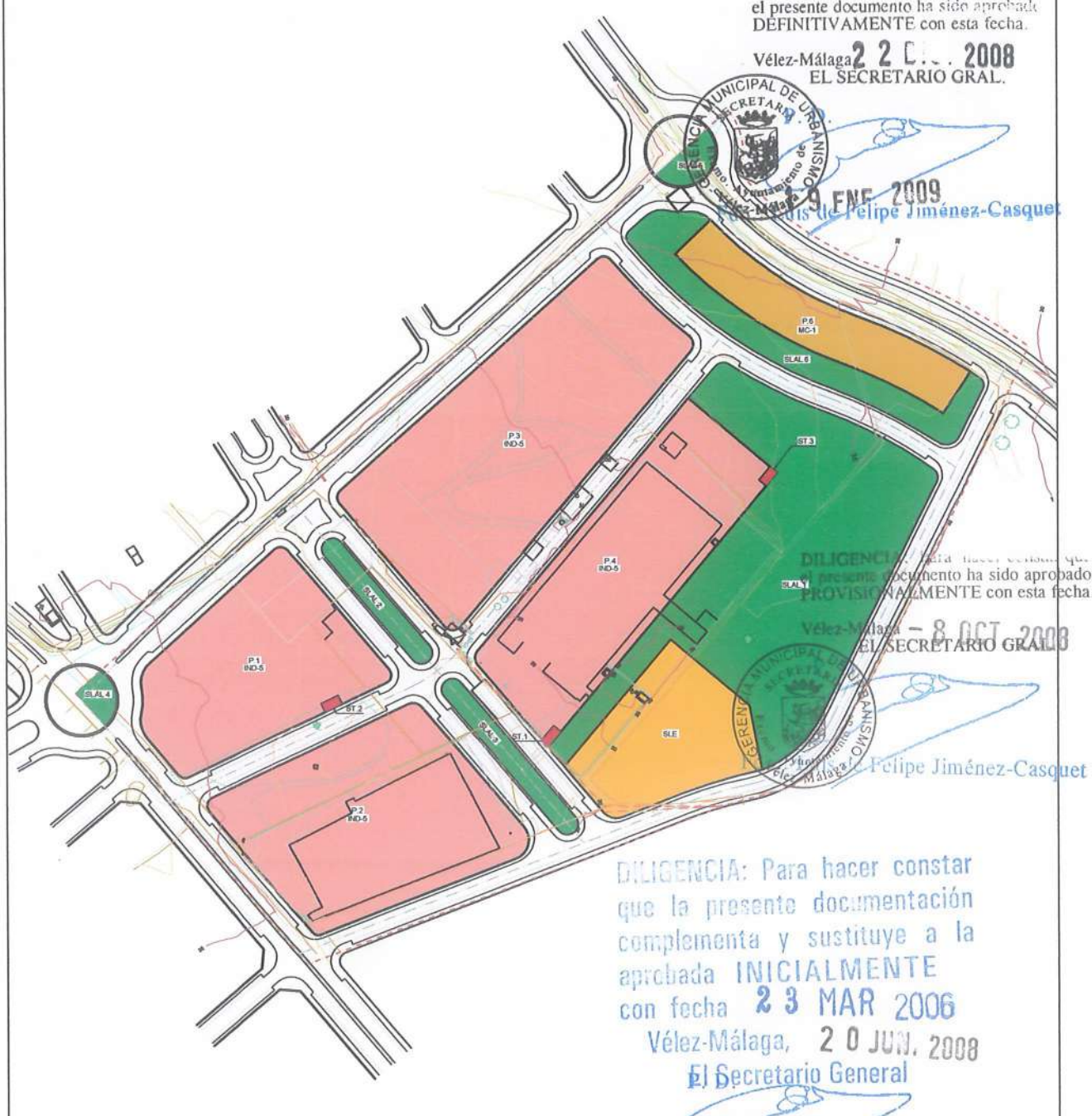


PLAN PARCIAL DE ORDENACION

DOCUMENTACION ESCRITA (NOVIEMBRE-2.007)

PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA



ARQUITECTOS: ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE MARIA CARRALERO GARCIA

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 FNE 2009
Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **- 8 OCT. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



D.
Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga, **20 JUN. 2008**

P. D.
El Secretario General

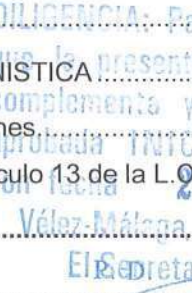
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INDICE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

INDICE

INDICE.....	1
MEMORIA	5
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	6
1.1. Objeto del Plan Parcial.....	6
1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización.....	6
1.3. Promotores.....	6
1.4. Datos del Sector.....	6
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	8
2.1. Características naturales de la finca.....	8
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	8
2.3. Estructura de la Propiedad.....	9
2.4. Determinaciones para el Sector del Planeamiento superior.....	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
3.1. La adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.....	11
3.2. Descripción de la Ordenación.....	11
b) 3.3. Zonificación.....	11
3.4. Aprovechamientos.....	14
3.5. Cuadro de características del Sector.....	15
4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS.....	16
4.1. Saneamiento.....	16
4.2. Abastecimiento de agua.....	16
4.3. Electrificación.....	17
4.4. Alumbrado público.....	18
4.5. Infraestructuras de comunicaciones.....	18
4.6. Jardinería y mobiliario urbano.....	18
5. MEMORIA DE ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA.....	19
c) 5.1. Justificación del cumplimiento de las reservas para dotaciones.....	19
5.2. Justificación del cumplimiento del artículo 57 del R.P. y artículo 13 de la L.O.U.A.....	20
ANEJOS A LA MEMORIA.....	22
1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	23
2. CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.....	24
2.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.....	24



ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION "PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOI
 29700 - VELEZ-MALAGA
 Pág. 2 de 47
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE M^a
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - N^oExpe. 2005/003501/004

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

INDICE

2.2.	Compromisos Urbanizador/Ayuntamiento y Urbanizador/Futuros propietarios.....	24
ORDENANZAS REGULADORAS.....		26
1.	GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	27
1.1.	Normativas aplicables y rangos de prioridad.....	27
1.2.	Terminología de conceptos.....	27
2.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	28
2.1.	Calificación del Suelo.....	28
2.2.	Desarrollo del Planeamiento.....	28
2.3.	Ejecución del Planeamiento.....	28
3.	NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACION.....	30
3.1.	Abastecimiento de agua.....	30
3.2.	Saneamiento.....	30
3.3.	Electrificación y alumbrado público.....	30
3.4.	Infraestructuras de comunicaciones.....	30
3.5.	Jardinería y mobiliario urbano.....	30
4.	ORDENANZAS GENERALES.....	31
4.1.	Aparcamientos y garajes.....	31
4.2.	Viviendas.....	31
4.3.	Definiciones y terminología.....	31
5.	ORDENANZAS PARTICULARES.....	32
5.1.	Zona de Manzana cerrada MC-1.....	32
5.2.	Zona de Parque Empresarial IND-5.....	33
5.3.	Sistema Local de Equipamiento.....	35
5.4.	Sistema Local de Areas Libres de Uso y Dominio Público SLAL.....	36
PLAN DE ETAPAS.....		37
1.	ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION.....	38
1.1.	Criterios para la definición de Etapas.....	38
1.2.	Primera Etapa.....	38
1.3.	Segunda Etapa.....	38
1.4.	Tercera Etapa.....	39
2.	PLAZOS DE EJECUCION.....	40
2.1.	Tramitación.....	40
2.2.	Ejecución de las obras de urbanización.....	40

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

Vélez-Málaga, 22 DIC 2008
EL SECRETARIO GRAL



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
19 ENE 2009

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

Vélez-Málaga, 8 OCT 2008
EL SECRETARIO GRAL



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación comprometedora y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN 2006
EL SECRETARIO GRAL



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2.1.9 +
5-ABR-08

Coma - 9238

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

INDICE

2.3. Ejecución de la edificación 41

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO 42

1. COSTOS DE IMPLANTACION 43

1.1. Costo de las obras de urbanización 43

1.2. Honorarios técnicos 43

1.3. Otros gastos 44

1.4. Resumen de costos de implantación 44

2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS 45

2.1. Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en el sector 45

2.2. Valoración del Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en el sector 45

2.3. Valoración del Costo de implantación de los titulares de suelo en el sector 45

2.4. Valor de los terrenos 45

INDICE DE PLANOS 46

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS 48

1. SEVILLANA ENDESA 49

2. AQUALIA 51

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

Vélez-Málaga 22 JUN 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 8 OCT 2008
DEL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **22 DIC 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 FNE 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **8 OCT 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga, **20 JUN. 2008**

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MEMORIA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Objeto del Plan Parcial.

El presente documento tiene por objeto, en cumplimiento de lo previsto en la modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga "Parque Empresarial del camino de Torrox", la ordenación de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización

El P.G.O.U. de Vélez-Málaga clasifica como suelos urbanizables sectorizados los sectores colindantes SUP.VM-13 y SUP.VM-17, ambos en proceso de tramitación de los documentos de desarrollo y ejecución, siendo necesario para completar el modelo planteado la puesta en carga de estos terrenos.

En otro orden de cosas se hace imprescindible para el correcto funcionamiento de la estructura funcional de la ciudad la materialización de las previsiones que el Plan General contempla para los caminos de Torrox (cuya ejecución corresponde en buena parte a este sector) y el del Higueral que linda con el mismo por el suroeste.

La conveniencia de la urbanización viene dada de la propia clasificación de los terrenos como un sector de suelo urbanizable en el planeamiento municipal. A ello habría que añadir la buena posición del sector en relación con las vías de comunicación y la aptitud de los terrenos para ser urbanizados por sus características físicas.

1.3. Promotores.

Los promotores de este Planeamiento son los siguientes propietarios o representantes de propietarios de terrenos en el Sector que representan el 72,5564 % de la superficie del mismo.

- D^a. María Esther Medrano Salas con DNI 13.055.703 en representación de la mercantil Corporación Financiera Urbión S.A. con CIF A-09.003.468 y domicilio en c/ Azalea 1, edificio E. El Soto de la Moraleja. 28.109 Alcobendas (Madrid).
- D. Francisco Ruiz Martín, con DNI 24.901.452-L en representación de la mercantil Inmobiliaria Promotora Axarquena S.L. con CIF B-92.068.931 y domicilio en calle Canalejas nº 30. 29700 Vélez-Málaga
- D. Antonio Salas Ramírez, en representación de la mercantil COVIRAN S.C.A. con CIF F-18.004.937 y domicilio en P.K. 431 de la GN.342. 18.230 Atarfe (Granada).
- D. Alberto Ruiz Cubos, con DNI 24.695.878-L y domicilio en calle Reñidero nº 31, 2ªA. 29700 Vélez-Málaga
- D. Rafael Jaime Benítez, con DNI 24.854.763-C en representación de la mercantil Atico Metal S.L. con CIF B-29.850.914 y domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga

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

20 ENE. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa y sustituye a la anterior con fecha 20 ENE. 2009

Vélez-Málaga, 20 ENE. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet 6

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

1.4. Datos del Sector.

El Sector está situado en la zona este del núcleo de Vélez-Málaga, en contacto con los caminos de Torrox y del Higueral, siendo su acceso óptimo a través de los mismos desde el núcleo de población y la Autovía del Mediterraneo.

