaga y su Término Municipal.

* **CLASIFICACION SUELO:** el suelo donde se ubican las instalaciones está clasificado como No Urbanizable de Protección especial, Regadío (**AG**) (según PEPMF de la provincia de Málaga "Paisaje Agrario Singular."

DECLARACION RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVAS URBANISTICAS DE APLICACIÓN
(ART.14 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a LOUA	<input type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en tramitación	Aprobación Inicial	<input type="checkbox"/>
	Adaptado parcialmente a LOUA	<input type="checkbox"/>		Aprobación Provisional	<input type="checkbox"/>
	Adaptado totalmente a LOUA	<input checked="" type="checkbox"/>		Aprobación Definitiva no publicada	<input type="checkbox"/>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento general vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE		
Consolidado	<input type="checkbox"/>	Ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido		<input checked="" type="checkbox"/>
				Preservado por el Plan		<input type="checkbox"/>
No consolidado: Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)		<input type="checkbox"/>
				Hábitat rural diseminado		<input type="checkbox"/>
Unidad de ejecución delimitada (UE) De actuación directa	<input type="checkbox"/>	No sectorizado	<input type="checkbox"/>	De secano	<input type="checkbox"/>	De regadío
				Calificación según PEPMF: Paisaje Agrario		

Según planeamiento general en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE		
Consolidado	<input type="checkbox"/>	Ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido		<input type="checkbox"/>
				Preservado por el Plan		<input type="checkbox"/>
No consolidado: Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)		<input type="checkbox"/>
				Hábitat rural diseminado		<input type="checkbox"/>
Unidad de ejecución delimitada (UE) De actuación directa	<input type="checkbox"/>	No sectorizado	<input type="checkbox"/>	Calificación según PEPMF:		

OBSERVACIONES

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial (diferentes especialidades)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reformas Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación	SNU-EP-AG		
Ordenanza de aplicación	Paisajes Agrarios Singulares		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación			
Parcela mínima	15.000 m2		74.358 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito	50 m		150 m
Densidad (nº máx. viviendas)			
Viviendas protegidas obligatorias			
Altura máxima, plantas			
Altura máxima, metros	7 m		7 m
Altura mínima			
Edificabilidad			
Ocupación planta baja	20 %		15,13 %
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas			
Separación lindero público			
Separación lindero privado			
Separación entre edificios			
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	Agrario		
Usos compatibles	Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios		Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación			
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamiento			
Grado de protección			
Otras determinaciones			

OBSERVACIONES

(*).- Se cuenta con autorización del vecino colindante.

La industria se situará en la propia zona productora, donde todas las explotaciones de su entorno se dedican a la producción de frutos subtropicales, por lo que aprovecha los Recursos Primarios de la zona, fundamentalmente agrícola

DECLARACION DE LAS CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS QUE INCIDEN EN EL PROYECTO

- No existen desajustes con respecto a la normativa urbanística vigente de aplicación
- Dado que el proyecto se justifica sobre la base de un instrumento urbanístico aún no aprobado definitivamente, su tramitación colegial es condicionada a la publicación de la aprobación definitiva del mismo. El encargante reconoce que, en virtud de lo dispuesto por el Art. 5.1 RDU, mientras no se produzca la entrada en vigor de dicho planeamiento no podrá concederse licencia urbanística.
- Los desajustes urbanísticos declarados anteriormente, no afectan a parámetros urbanísticos sustanciales según la justificación efectuada en las observaciones.
- El encargante manifiesta que el proyecto no se ajusta a la normativa urbanística en vigor, y solicita la tramitación colegial del proyecto para su presentación ante la administración municipal. El encargante reconoce asimismo que, en virtud de lo dispuesto por el Art. 14.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, el visado se entiende en este caso denegado por razones urbanísticas.

ENCARGANTE

Fecha y firma:

Mayo 2014

JOSE LUIS MONTOSA, S.L.

ARQUITECTO/A

Fecha y firma:

Mayo 2014

JORGE GIL ROCA

ANEJOS A LA MEMORIA:

- Nº 1.-EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.-**
- Nº 2.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.-**
- Nº 3.- ESTUDIO ANÁLISIS VISIBILIDAD.-**
- Nº 4.- ESTUDIO HIDROLOGICO - HIDRAULICO.-**