Su superficie es de 125.960 m².

Sus linderos son los siguientes:

- Norte Sector SUP.VM-13
- Sur Sistema General SG.VM-23.
- Este Camino de Torrox
- Oeste Camino del Higueral

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

Vélez-Málaga 22 JUN. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE

con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga,

El Secretario General

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

2.1. Características naturales de la finca.

El plioceno ocupa una gran extensión en el área donde se encuentra la parcela y procede de sedimentación marina, encontrándose sus depósitos varias decenas de metros sobre el nivel del mar, por la elevación de la plataforma costera.

Estos depósitos corresponden, por haberse producido en una época de sedimentación tranquila sin energía de transporte, a suelos de granulometría muy fina como son los limos y arcillas, pudiendo llegar a espesores globales de hasta 50 m.

El cuaternario presente en las inmediaciones de la parcela es de escasa entidad.

Desde el punto de vista geotécnico los suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, mejorando ésta a mayor profundidad.

Al tratarse de materiales arcillosos, y en función de la finura del suelo, éste suele presentar con frecuencia carácter expansivo que puede llegar a ser alto.

El drenaje superficial es en general malo, con retención de agua en las zonas deprimidas. Los materiales son ripables sin ningún problema y se erosionan con relativa facilidad, por lo que los taludes deben ser tendidos, salvo que, en alturas moderadas, se protejan de la desecación y correspondiente erosión.

La topografía de los terrenos es suave, presentando una ligera pendiente en dirección noreste-suroeste.

2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Parte de los terrenos se destinan al uso industrial y el resto está vacante, sin uso o aprovechamiento alguno.

Aparecen dos edificaciones en el sector, estando una de ellas, la nave de la antigua Fibersur, subdividida y dando cabida a varias empresas.

Además de estas principales aparecen una serie de edificaciones auxiliares y de cerramiento de fincas,

En cuanto a obras de urbanización de las que pueda servirse el Sector se encuentran pavimentados el camino del Higueral y el de Torrox, si bien ambos han de ser remodelados conforme al planeamiento para convertirse en avenidas de cuatro carriles de circulación con mediana.

Existe un transformador que da servicio a las instalaciones existentes y que será insuficiente para el desarrollo del sector.

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

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

Vélez-Málaga 22 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

MEMORIA



19 FEB. 2009
Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2.3. Estructura de la Propiedad.

En el interior del sector aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad y superficie se expresan en el siguiente cuadro:

Propietario	Superficie (m2)	Cuota
Corporación Financiera Urbión S.A.	44.823,00	37,20%
Envases FONAXA S.L.	4.689,00	3,89%
Comercial FREPANSA S.L.	4.224,50	3,51%
Miguel Angel Marín García	1.079,00	0,90%
Artemadera Axarquía S.L.	689,00	0,57%
Alberto Ruiz Cubos	893,00	0,74%
Atico Metal S.L.	1.293,00	1,07%
IMPROXA S.L.	23.778,00	19,73%
Salvador Fernández Heredia	5.015,00	4,16%
COVIRAN S.A.	16.635,00	13,81%
Promociones El Higueral	10.199,84	8,47%
Sociedad Azucarera Larios S.A.	3.170,00	2,63%
Enrique Jesús Sarmiento López y otros	4.000,00	3,32%
TOTAL PROPIETARIOS	120.488,34	100,00%
DOMINIO PUBLICO	5.804,00	
TOTAL SECTOR	125.960,00	

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

Vélez-Málaga 8 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



19 FEB. 2009

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2.4. Determinaciones para el Sector del Planeamiento superior.

Conforme al Plan General de Vélez-Málaga el sector está incluido en el Area de Reparto correspondiente al Segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Conforme a la Modificación del PGOU "Parque Empresarial del camino de Torrox" las características urbanísticas de Aprovechamiento del Sector son las siguientes:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Superficie del sector		125.960,00 m2s
Edificabilidad		0,5577 m2t/m2s
Aprovechamiento relativo del sector		0,3576 ua/m2t
Aprovechamiento objetivo	0,5577 m2t/m2s	70.247,89 m2t
Aprovechamiento medio	0,1994 ua/m2s	25.119,01 u.a.
Aprovechamiento subjetivo	0,1695 ua/m2s	21.351,16 u.a.
	0,4740 m2t/m2s	59.710,71 m2t
Aprovechamiento de la Administración		3.196,27 u.a.
		8.938,71 m2t

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

MEMORIA



Vélez-Málaga, 22 DIC. 2009

19 FEB. 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
 571,58 u.a.

Exceso de Aprovechamiento

1.598,48 m2t

Tanto el Aprovechamiento de Cesión a la Administración, por imperio de la Ley, como el Exceso de Aprovechamiento, por convenio, se han de entregar urbanizados.

Se trata de un sector mixto de servicios y residencial con ordenanzas de referencia IND-5 Parque Empresarial y MC-1 Manzana Cerrada siendo la máxima densidad autorizada de 8 viviendas por hectárea y proyectándose 97 viviendas.

Conforme a las determinaciones del PGOU, de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de 125.960 m2s y el techo edificable de 70.247,89 m2t de los cuales 9.700 m2 se destinan a uso de vivienda, 3.045,60 m2t a usos terciarios y 57.502,29 m2t a usos industriales, significando porcentajes respectivos del 13,81%, 4,33% y 81,86%, son las siguientes.

Sistemas Locales		Standard	Total
AREAS LIBRES			
	Residencial	20 % de 13,81% de S	3.479,02 m2s
	Terciario	10 % de 4,33% de S	545,41 m2s
	Industrial	10 % de 81,86% de S	10.310,60 m2s
	Total areas libres		14.335,03 m2s
	ME PGOU: 20% S		25.192,00 m2s
EQUIPAMIENTO			
Educativo	Residencial	10 m2s/viv	970,00 m2s
Deportivo	Industrial	2 % de 81,86% de S	2.062,20 m2s
	Terciario	2 % de 4,33% de S	109,08 m2s
	Total deportivo		2.171,28 m2s
Social y comercial	Industrial	2 % de 81,86% de S	2.062,20 m2s
	Terciario	2 % de 4,33% de S	109,08 m2s
	Residencial	2 m2t/viv = 194 m2t	194,00 m2s
	Total social-comercial		2.365,28 m2s
	Total equipamiento		5.506,56 m2s
	ME PGOU		5.913,00 m2s
DOTACIONES LOUA	Residencial	30 m2s/100 m2t	2.910,00 m2s
	Terciario	14 % de 4,33% de S	763,57 m2s
	Industrial	14 % de 81,86 % de S	14.435,52 m2s
TOTAL DOTACIONES LOUA			18.109,09 m2s
APARCAMIENTOS TOTALES		1 ud/100 m2t	703 ud
APARCAMIENTOS PUBLICOS		0,5 ud/100 m2t	352 ud

Como carga externa del sector se habrá de ejecutar el tramo del camino de Torrox que constituye el SG.VM-24.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008 Vélez-Málaga, 05 DIC. 2008
 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

MEMORIA

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

Vélez-Málaga, 19 DE DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.
Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. La adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.

La Ordenación viaria se ajusta a los viales estructurantes previstos en el Plan General, complementandolos con viales de segundo orden.

Igualmente se incluye la ordenación del tramo del camino de Torrox que constituye el SG.VM-24 y cuya ejecución debe ser asumida como carga externa del sector.

3.2. Descripción de la Ordenación.

La ordenación se apoya en los siguientes ejes viarios principales:

- El camino de Torrox reconvertido en vía de cuatro carriles con mediana.
- El camino del Higueral al que se da un tratamiento idéntico.
- El vial de nueva implantación que enlaza la avenida Juan Carlos I con el camino de Torrox a través de los sectores SUP.VM-15, SUP.VM-16, SUP.VM-17, SUP.VM-13 y SUP.VM-18.

Se complementa este sistema con dos viales que continúan los proyectados en el sector SUP.VM-13 en dirección norte sur, un vial en dirección oeste-este que separa el sector del SG de Areas Libres SG.VM-23 situado al sur y un vial intermedio.

Como resultado de esta organización viaria resulta:

- Una manzana con calificación Residencial en contacto con el camino de Torrox.
- Cuatro manzanas con calificación Parque Empresarial de tamaño medio y una de menor tamaño.
- Un paquete de suelo destinado a áreas libres y de equipamiento al sur del sector que permitirá que el parque proyectado en el PGOU se adentre en el mismo, resultando óptima la posición del equipamiento.

3.3. Zonificación

Sistemas de cesión obligatoria

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas de Areas Libres, Equipamiento comunitario y Viario es la que se expresa en los siguientes cuadros, en los que se analizan las mismas en comparación con las exigencias de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento descritas en el apartado 2.4 precedente.

Vélez-Málaga, 8 DE OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.
Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet



aprobada INICIALMENTE
con fecha 23 MAR 2006
Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga, 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

MEMORIA



19 ENE. 2009

Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES

TIPO	PLAN PARCIAL	EXIGIDO
	m2s	m2s
S.L.A.L.1	17.324,50	
S.L.A.L.2	1.409,35	
S.L.A.L.3	1.770,75	
S.L.A.L.4	385,00	
S.L.A.L.5	560,00	
S.L.A.L.6	3.971,85	
TOTAL S.L.A.L.	25.421,45	25.192,00

De la lectura del cuadro se deduce el cumplimiento de las prescripciones del PGOU y del Reglamento en cuanto a la superficie destinada.

En cuanto a la adecuación de las parcelas previstas, el S.L.A.L.1 se ajusta a lo prescrito en el Anejo del R.P. para los **Jardines** al superar su superficie los 1.000 m2 y ser posible inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro. Las parcelas S.L.A.L. 4 y 5 pueden igualmente considerarse jardines por formar parte de espacios que cumplen dichas condiciones conjuntamente con los ordenados en los sectores colindantes. El resto de parcelas destinada a Areas Libres / S.L.A.L. 2, 3 y 6) cumplen lo establecido para las **Areas de Juego y Recreo** al ser las parcelas mayores de 200 m2 y ser posible inscribir en ellas un círculo de 12 m de diámetro, debiendo dotarse de los elementos de equipamiento adecuado conforme se establece en el artículo 4.b del Anejo al Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación completa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008 Vélez-Málaga, 05 DIC. 2008 El Secretario General

TIPO		P.P	EXIGIDO
		m2s/ m2t	m2s
EDUCATIVO	S.L.E.E.	1.000,00	970,00
DEPORTIVO	S.L.E.D.	2.200,00	2.171,28
SOCIAL-COMERCIAL	S.L.E.S-C	2.714,80	2.365,28
TOTAL S.L.E.		5.914,80	5.913,00

De la lectura del cuadro se deduce el cumplimiento de las prescripciones del Reglamento de Planeamiento y de la Modificación de Elementos del PGOU.

SISTEMA LOCAL VIARIO

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

	PLAN PARCIAL		NORMATIVA	
	m2s	% S	m2s	% S
TOTAL S.L.V.	38.264,95	30,38	S/D	

Al no existir previsiones en cuanto a la superficie destinada al Sistema Local Viario, sólo es preciso justificar a la dotación de aparcamientos que, conforme al R.P., habrá de ser de una plaza por cada 100 m2 de techo de las cuales el 50% han de ser públicas conforme a la LOUA. Al ser la superficie construible en parcelas de aprovechamiento en el Sector de **70.247,89 m2t** es necesario disponer de 703 plazas de aparcamiento, de ellas 352 en la vía pública.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 MODIFICADO DE REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION 'PARQUE EMPF
 29700 - VFI F7-MAI AGA

 Pág. 2 de 7

 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mº

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO ESTATUTARIO 25/11/2008
 N.º de Colegiado: 501/008

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

SISTEMA LOCAL VIARIO: APARCAMIENTOS

	P. PARCIAL		L.O.U.A.		R.P.	
	Ud.	Ud./100 m2	Ud.	Ud./100 m2	UD	Ud./100 m2
En parcelas	703	1,00				
En la vía pública	493	0,70	352	0,50		
TOTAL	1.196	1,70			703	1,00

De las 493 plazas previstas en la vía pública 10 habrán de ser reservadas para minusválidos, que se ubicarán en las inmediaciones de las parcelas destinadas a dotaciones.

SISTEMA LOCAL TECNICO

	PLAN PARCIAL		NORMATIVA	
	m2s	% S	m2	% S
TOTAL	152,95	0,12	S/D	

Al no existir previsiones en cuanto a la superficie destinada a Sistema Local Técnico, sólo es preciso justificar que por su posición y superficie son suficientes para alojar las instalaciones de centros de transformación.

Parcelas de aprovechamiento

Existen dos tipos de parcelas de aprovechamiento, las destinadas a **Parque Empresarial** sujetas a la Ordenanza **IND-5** y la calificada como **Residencial** sujetas a la **Ordenanza MC.1.**

La ordenanza IND-5 se transcribe en este documento de la modificación de Elementos "Parque Empresarial del camino de Torrox" y la MC-1 es la del PGOU matizada en cuanto a alineaciones, que se establecen en en la documentación gráfica de este Plan Parcial en posición no coincidente con las de red viaria, y en cuanto a altura de la edificación que se limita a planta baja más tres y trece metros. Asimismo se limita el techo destinado a viviendas en 9.700 m2 conforme se determina en la M.E. del P.G.O.U.

Sus características se expresan en los siguientes Cuadros.

CALIF.	MANZANA	SUPERFICIE m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	VIVIENDAS ud.
IND-5	P-1	9.423,50	1,1132	10.490,46	
	P-2	12.539,30	1,1132	13.959,05	
	P-3	17.085,20	1,1132	19.019,65	
	P-4	12.605,85	1,1132	14.033,13	
TOTAL IND-5		51.653,85	1,1132	57.502,29	
MC-1	P-6	4.552,00	2,8000	(*) 12.745,80	97
TOTAL		56.205,85	1,2498	70.247,89	97

(*) Techo máximo en viviendas de 9.700,00 m2

DIJENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la anterior PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008 Vélez-Málaga, 05 DIC. 2008

Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

MEMORIA

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



22 Dic. 2008

19 ENE. 2009

3.4. Aprovechamientos.

Conforme a las determinaciones del Planeamiento superior los aprovechamientos son los siguientes:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Superficie del sector		125.960,00 m2s
Edificabilidad		0,5577 m2t/m2s
Aprovechamiento relativo del sector		0,3576 ua/m2t
Aprovechamiento objetivo	0,5577 m2t/m2s	70.247,89 m2t
	0,1994 ua/m2s	25.119,01 u.a.
Aprovechamiento medio		0,1944 ua/m2s
Aprovechamiento subjetivo	0,1695 ua/m2s	21.351,16 u.a.
	0,4740 m2t/m2s	59.710,71 m2t
Aprovechamiento de la Administración (urbanizado)		3.196,27 u.a.
		8.938,71 m2t
Exceso de Aprovechamiento (urbanizado)		571,58 u.a.
		1.598,48 m2t

Las unidades de aprovechamiento reflejadas en el cuadro son m2t del uso y tipología característico del Area de Reparto del Segundo Cuatrienio del PGOU que es el residencial turístico en unifamiliar adosada.

Para los cálculos internos del sector se utilizarán los m2t de los usos proyectados en el mismo, toda vez que al Parque Empresarial y a las viviendas plurifamiliares se les ha otorgado idéntico coeficiente de uso conforme a la Modificación de elementos del PGOU.

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE

con fecha 23 MAR 2006
Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, 22 ENF. 2009
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX, EL SECRETARIO GRAL.

MEMORIA



22 ENF. 2009
 19 ENF. 2009

Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

3.5. Cuadro de características del Sector

CALIFICACION		SUPERFICIE (M2S)	EDIFICAB. (M2T/M2S)	TECHO (M2T)	Nº DE VIVIENDAS	
IND-5	P.1	9.423,50	1,1132	10.490,46		
	P.2	12.539,30	1,1132	13.959,05		
	P.3	17.085,20	1,1132	19.019,65		
	P.4	12.605,85	1,1132	14.033,13		
TOTAL IND-5		51.653,85	1,1132	57.502,29		
MC-1	P.6	RESIDENCIAL	4.552,00	2,1310	9.700,00	97
		TERCIARIO		0,6690	3.045,60	0
TOTAL MC-1		4.552,00	2,8000	12.745,60	97	
TOTAL		56.205,85	1,2498	70.247,89	97	
SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES	S.L.A.L.1	17.324,50				
	S.L.A.L.4	385,00				
	S.L.A.L.5	560,00				
	JARDINES	18.269,50				
	S.L.A.L.2	1.409,35				
	S.L.A.L.3	1.770,75				
	S.L.A.L.6	3.971,85				
AREA J.R.		7.151,95				
TOTAL S. L. AREAS LIBRES		25.421,45				
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO						
EDUCATIVO	S.L.E.E.	1.000,00	0,5000	500,00		
DEPORTIVO	S.L.E.D.	2.200,00	0,5000	1.100,00		
SOCIAL-COMERCIAL	S.L.E.S-C	2.714,80	1,0000	2.714,80		
TOTAL S.L. EQUIPAMIENTO		5.914,80	0,7379	4.314,80		
SISTEMA TECNICO		152,95	1,0000	152,95		
S.L. VIARIO		38.264,95				
TOTAL SISTEMAS		69.754,15		4.467,75		
TOTAL SECTOR		125.960,00	0,5577	(**) 70.247,89	97	

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008

Vélez-Málaga, 12 ENF. 2009

Fdo. Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

(**) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS

4.1. Saneamiento.

La red de saneamiento del Sector se proyectará del tipo separativo.

La **red de fecales** se ingerirá a pozo existente en el sector SUP.VM-17 conforme se ha indicado por el Servicio Municipal de Aguas. Está compuesta de dos colectores principales que discurren por el Camino del Higueral y el vial de separación con el sector SUP.VM-13.

Completarán el sistema una serie de colectores situados en el eje de los viales que recogerán los vertidos de las edificaciones conduciéndolos hasta la red básica antes descrita.

En cuanto a la **red de pluviales**, esta ha de ingerir a un marco que se ejecutará por el sector SUP.VM-17 y tiene continuidad a través del SUP.VM-13.

A esta obra, situada en la zona más baja del Sector, acometerán los colectores que, situados bajo los viales, recogerán las aguas captadas por los absorbedores situados en los mismos.

La parte del camino de Torrox exterior al sector habrá de acometer al colector que se dispondrá en el tramo de este vial entre la Autovía del Mediterraneo y el Río Seco.

4.2. Abastecimiento de agua.

Conforme a las instrucciones de la Empresa que presta el Servicio Municipal de Agua se acomete a una tubería de diámetro 200 situada en el sector SUP.VM-13.

Desde esta conexión se implantará una tubería principal que circunda el sector y desde este anillo los ramales secundarios que darán servicio a todas las parcelas, proyectándose una red en malla.

Conforme a las determinaciones del PGOU el caudal mínimo necesario será:

Para el uso industrial 1 l / seg / ha lo que supone:

$$10,80 \text{ ha} \times 1 \text{ l / seg / ha} \times 3.600 \text{ seg / hora} \times 24 \text{ horas / día} = 933.120 \text{ litros / día} = \mathbf{933,12 \text{ m}^3 / \text{día}}$$

para el uso residencial será de 300 litros / habitante / día, lo que en nuestro caso significa:

$$97 \text{ viviendas} \times 3,6 \text{ habitantes / vivienda} \times 300 \text{ l / habitante / día} = 104.760 \text{ litros / día} = \mathbf{104,76 \text{ m}^3 / \text{día}}$$

Por cada 100 metros construidos en usos de equipamiento se establece en las Ordenanzas de este Plan Parcial una dotación de 1 m³ / día, lo que equivale a:

$$43,65 \times 1 \text{ m}^3 / \text{día} = \mathbf{43,65 \text{ m}^3 / \text{día}}$$

Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público se establece en las Ordenanzas de este Plan Parcial una dotación de 4 m³ / día, lo que equivale a:

$$25,20 \times 4 \text{ m}^3 / \text{día} = \mathbf{100,80 \text{ m}^3 / \text{día}}$$



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

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

MEMORIA

Vélez-Málaga, 22 Dic. 2008
 EL SECRETARIO GRAL.



En consecuencia el caudal total necesario, que habrá de justificarse en el Proyecto de Urbanización, será de **1.182,33 m3 / día**.

4.3. **Electrificación.**

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Desde el punto de conexión que se ha indicado por la Compañía Suministradora se proyectará una red enterrada que dará servicio a los transformadores que se situarán en las propias parcelas edificables los destinados a uso industrial y de viviendas y en parcela delimitada al efecto (Sistema Técnico) los destinados a equipamientos y alumbrado.

La dotación necesaria es la siguiente:

- Parcela de uso residencial: 5,75 Kw/vivienda
100 w/m2t en locales comerciales y oficinas
- Parcelas de uso industrial: 50 w/m2s
- Parcela de equipamiento: 25 w/m2t
- Red viaria: 1,50 w/m2s

En consecuencia el Proyecto de Urbanización habra de justificar una potencia instalada que será la siguiente

Viviendas	(15,3 + 79 x 0,5) x 5,75 kw / viv =	315,10 kw
Locales	5.000 m2t x 100 w/m2t =	500,00 kw
Industrial	50.969 m2s x 50 w/m2s =	2.548,50 kw
Equipamiento	4.364 m2t x 25 w/m2t =	109,10 kw
Red viaria	39.174 m2s x 1,5 w/m2s	58,76 kw
Total		3.531,46 kw

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



La potencia en Kva de los transformadores a instalar es la determinada a continuación:

$$I = 3.531.460 / 1,73 \times 380 \times 0,90 \times 0,90 = 6.631,92 \text{ Amp.}$$

$$S = 6.631,92 \times 380 \times 1,73 \times 0,70 / 1.000 = \mathbf{3.051,87 \text{ kva}}$$

En consecuencia se habrán de disponer cinco CT de 630 kva y uno de 400 kva lo que equivale a 3.550 kva.

La red de baja tensión será subterránea y partirá de los transformadores dando servicio a las parcelas residencial, industriales y de equipamiento.

Conforme a escrito de la Cia. Suministradora se habrá de asumir, en colaboración con los sectores colindantes, el costo de implantación de la nueva Subestación y de las líneas a ejecutar desde la misma hasta el sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUL. 2009
 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

MEMORIA

Vélez-Málaga
 21 DE DIC. 2008
 19 ENE. 2009
 Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

4.4. Alumbrado público

La red de alumbrado público, que se suministrará igualmente desde los transformadores, se proyectará con circuitos activo y de mando y las luminarias estarán dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético.

Se incluirá la dotación de alumbrado público tanto de los viales y áreas libres interiores al sector como del tramo del camino de Torrox exterior al mismo entre éste y la Autovía.

Los niveles de iluminación serán, al menos, los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux	0,40
Distribución	15 lux	0,30
Servicio	10 lux	0,25
Peatonales	6 lux	0,14

4.5. Infraestructuras de comunicaciones.

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios de infraestructura para asegurar la dotación a las edificaciones de los servicios de telecomunicaciones, aptos para dos operadores con arquetas y tendidos de canalizaciones independientes.

Para ello se dispondrán las canalizaciones enterradas necesarias, así como las arquetas de conexión y acometida.

4.6. Jardinería y mobiliario urbano.

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios para el ajardinamiento y la dotación de las zonas verdes, áreas de juego y recreo y áreas peatonales conforme a la determinación es de la Normativa de Urbanización del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha
 Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
 EL SECRETARIO GRAL.
 Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006
 Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
 El Secretario General
 P. D.
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

MEMORIA

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



5. MEMORIA DE ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA

5.1. Justificación del cumplimiento de las reservas para dotaciones.

Determinación de las reservas exigibles.

El Sector ha de cumplir conforme a la LOUA y el RP las reservas siguientes:

Dotación	Tipo	Superficie
Espacios libres	Total	12.596,00 m2s
	Areas de juego y recreo (3 m2 / vivienda)	291,00 m2s
Centros docentes	Educativo	970,00 m2s
Servicios	Deportivo	2.171,28 m2s
	Social - Comercial	2.365,28 m2s
Total dotaciones LOUA		18.109,09 m2s
Aparcamientos	Total (RP)	703 ud
	Públicos (LOUA)	352 ud

Cumplimiento de las reservas exigibles.

Dotación	Tipo	LOUA y RP	Plan Parcial
Espacios libres	Total	12.596,00 m2s	25.421,45 m2s
	Areas de juego y recreo	291,00 m2s	7.151,95 m2s
Centros docentes	Educativo	970,00 m2s	1.000,00 m2s
Servicios	Deportivo	2.171,28 m2s	2.200,00 m2s
	Social - Comercial	2.365,28 m2s	2.714,80 m2s
Total dotaciones LOUA		18.109,09 m2s	31.336,25 m2s
Aparcamientos	Total (RP)	703 ud	703 ud
	Públicos (LOUA)	352 ud	493 ud

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha **08 OCT. 2008**

Vélez-Málaga, **05 DIC. 2008**

El Secretario General

[Handwritten Signature]



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

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

Vélez-Málaga 22 JUL 2009
EL SECRETARIO GRAL.

MEMORIA

5.2. Justificación del cumplimiento del artículo 57 del R.P. y artículo 13 de la L.O.U.A.

El presente Plan Parcial contiene, conforme a lo determinado en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento y 13 de la L.O.U.A. , los siguientes documentos:

Memoria Justificativa de la Ordenación

y sus determinaciones, formada por los siguientes apartados de la Memoria

- Memoria justificativa.
- Memoria de servicios urbanísticos

Planos de Información

- Situación referida al P.G.O.U.
- Topográfico
- Propiedades existentes
- Usos del suelo e Infraestructuras existentes

Planos de Proyecto

- Zonificación
- Red viaria
- Alineaciones
- Red de saneamiento: Fecales
- Red de saneamiento: Pluviales
- Red de abastecimiento de agua
- Red de electricidad
- Red de alumbrado público
- Red de infraestructura de telecomunicaciones

Ordenanzas reguladoras:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas particulares de urbanización.
- Ordenanzas generales.
- Ordenanzas particulares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN 2009
P. D.
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

MEMORIA

Plan de Etapas:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- Etapas de ejecución de la urbanización
- Plazos de Ejecución

Estudio Económico y Financiero:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- Costo de implantación de las infraestructuras.
- Determinación del valor de los terrenos.

Vélez-Málaga noviembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo. José María Carralero García

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
Ep. SECRETARIO GRAL:

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL



19 ENE. 2009
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo.: *Luis de Felipe Jiménez-Casquet*

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

Vélez-Málaga **8 OCT. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: *Luis de Felipe Jiménez-Casquet*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga, **20 JUN. 2008**

El Secretario General

Fdo.: *Luis de Felipe Jiménez-Casquet*

ANEJOS A LA MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ANEJOS A LA MEMORIA

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo. Luis Felipe Jiménez-Casquet

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

- Corporación Financiera Urbión S.A. con domicilio en c/ Azalea 1, edificio E. El Soto de la Moraleja. 28.109 Alcobendas (Madrid).
- Envases FONAXA S.L. con domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga.
- D. Miguel Angel Marín García, con domicilio en urbanización Pueblo Bahía nº 29. Algarrobo-Costa
- Comercial FREPANSA S.L. con domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- Artemadera Axarquía S.L. con domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- D. Alberto Ruiz Cubos, con domicilio en calle Reñidero nº 31, 2ºA. 29700 Vélez-Málaga
- Atico Metal S.L. con domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- Promotora Axarquena S.L. con domicilio en calle Canalejas nº 30. 29700 Vélez-Málaga
- D. Salvador Fernández Heredia, con domicilio en Poligono Industrial la Pañoleta, parcela nº 4. 29.700. Vélez-Málaga
- COVIRAN S.C.A. con domicilio en P.K. 431 de la CN.342. 18.230 Atarfe (Granada).
- Promociones El Higueral con domicilio en Avda. Villa de Madrid nº 24. 29.700 Vélez-Málaga.
- Sociedad Azucarera Larios S.A. con domicilio en calle Martínez nº 11, 4º. 29.005 Málaga.
- Enrique Jesús Sarmiento López y otros con domicilio en calle Alcalde Juan Barranquero nº 2, 2º A. 29.700 Vélez-Málaga.

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Fdo. Luis Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR. 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet 23



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ANEJOS A LA MEMORIA

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

Vélez-Málaga 22 Dic. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



2. CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Conforme a las determinaciones del Plan General este Plan Parcial está previsto que sea ejecutado mediante el **Sistema de Compensación**.

Al no preverse la división del sector en Unidades de Ejecución la totalidad del mismo constituirá una.

Se habrá de constituir **Junta de Compensación** formada por los titulares de derechos o, caso de existir acuerdo de la totalidad de propietarios, suscribir Convenio Urbanístico de Ejecución entre estos y la Administración.

Se formulará, en cualquier caso, **Proyecto de Reparcelación** en el que se recogerá la adjudicación de parcelas edificables y cargas de urbanización a los titulares de derechos (Titulares de suelo, Titulares de excesos y Administración) y la cesión a la Administración de las parcelas destinadas a Sistemas.

En ejecución de las determinaciones de este Planeamiento de Desarrollo, será preciso también redactar **Proyecto de Urbanización** para su aprobación por el Ayuntamiento, en el que se contendrá la completa definición de las obras de urbanización a ejecutar.

2.2. Compromisos Urbanizador/Ayuntamiento y Urbanizador/Futuros propietarios.

Plazos de Ejecución.

En el **Plan de Etapas** de este Planeamiento se recogen los plazos de Ejecución, en su triple aspecto de Presentación de Documentación, Realización de las Obras de Urbanización y Materialización de las Edificaciones.

Conservación de la urbanización.

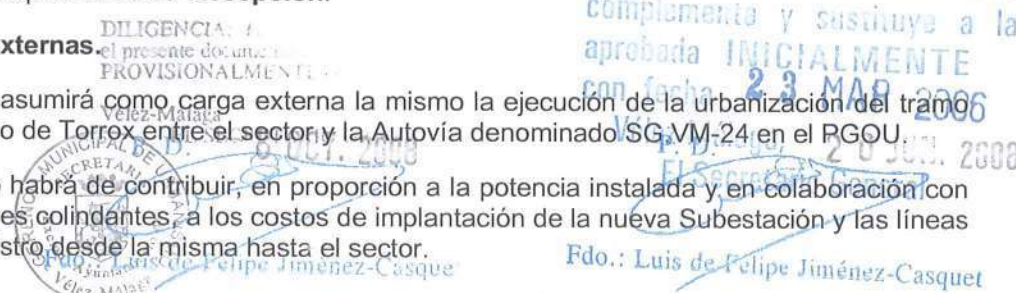
La **Conservación** de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones estarán a cargo de las Junta de Compensación hasta el momento de la conclusión definitiva de las citadas obras.

En ese momento y tras la expedición por la Dirección Facultativa del correspondiente **Certificado de finalización** de las mismas serán cedidas estas al Ayuntamiento para que por éste se proceda a su **Recepción**.

Cargas externas

El sector asumirá como carga externa la misma la ejecución de la urbanización del tramo del camino de Torrox entre el sector y la Autovía denominado SG.VM-24 en el RGOU.

Asimismo habrá de contribuir, en proporción a la potencia instalada y en colaboración con los sectores colindantes, a los costos de implantación de la nueva Subestación y las líneas de suministro desde la misma hasta el sector.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ANEJOS A LA MEMORIA

Garantías.

Los Promotores, conforme a lo previsto en la Legislación vigente, prestarán a la aprobación del Plan Parcial la garantía del 7% del valor de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

Medios económicos de que disponen los Promotores.

El valor de los terrenos, por razón de su Clasificación Urbanística y posición, cubre sobradamente los costos de implantación de las infraestructuras que han de materializarse como puede apreciarse en el artículo correspondiente del Estudio Económico y Financiero de este Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
2008
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga Noviembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo. José María Carralero García

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENF. 2009

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga - **8 OCT. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga, **20 JUN. 2008**
El Secretario General

ORDENANZAS REGULADORAS

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

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



1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.
 - 1.1. Normativas aplicables.

Aparte de la regulación de ámbito general establecida en la vigente Legislación Urbanística, en todo lo que se refiere al desarrollo urbanístico (planeamiento, ejecución, gestión, disciplina, etc) del Sector objeto del presente Plan Parcial, será de aplicación la siguiente normativa:

 - a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y su innovación "Parque Empresarial del Camino de Torrox".
 - b) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento.
 - 1.2. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se habrán de interpretar conforme a lo previsto y regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008 Vélez-Málaga, 12 ENE. 2009 El Secretario General P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del Suelo.

El presente Plan Parcial asigna al suelo ordenado usos y aprovechamientos que permiten establecer dos grandes grupos:

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

Vélez-Málaga 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Parcelas de Aprovechamiento

Las parcelas calificadas en este grupo engloban dos tipos de suelo

El primero, **PARQUE EMPRESARIAL**, está compuesto por las parcelas edificables que se definen en los planos de Zonificación de este Plan Parcial. Su Calificación pormenorizada corresponde a la Ordenanza **IND-5** regulada en la Modificación del P.G.O.U. "Parque Empresarial del Camino de Torrox", con las condiciones de uso, ordenación y edificación allí fijados y los aprovechamientos que se establecen en este Planeamiento.

El segundo, **RESIDENCIAL**, está compuesto por las parcelas edificables que se definen en los planos de Zonificación de este Plan Parcial. Su Calificación pormenorizada corresponde a la Ordenanza **MC.1** de las fijadas por el Plan General, con las condiciones de uso, ordenación y edificación allí fijados y los aprovechamientos que se establecen en este Planeamiento.

Parcelas destinadas a Sistemas Locales

Este Plan Parcial asigna la calificación de Sistemas Locales a las parcelas destinadas a Areas Libres de Dominio y Uso Público (**SLAL**), a las destinadas a Equipamiento de titularidad pública (**SLE**), a las establecidas para la ubicación de elementos de infraestructura, sistemas técnicos (**ST**) y a la Red Viaria de Uso y Dominio públicos (**SLV**).

Los usos posibles son los establecidos en el PGOU y la intensidad de los mismos, en el caso del **SLE** y del **ST**, la asignada por este Planeamiento tanto en el Plano de Zonificación como en las Ordenanzas Particulares.

2.2. Desarrollo del Planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial podrán redactarse **Estudios de Detalle** a los efectos de Ordenación de Volúmenes y Fijación de Alineaciones de Edificación.

Igualmente será posible mediante el correspondiente Estudio de Detalle la modificación de las determinaciones referidas a las alineaciones de edificación contenidas en el presente Planeamiento.

2.3. Ejecución del Planeamiento.

En ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial habrán de redactarse **Proyectos de Reparcelación y de Urbanización** de la Unidad de Ejecución única que constituye la totalidad del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es correcta y verdadera a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUL. 2008

Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

El Proyecto de Reparcelación servirá para hacer efectivas las cesiones para Sistemas a que viene obligada la Unidad en la ordenación del Sector, así como para adjudicar aprovechamientos y cargas a los titulares de derechos en la misma, a la Administración y a los titulares de los Excesos.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General y en la Normas específicas de Urbanización de este Plan Parcial que constituyen el apartado 3 de las presentes Ordenanzas. En ellos se incluirán necesariamente las obras de urbanización del SG.VM- las zonas peatonales.

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENF. 2009

Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 28 JUN. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
22 DIC. 2008

ORDENANZAS REGULADORAS

GEERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA
Vélez-Málaga
19 FEB. 2009
Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3. **NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACION.**

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

3.1. **Abastecimiento de agua.**

Conforme a las determinaciones del P.G.O.U. el caudal mínimo necesario será de 300 litros/habitante/día. Por cada 100 metros cuadrados de equipamiento se establece una dotación de 1 m3/día. Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público o privado se establece una dotación de 4 m3/día.

Vélez-Málaga - 8 OCT 2008
EL SECRETARIO GRAL.
GEERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA
Vélez-Málaga
Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3.2. **Saneamiento.**

La red de saneamiento del Sector se proyectará con sistema separativo. El Proyecto de Urbanización habrá de justificar el ajuste de los diámetros a las necesidades del Sector.

3.3. **Electrificación y alumbrado público.**

El servicio del Sector se efectuara desde el punto de la red de A.T. fijado por la Compañía Suministradora. Desde éste se proyectará una red enterrada que dará servicio a los diversos transformadores.

La dotación será de 50 w/m2 de superficie de parcela destinada a uso industrial, de 5,75 Kw/vivienda y 100 w/m2 construido en locales en la parcela de uso residencial, de 25 w/m2 de superficie construida destinada a usos de equipo y de 1,50 w/m2 de superficie destinada a red viaria.

La red de baja tensión será subterránea y partirá de los transformadores dando servicio a las parcelas residenciales y de equipamiento.

La red de alumbrado público, que se suministra igualmente desde los transformadores, se proyectará con circuitos activo y de mando y las luminarias estarán dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético.

3.4. **Infraestructuras de comunicaciones.**

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios de infraestructura para asegurar la dotación a las edificaciones de los servicios de telecomunicaciones, siendo apta para dos operadores. Para ello se dispondrán las canalizaciones enterradas necesarias, así como las arquetas de conexión y acometida para cada una de ellas.

3.5. **Jardinería y mobiliario urbano.**

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios para el ajardinamiento y la dotación de las zonas verdes, áreas de juego y recreo y áreas peatonales conforme a lasa determinación es de la Normativa de Urbanización del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.
23 MAR 2008
Vélez-Málaga
El Secretario General
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

de Felipe Jiménez-Casquet

4. ORDENANZAS GENERALES.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General

4.1. Aparcamientos y garajes.

En cuanto a la disposición y construcción de aparcamientos en las edificaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 82 a 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El acceso rodado a las parcelas no podrá hacerse, en ningún caso desde los caminos de Torrox y el Higueral.

4.2. Viviendas.

En cuanto a las condiciones dimensionales y de diseño de las viviendas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título II de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.3. Definiciones y terminología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

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

Vélez-Málaga 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008

P. D.
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

5. ORDENANZAS PARTICULARES.

5.1. Zona de Manzana cerrada MC-1

Tipo de edificación:

Edificación alineada a los ejes viarios principales, en posición prefijada por este Planeamiento.

Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda en sus modalidad de Pluriifamiliar, no pudiendo destinarse a este uso más del 75% de la superficie construible en la parcela.

Son usos compatibles:

- El uso de Aparcamiento
- El uso de Oficinas
- El uso Comercial
- El uso Industrial exclusivamente en la categoría 1ª
- El uso Hotelero.
- El uso de Hostelería,
- Los usos de Equipamiento

Condiciones de Ordenación:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

A los efectos de edificación podrán segregarse parcelas siempre que se satisfagan los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie	Ancho de Fachada	Fondo
200 m ² s	10,00 m	10,00 m

ALINEACIONES:

Las edificaciones deberán hacer coincidir sus fachadas con la alineación prefijada en el planeamiento.

Se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

- De las plantas bajas en todo el tramo de la manzana, para formar soportales de al menos tres metros de profundidad manteniendo los pilares en la alineación.
- De hasta cinco metros en las plantas altas en todo el frente de una manzana o, en caso contrario, disponiendo cuerpos edificados en sus extremos para garantizar la ocultación de medianerías

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008

Vélez-Málaga 05 DIC. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

ORDENANZAS REGULADORAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO VELEZ-MÁLAGA
19 ENE. 2009
D. Felipe Jiménez-Casquet

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

La máxima ocupación permitida se fija en el 80 % en planta baja y el 70 % en plantas altas.

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta se establece en 2,80 m²/m²s.

Condiciones de la Edificación:

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de cuatro plantas (P.B.+3) y 13 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

ALTURA MINIMA DE PLANTA BAJA:

La altura mínima de la planta baja será de 3,50 metros.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO VELEZ-MÁLAGA
D. Felipe Jiménez-Casquet

EDIFICACION SOBRE LA ULTIMA PLANTA AUTORIZADA:

Sobre la última planta autorizada solo se autorizan los elementos de cubierta, los casetones de las escaleras de acceso a la misma y los elementos técnicos de las instalaciones. No se autorizan los áticos.

SEPARACIÓN A LINDEROS

Las edificaciones se dispondrán a la distancia a linderos públicos prefijada en el Planeamiento. La separación a linderos privados cumplirá las condiciones de patio establecidos en el Plan General.

VUELOS

El vuelo autorizado será menor o igual a 1/10 del ancho del vial a que da frente con máximo de 1,50 metros.

APARCAMIENTOS

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda o las establecidas en el Plan General para otros usos.

5.2. Zona de Parque Empresarial IND-5

Zonas de utilización mixta de industria ligera, comercio y servicios, caracterizados por la exigencia de especial tratamiento de fachadas y de los espacios libres de parcela mediante su ajardinamiento

Tipo de edificación:

Edificación alineada a los ejes viarios principales, en posición prefijada por este Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006.
Vélez-Málaga, 20 JUL. 2008
El Secretario General

Condiciones de uso:

Solo se admiten los usos siguientes de los regulados en el artículo 56 del Plan General:

- El uso Industrial exclusivamente en las categorías 1^a y 2^a
- Los usos de viario y aparcamientos.
- El uso de oficinas

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ORDENANZAS REGULADORAS

- El uso comercial
- El uso de hostelería
- El uso hotelero
- El uso recreativo
- El uso de asistencia sanitaria
- El uso cultural
- El uso de zonas verdes
- El uso deportivo
- El uso de protección

Condiciones de Ordenación:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Ancho de Fachada
600 m ² s	20,00 m

ALINEACIONES:

La edificación se ajustará a las alineaciones de edificación establecidas en el Planeamiento de desarrollo.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

La máxima ocupación permitida se fija en el 70 % en planta baja y el 50 % en plantas altas.

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta se establece en 1,1132 m²/m²s.

Condiciones de la Edificación:

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de dos plantas y 12,00 metros.

SEPARACIÓN A LINDEROS

El retranqueo de la alineación de edificación con respecto a los espacios públicos será, caso de producirse, de al menos de 5 metros.

La separación a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria medianera en cuyo caso la edificación habrá de adosarse al lindero.

APARCAMIENTOS.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha
22 DIC. 2008

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
22 DIC. 2008
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

ORDENANZAS REGULADORAS



19 ENE. 2009

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE COMPOSICIÓN

El tratamiento de las fachadas se cuidará en cuanto a diseño y materiales empleados, proyectándose obligatoriamente dos plantas al menos en la primera crujía.

El espacio libre en contacto con la vía pública se ajardinará y se procederá a la plantación en el mismo de arbolado.

Caso de disponerse vallas en la alineación de vía pública estas no superarán una altura de 0,50 m de material macizo, siendo el resto hasta una altura máxima de 2,00 m diáfano.

5.3. Sistema Local de Equipamiento.

Tipo de edificación:

Exenta, con retranqueo igual a la mitad de su altura a linderos públicos y privados y disposición libre dentro de la parcela.

Condiciones de uso:

Son usos permitidos todos los de equipamiento comunitario.

Condiciones de Ordenación:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:

La delimitada en el Planeamiento. Si se pretendiera establecer segregaciones de parcelas o el desarrollo por fases de la prestablecida será obligada la redacción de un Estudio de Detalle a los efectos de Ordenación de la parcela.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMAS:

La ocupación y edificabilidad máximas permitidas serán las siguientes

Ocupación	Edificabilidad	
	Social-comercial	Resto
50 %	1,00 m ² t/m ² s	0,50 m ² t/m ² s

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

28 OCT. 2008
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Condiciones de la Edificación

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2) y 10,00 m.

CONDICIONES DE DISTANCIAS DE LA EDIFICACIÓN:

La separación mínima a linderos públicos y privados será de la mitad de la altura de la edificación y al menos de 3,00 metros.

APARCAMIENTOS.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR. 2006 Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ORDENANZAS REGULADORAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

5.4. Sistema Local de Areas Libres de Uso y Dominio Público SLAL

Condiciones de uso:

Se trata de parcelas de dominio público, cuyo uso de áreas libres y zonas verdes es también público.

En la parcela SLAL.1 (Jardín con superficie superior a 10.000 m2) se admiten como complementarios los usos deportivos al aire libre y los de aparcamiento. En todos ellos se podrán autorizar edificaciones aisladas al servicio del uso principal o, en su caso, de los complementarios, como kioskos, aseos y vestuarios.

Condiciones de Ordenación y Edificación:

La ocupación permitida para las áreas ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio será como máximo del 20 % de la superficie.

Caso de establecerse edificaciones para dichas instalaciones la edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,15 m²/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación. La altura máxima autorizada para estas edificaciones se fija en una planta y 4 metros.

Vélez-Málaga Noviembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo. José María Carralero García

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUL. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 22 DIC 2008
EL SECRETARIO GENERAL



9 FNE 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 8 OCT 2008
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación que complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

PLAN DE ETAPAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 FEB. 2009

Felipe Jiménez-Casquet

1. ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION

1.1. Criterios para la definición de Etapas

Conforme se han proyectado los esquemas de infraestructuras en esta Plan Parcial los pares de viales, exterior e interior, se complementan para la dotación de las parcelas. En consecuencia no parece adecuado establecer prioridad de ejecución de unos viales respecto a otros.

Con este planteamiento las Etapas se ordenan en una secuencia de ejecución de obras que permite la puesta en servicio de las infraestructuras de modo paulatino.

Ello puede significar, en un proceso de implantación de las infraestructuras paralelo al de la edificación, la necesidad de adelantar determinadas obras de etapas posteriores para asegurar la completa dotación de servicios, pero por otro lado tiene la ventaja de que, alcanzado un cierto grado básico de urbanización, las operaciones de edificación pueden producirse en cualquier posición de forma más flexible.

Este criterio se establece con carácter general para cada una de las Unidades de Ejecución en que se divide el Sector, fijándose tres etapas en cada uno de ellos para la ejecución de las obras de urbanización.

1.2. Primera Etapa

La primera Etapa, **Implantación Básica**, la forman los siguientes Capítulos:

- Establecimiento de las obras de conexión con los servicios generales de la ciudad.
- Movimiento de tierras para la implantación de los viales.
- Implantación de la red de fecales.
- Implantación de la red de pluviales.

Al finalizar esta Etapa no se pone en servicio ninguna parcela edificable, pero se está en disposición de, en función de las demandas y expectativas de la promoción inmobiliaria, acometer las obras complementarias en la posición más conveniente para satisfacer éstas.

Podría ser el momento adecuado para la concesión de Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de la urbanización.

1.3. Segunda Etapa

La segunda Etapa, **Dotación Básica de Servicios**, la forman los siguientes Capítulos:

- Encintado de aceras.
- Establecimiento de los servicios situados bajo aceras y hormigonado de las mismas.
- Pavimentación de calzadas excepto la capa de rodadura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

38



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

PLAN DE ETAPAS

Al finalizar esta Etapa se dispone de todos los servicios urbanísticos básicos y estarán en carga todas las parcelas edificables.

Podrían otorgarse Licencias de edificación solo condicionadas a la ejecución parcial de las obras de terminación ligadas a la misma promoción.

1.4. Tercera Etapa

La tercera Etapa, **Terminación de la urbanización**, la forman los siguientes Capítulos

- Pavimentación de aceras.
- Alumbrado público.
- Terminación de la pavimentación de calzadas.
- Jardinería y mobiliario urbano

Al finalizar esta Etapa la urbanización está concluida y en condiciones de ser recibida por la Administración.

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



22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

1-9 ENF. 2009

de Felipe Jiménez-Casquet

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



Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006 Vélez-Málaga. 20 JUN. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOI
29700 - VELEZ-MALAGA

Pág. 39 de 47

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 15/11/2007 - N^oExpe. 2005/003501/004

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

PLAN DE ETAPAS

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 FEB 2009

Felipe Jiménez-Casquet

2. PLAZOS DE EJECUCION.

2.1. Tramitación

Se han de tramitar los siguientes documentos y llevar a cabo las siguientes actuaciones relacionados con la ejecución de la urbanización.

- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación ante Notario.
- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Compensación.
- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Urbanización

Los plazos para la materialización de estas actuaciones son los siguientes:

Acto	Plazo	Desde
Estatutos y Bases Actuación de la J.C.	1 mes	Aprobación P.P.
Constitución de la J.C.	2 meses	Aprobación E.B.J.C.
Proyecto de Compensación	1 mes	Constitución Junta
Proyecto de Urbanización	3 meses	Constitución Junta

2.2. Ejecución de las obras de urbanización.

Las etapas de ejecución de la urbanización antes definidas son las siguientes:

- Primera Etapa: Implantación Básica.
- Segunda Etapa: Dotación Básica de Servicios.
- Tercera Etapa: Terminación de la urbanización.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, divididas en las etapas antes descritas y contados como se especifica, serán los siguientes:

Etapa	Inicio de las obras		Fin de las obras	
	Plazo	Desde	Plazo	Desde
Primera	3 meses	Aprobación P.U.	6 meses	
Segunda	2 meses	Fin Etapa 1ª	6 meses	
Tercera	2 meses	Fin Etapa 2ª	6 meses	



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
P. D. El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet 40

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

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

PLAN DE ETAPAS

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



2.3. Ejecución de la edificación.

Los plazos para solicitar la licencia de edificaciones contarán desde el momento en que las parcelas correspondientes tengan adquirido el derecho al aprovechamiento urbano por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, lo que en nuestro caso coincide con la adquisición de la condición de solar. Este plazo se fija en tres años.

En el caso particular de las edificaciones existentes en el interior del sector en las que será necesario efectuar operaciones de mejora de la edificación y su aspecto exterior para adecuarse a la Ordenanza IND-5 de aplicación este plazo se fija en seis meses desde que se adquiera la condición de solar.

Vélez-Málaga Septiembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo. José María Carralero García

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006 Vélez-Málaga, - 8 OCT. 2008

El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP. VM-18
REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION "PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOI
29700 - VELEZ-MALAGA

Pág. 6 de 6

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 16/09/2008 - N^oExpe. 2005/003501/007

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

Vélez-Málaga 22 DIC 2008
EL SECRETARIO GRAL



19 FNE 2009

Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL



Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GENERAL



1. COSTOS DE IMPLANTACION .

1.1. Costo de las obras de urbanización.

Obras interiores

Red viaria y aparcamientos	39.173,80 m2s a 75,00 €/m2s	2.938.035,00 €
Areas libres	25.196,95 m2s a 15,00 €/m2s	377.954,25 €
Ejecución material obras interiores		<u>3.315.989,25 €</u>

Obras exteriores

Camino de Torrox	10.400,00 m2s a 55,00 €/m2s	572.000,00 €
Línea MT a Subestación	3.000 m a 50,00 €/m	150.000,00 €
Contribución a Subestación	3.600 kw A 70,00 €/kw	252.000,00 €
Ejecución material obras exteriores		974.000,00 €

Total obras

Ejecución material del total de las obras		4.289.989,25 €
Aumento de Contrata (19%)		815.097,96 €
Suman		<u>5.105.087,21 €</u>
I.V.A. (16%)		816.813,95 €

Total Presupuesto Contrata

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha. 5.921.901,16 €

El costo total de las obras de urbanización asciende a la cantidad de cinco millones novecientos veintiuno mil novecientos un euros y dieciseis céntimos.

1.2. Honorarios técnicos.

Topografía		3.960,00 €
Modificación del PGOU		6.047,50 €
Plan Parcial de Ordenación		31.930,80 €
Estatutos y Bases de la Junta y Constitución		10.602,97 €
Proyecto de Reparcelación		21.205,95 €
Proyecto de Urbanización		108.863,70 €
Estudio de Seguridad y Salud		9.719,97 €
Dirección principal de las Obras		46.655,87 €
Dirección auxiliar de las Obras		46.655,87 €
Coordinación Seguridad y Salud		13.607,96 €
Suman		<u>299.250,59 €</u>

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es completa y suscribe a aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, D. 20 MAR 2006
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TORROX'
29700 - VELEZ-MALAGA

Pág. 3 de 5

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^º

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 07/04/2008 - N^ºExpe. 2005/003501/005

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente con esta fecha
Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

16 % de IVA

Total honorarios técnicos

El importe total de las honorarios técnicos asciende a la cantidad de **trescientos cuarenta y siete mil ciento treinta euros y sesenta y nueve céntimos.**

1.3. Otros gastos

Gastos de Notaria, Registro y varios **50.000,00 €**

Los gastos estimados en otros ascienden a la cantidad de **cincuenta mil euros.**

1.4. Resumen de costos de implantación.

La suma de los gastos de urbanización, honorarios técnicos y otros antes calculados constituyen el costo total de implantación que es el siguiente:

Costo de las obras de urbanización	5.921.901,16 €
Honorarios Técnicos	347.130,69 €
Otros gastos	50.000,00 €
Total costo implantación	6.319.031,85 €

El costo total de implantación asciende a **seis millones trescientos diecinueve mil treinta y un euros y ochenta y cinco céntimos.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente con esta fecha
Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006
Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
 EL SECRETARIO GENERAL

 Felipe Jiménez-Casque

2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS.

2.1. Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en el sector.

Conforme se ha calculado anteriormente el Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en el sector es de

Aprovechamiento subjetivo unitario =	0,1695 ua/m2s	0,4740 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo total =	21.351,16 u.a.	59.710,71 m2t

2.2. Valoración del Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en el sector.

Utilizando un valor de repercusión por m2t del suelo urbanizado de 300 €/m2t el valor del A.S. de los titulares es de

Valor del aprovechamiento = 59.710,71 m2t x 300 €/m2t = **17.913.213,00 €**

2.3. Valoración del Costo de implantación de los titulares de suelo en el sector

Los titulares de suelo en el sector han de asumir la totalidad de las cargas toda vez que conforme a la Modificación del PGOU tanto el aprovechamiento de la Administración como los excesos se ceden urbanizados.

Costo de implantación de los titulares = **5.762.206,63 €**

2.4. Valor de los terrenos.

En consecuencia, caso de cumplirse los deberes a que viene sujeto el Sector, el valor de los terrenos, diferencia entre el valor del aprovechamiento y los gastos a realizar para adquirir el derecho al mismo, es el siguiente:

Valor del aprovechamiento de los titulares	17.913.213,00 €
Costo de implantación de los titulares	- 6.319.031,85 €
Valor de los terrenos	11.594.181,15 €



Vélez-Málaga 2008

Vélez-Málaga Noviembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Felipe Jiménez-Casque

Fdo. Antonio Garvín Salazar

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación cumplidamente y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006 Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008 El Secretario General

 Fdo.: José María Carralero García

Fdo. José María Carralero García

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOI
 29700 - VELEZ-MALAGA
 Pág. 5 de 5
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mº
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 07/04/2008 - NºExpe. 2005/003501/005

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

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL



19 FME 2009

Luis de Felipe Jiménez-Casero

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

Vélez-Málaga **- 8 OCT. 2008**
EL SECRETARIO GRAL



Luis de Felipe Jiménez-Casero

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha

Vélez-Málaga, **23 MAR 2006**

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casero

INDICE DE PLANOS



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

INDICE DE PLANOS

1.	PLANOS DE INFORMACION		
1.1	Situación referida al P.G.O.U.	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 22 DIC, 2008 EL SECRETARIO GRAL.	E. 1:2.000
1.2	Topográfico	D. Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casas	E. 1:1.000
1.3	Usos, edificaciones e Infraestructuras	19 FNE 2009	E. 1:1.000
1.4	Propiedades aportadas	Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casas	E. 1:1.000
2.	PLANOS DE PROYECTO		
2.1	Zonificación		E. 1:1.000
2.2	Red viaria		
2.2.1	Planta de replanteo		E. 1:1.000
2.2.2	Secciones tipo		E. 1:50
2.2.3	Perfiles longitudinales		E. H 1:1.000 / V 1:250
2.2.3.1	Camino de Torrox y vial A		
2.2.3.2	Viales B, C y D		
2.2.3.3	Vial E y Camino del Higueral		
2.3	Alineaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, PROVISIONALMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga - 8 OCT, 2008 EL SECRETARIO GRAL.	E. 1:1.000
2.4.	Red de saneamiento: Fecales	D. Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casas	E. 1:1.000
2.5	Red de saneamiento: Pluviales		E. 1:1.000
2.6	Red de abastecimiento de agua		E. 1:1.000
2.7	Red de electricidad: Media y Baja tensión		E. 1:1.000
2.8	Red de alumbrado público		E. 1:1.000
2.9	Red de infraestructura de telecomunicaciones		E. 1:1.000
2.10	Relación con sectores colindantes	DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006 Vélez-Málaga, 20 JUN, 2008 P.D. 20 JUN, 2008 El Secretario General Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casas	E. 1:2.000

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 REFORMA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOI
 29700 - VELEZ-MALAGA
 Pág. 47 de 47
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE M^a
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - NºExpe. 2005/003501/004

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

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 FME 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **- 8 OCT. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga, **20 JUN. 2008**

El Secretario General
P. D.

[Handwritten signature]

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

1. SEVILLANA ENDESA



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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 FMC 2009

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

C/ Maestrana nº 6
29016 Málaga España
Telf: 952 21 14 00
Fax: 952 22 41 43 - 21 64 40

CARRALERO Y GARVIN

C/ Padre Tienda, nº 5, 1ª

29700- Vélez-Málaga (Málaga)

Muy Sr. nuestro

En relación con el punto de conexión a la red solicitada por el Sr. Carralero y Garvin para el Sector " SUP- VM 18" del PGOU de Vélez Málaga (Málaga) para una potencia solicitada de 8 MW instalados (según datos por Ustedes aportados) le remitimos que:

El punto de conexión será en la Subestación que estamos construyendo en Vélez-Málaga; deberán participar en los gastos que origine la construcción de la mencionada subestación en relación proporcional a la potencia que soliciten sobre la que se monte. Igualmente deberán montar a su cargo una línea de MT a 20KV y aislamiento 18/30KV y sección 240mm2 desde la subestación anteriormente mencionada y hasta la promoción; esta línea deberá cerrarse con algunas de las líneas que pasen por la zona.

El diseño y construcción de las instalaciones referenciadas en los puntos anteriores se realizarán de acuerdo a los criterios y normas de Endesa Distribución para este tipo de instalaciones.

Endesa Distribución Española S.L. Logroño (La Rioja)
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo M-091. Libro 2. Folio 173. Sección 8. Hoja M-070502. Asignación nº 2. C.I.F. B-10.100.000

PM/IP-0457

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

Vélez-Málaga 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUN. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

49

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

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

Vélez-Málaga, 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENF 2009

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Las relaciones técnico-económicas entre ambas partes quedan reguladas por el vigente Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Por ello, el solicitante realizará a su costa la instalación de extensión necesaria, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente.

El punto de conexión asignado tendrá una validez de seis meses a partir de la fecha de esta carta. En este plazo debe ser remitido el proyecto básico de las instalaciones y el programa de ejecución del mismo.

Para el diseño de la red de MT quedamos a su entera disposición en el teléfono 952-211400. Sr. Mañas

Atentamente

Fdo. Pedro Mañas Muñoz
Jefe NN SS y S de Red Málaga



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

Vélez-Málaga, 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga, 20 JUL. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet 50

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

2. AQUALIA

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

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



19 FEB 2009

Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

CARRALERO Y GARVÍN, ARQUITECTOS.
Padre Tienda, 5 1º.
29700 Vélez-Málaga.

A/A: Antonio Garvín Salazar.

En Vélez-Málaga a 16 de Marzo de 2005.

En relación con el escrito presentado por Ud. solicitando los puntos de conexión correspondiente al sector SUP. VM-18 situado entre el Camino del Higueral y Torrox en el término municipal de Vélez-Málaga, les informamos que se le aporta un plano de la zona afectada en la cual se señala con línea continua una tubería colindante con el sector Sup. VM-13 de DN-200 de Fundición; y en discontinuo la tubería de las mismas características que se debe prolongar.

Así como se aporta otro plano con las tuberías existentes actualmente de abastecimiento por la parte de abajo del sector.

Para el saneamiento y las pluviales se tendrá en cuenta el sector SUP. VM-18 situado al oeste del suyo.

Sin otro particular y quedando a su entera disposición para cualquier aclaración complementaria, le saluda atentamente.

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

Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

Fdo. David Santaolalla Mesa
INIMA-Servicios Europeos de Medio Ambiente S.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006

Vélez-Málaga 8 JUN. 2008
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX.

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

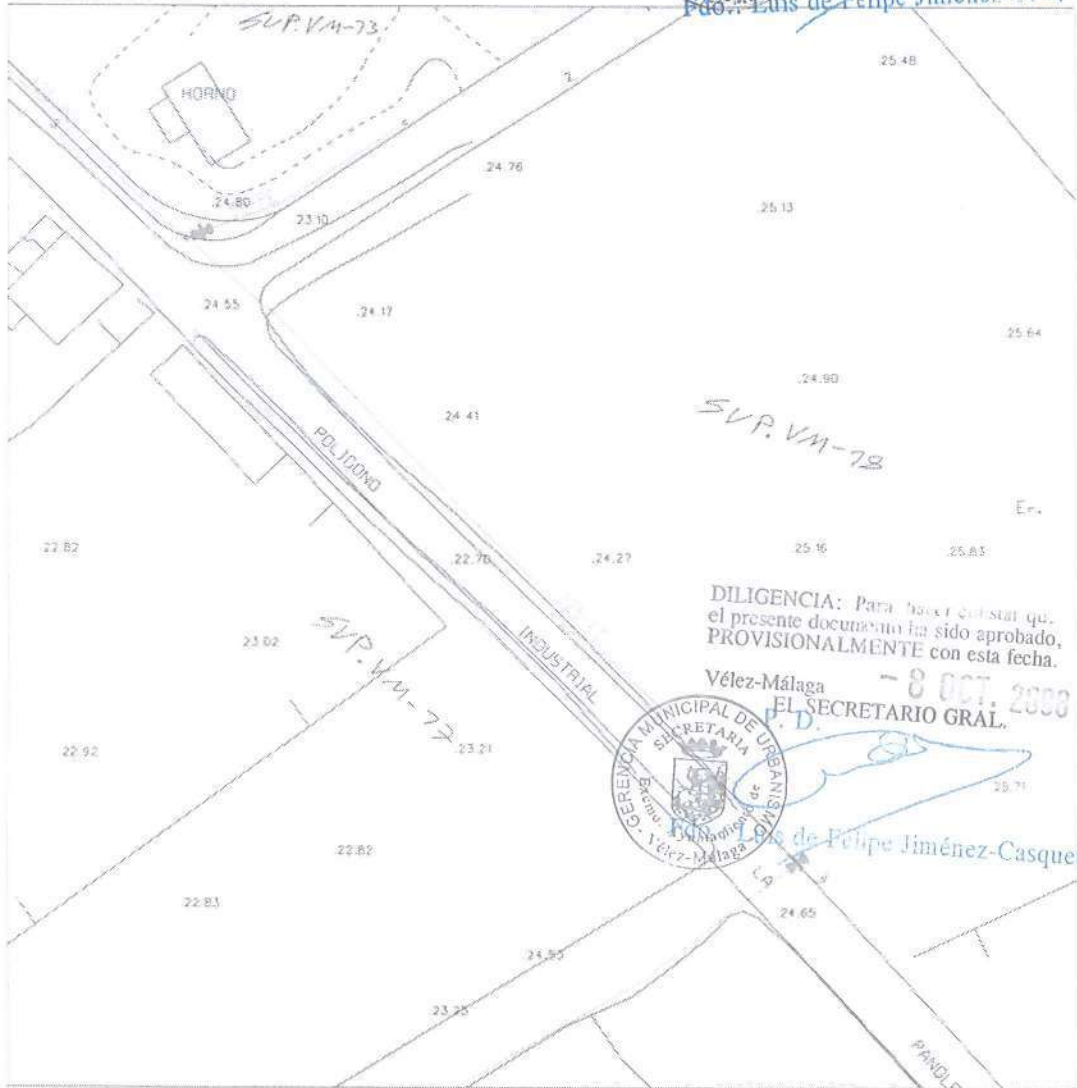
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **22 DIC. 2008**
 EL SECRETARIO GRAL.



19 FNE 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **8 OCT. 2008**
 EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

c:\g_rediredes\trab\divi red Mar 05 2000 08:14:04

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 MAR 2006**

Vélez-Málaga **29 JUN. 2008**
 EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

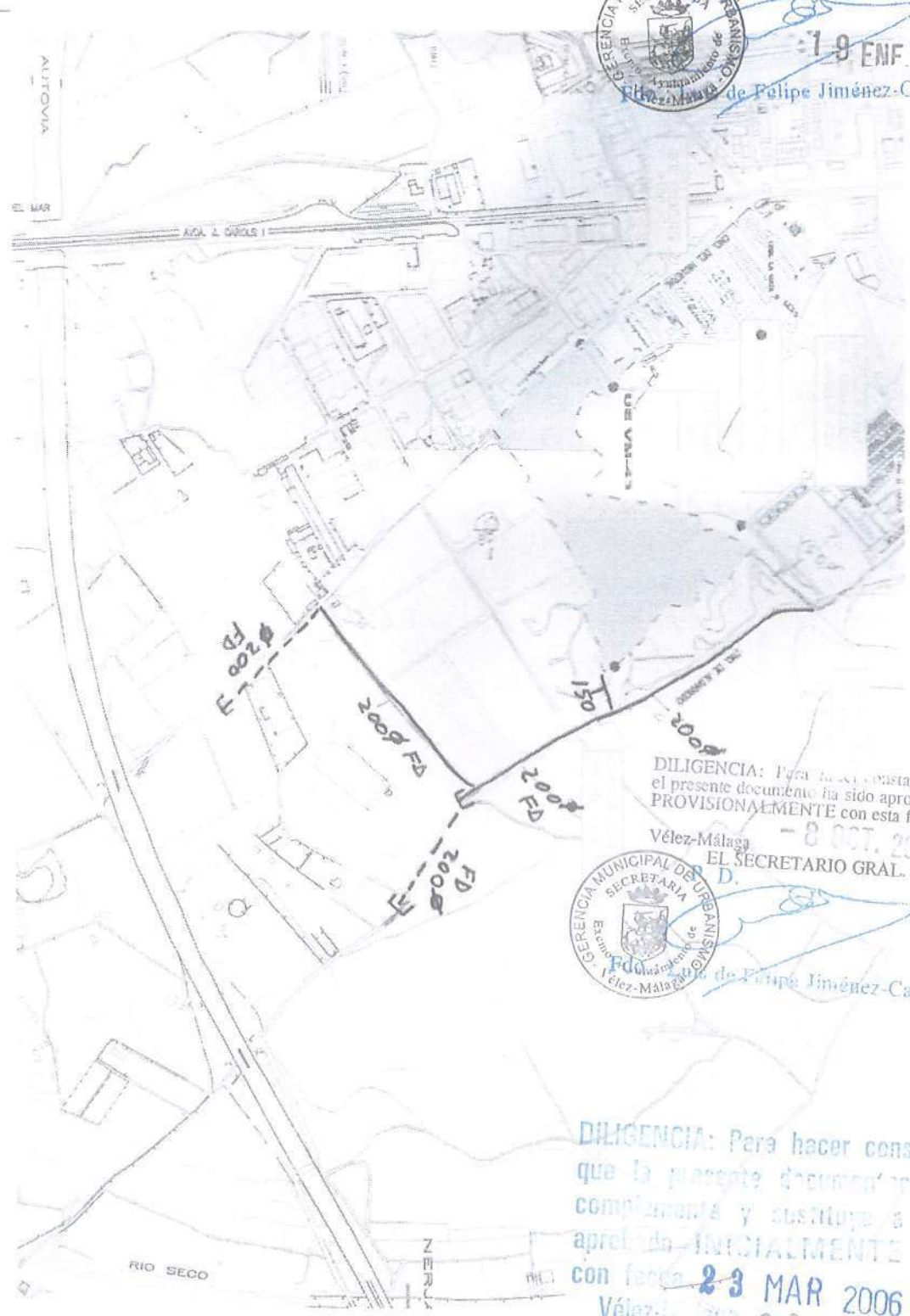
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX

COMPANÍAS SUMINISTRADORAS

Vélez-Málaga 22 DIC. 2008
 EL SECRETARIO GRAL.



19 ENF. 2009
 de Felipe Jiménez-Casquer



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha
 Vélez-Málaga - 8 OCT. 2008
 EL SECRETARIO GRAL.



de Felipe Jiménez-Casquer

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación completa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 MAR 2006
 Vélez-Málaga, 20 JUL. 2008
 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez 53



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18. PGOU DE VELEZ-MALAGA.

Documentación complementaria

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de octubre de 2.008 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería, remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga el Plan Parcial.

Con fecha 7 de noviembre de 2.008 se emitió Informe por los servicios técnicos de la Delegación de la Consejería a propósito del mismo en que se requiere la aportación de documentación explicativa y justificativa con carácter previo a la emisión de informe favorable.

Con fecha 22 de noviembre de 2.008 se emite el presente informe que acompaña a la documentación complementaria del Plan Parcial, con la pretensión de dar satisfacción a dicho requerimiento.

JUSTIFICACION

1. Delimitación del sector.

Se pone de manifiesto en el informe emitido que existe un pequeño desajuste en el límite del sector, en el punto noreste del sector.

Este error se arrastra desde la Modificación de Elementos definitivamente aprobada que, en su azaroso trámite se superpuso a otra Modificación redactada por la Gerencia de Urbanismo en la que se establecía una conexión viaria este oeste de la que forma parte la glorieta que se incluye en el sector para posibilitar su ejecución.

Dicho ajuste de la delimitación fue tenido en cuenta en la superficie del sector que, en el documento aprobado ya incluye dichos terrenos.

2. Techo máximo en viviendas y ajuste del cálculo de dotaciones.

Se presenta en la documentación reformada nuevos cuadros de superficies y cálculo de las reservas en que se tiene en cuenta y acredita esta condición de techo máximo. Asimismo se refleja esta condición en planos y se asegura su cumplimiento incorporando en las ordenanzas esta limitación.

3. Áreas de juego y recreo.

Las zonas libres públicas SLAL 4 y 5 se dice en el informe que no cumplan las prescripciones del artículo 4 del Reglamento de Planeamiento.

Se ajustan al mismo en cuanto a superficie y radio del círculo inscrito si bien parece razonable que no es un lugar adecuado para el juego de niños una glorieta viaria que si puede tener la consideración de jardines por formar parte, con las reservas de los sectores colindantes, de un espacio finalmente unitario que se ajusta a las determinaciones para ellos del Reglamento.

Se hace constar en la documentación gráfica la obligatoriedad de dotar a las Áreas de Juego y Recreo de los elementos adecuados. En la documentación escrita ya constaba dicha condición.

4. Orden de prioridad en la Normativa.

Se modifica el texto para definir de modo más claro estos conceptos.

5. Señalización de los diferentes elementos de equipo público.

Se recoge en el Plano de zonificación la división entre equipamiento deportivo, social y educativo.

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

22 DIC. 2008
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



23 ENE. 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 08 OCT. 2008

Vélez-Málaga, 05 DIC. 2008

El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

6. Señalamiento de los aparcamientos.

Se grafían en el plano de zonificación todas las unidades de aparcamiento proyectadas marcando las destinadas a minusválidos.

7. Acreditación de infraestructuras y Certificación municipal de servicios.

En el documento del Plan Parcial se incluye un anejo con el resultado de las consultas a las compañías suministradoras de agua, electricidad y telecomunicaciones.

Asimismo se adjunta el certificado municipal requerido.

8. Ley General de telecomunicaciones.

El artículo 26 de la Ley 32/2.003 a propósito del derecho de ocupación del dominio público establece:

Artículo 26. Derecho de ocupación del dominio público.

1. Los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

2. Los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

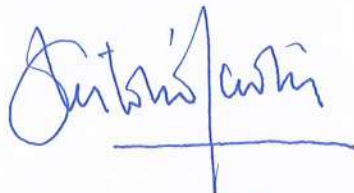
Los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas contenidas en los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

De la lectura del apartado 2 del artículo parece deducirse que el Informe que se ha de recabar de la Administración General del Estado es obligado en los documentos de Ordenación del Territorio y, en su caso en el Planeamiento General, ya que se habla de "órganos encargados de la redacción de los mismos" y del establecimiento de redes públicas de comunicaciones electrónicas, lo que escapa a las posibilidades del documento que nos ocupa salvo en cumplimiento de determinaciones en tal sentido del Planeamiento General o Territorial.

En todo caso desde el Planeamiento de desarrollo como el que nos ocupa lo único que se puede es asegurar el "mantenimiento de las condiciones de competencia en el sector" lo que en nuestro caso se asegura con la imposición de la obligatoriedad de implantación de red de telecomunicaciones para dos operadores en el sector.

Vélez-Málaga 22 de noviembre de 2.008

EL ARQUITECTO REDACTOR DEL PPO



Fdo. Antonio Garvín Salazar

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 06 OCT. 2008

Vélez-Málaga, 05 DIC. 2008

El Secretario General



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casero