



**MEMORIA DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO: PARA AMPLIACION Y LEGALIZACIÓN EN CENTRAL HORTOFRUTICOLA EXISTENTE SITUADA EN PARCELA 102 DEL PG. 42 “CAMINO VIEJO DE MALAGA”.
T. M. DE VELEZ-MALAGA. MALAGA.**

Promotor: REYES GUTIERREZ, S.L.

C.I.F. : B-29.607.751

Domicilio Fiscal y Emplazamiento:

**CAMINO VIEJO DE MALAGA, S/N
29.700-VELEZ-MALAGA (Málaga)**

**El Ingeniero Agrónomo: D. ALEJANDRO DURAN JIMENEZ
AGROINFOR**

ABRIL 2026

INDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Autor del Encargo.....
- 1.2. Objeto del Encargo.....
- 1.3. Antecedentes.
- 1.4. Descripción de la actividad.....
 - 1.4.1 Situación, emplazamiento y delimitación terrenos afectados
 - 1.4.2 Descripción de la actividad existente.....
 - 1.4.3 Descripción de la actividad con la ampliación.....
 - 1.4.4 Infraestructuras existentes.....
 - 1.4.5 Plan de etapas.....
- 1.5. Viabilidad económica financiera.....
- 1.6. Justificación de la utilidad pública e intereses social.....
- 1.7. Justificación de la implantación en suelo rustico/no urbanizable.....
- 1.8. Compatibilidad con régimen urbanístico de suelo rústico
- 1.9. Características constructivas de las edificaciones.....
- 1.10. Incidencia urbanístico-territorial y ambiental.....
- 1.11. No inducción a la formación de asentamientos.....
- 1.12. Plazo cualificación urbanística y obligaciones asumidas por Promotor...

2. ANEXOS

- Informe ambiental y medidas correctoras de la actividad.
- Estudio de viabilidad económico- financiera

3. DOCUMENTACION DEL PROMOTOR.

- Escritura de finca

II. PLANOS.

- G1.1.-SITUACION MAPA PROVINCIAL
- G2.1.-EMPLAZAMIENTO SEGÚN I.C.A. Y CATASTRO
- G2.2.-EMPLAZAMIENTO SEGÚN PGOU
- G3.0.-RESUMEN URBANISTICO ACTUAL.
- G3.1.-ORDENACION ACTUAL EN PARCELA
- G3.2.-DISTRIBUCION ACTUAL: NAVES
- G3.3.-DISTRIBUCION ACTUAL: INVERNADEROS y VIVIENDA
- G3.4.-ESTADO URBANISTICO ACTUAL
- G4.0.-RESUMEN URBANISTICO RESULTANTE
- G4.1.-ORDENACION REFORMADA EN PARCELA

- G4.2.-ORDENACION GEORREFERENCIADA
- G4.3.-DISTRIBUCION AMPLIADA NAVES – SOTANO – PLANTA PRINCIPAL
- G4.4.-DISTRIBUCION AMPLIADA NAVES - ENTREPLANTA
- G4.5.-ESTADO URBANISTICO RESULTANTE
- G5.1.-SECCIONES ACTUALES
- G5.2.-ALZADOS ACTUALES
- G6.1.-SECCIONES REFORMADAS
- G6.2.-ALZADOS REFORMADOS
- G7.0.-INFRAESTRUCTURA

I. MEMORIA

RESUMEN EJECUTIVO.-

Se redacta este documento con el objeto de Regularizar y Legalizar las Ampliaciones realizadas en una Central Hortofrutícola existente, la cual ya contaba con autorizaciones previas para el desarrollo de la actividad, así como ampliar dichas instalaciones, así como solicitar Autorización para Ampliar las Instalaciones Actuales.

Con fecha 10/10/2025 se recibe Informe técnico (CSV:15706112072112507570) realizado por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, requiriendo subsanación de documentación, se realiza documento corrigiendo incidencias.

Se aclara superficie total parcela tras agrupación parcelas Además, se modifica la distribución de la futura ampliación de la Industria que se plantea.

1. MEMORIA

1.1 Autor del encargo

Se redacta el presente "Memoria de Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico" a D. Alejandro Durán Jiménez, Ingeniero Agrónomo, por encargo de REYES GUTIERREZ, S.L., con C.I.F.: B-29.607.751, y dirección a efectos de comunicaciones en Camino Viejo de Málaga, s/n. 29.700-Vélez-Málaga (MALAGA).

1.2 Objeto del encargo.

Se redacta el presente documento a fin de solicitar ante el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga la **MEMORIA DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO DE LEGALIZACION y AMPLIACION DE OBRAS EN INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA** en el T. M. de Vélez-Málaga, según el artículo 22, para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.)

1.3 Antecedentes.

REYES GUTIERREZ, S.L., en la actualidad cuenta con unas instalaciones destinadas a Centro de Manipulación Hortofrutícola, en un edificio de su propiedad de reciente construcción, en el Término Municipal de Vélez-Málaga, donde cuenta con la maquinaria y equipos de proceso propios de la actividad; dicha entidad es consecuencia del desarrollo de la misma actividad por parte del socio fundador, D. Juan Antonio Reyes Gutiérrez, el cual estuvo trabajando en el negocio familiar hasta el año 1.993, fecha en la que decide instalarse por su cuenta y constituye la empresa desarrollando la actividad en unas instalaciones en régimen de alquiler; gracias al buen hacer profesional, la empresa experimente un extraordinario crecimiento, lo que le permite ampliar su negocio e inicia la exportación de frutos subtropicales y patatas por su propia cuenta, gestionando de esta forma todo el proceso de manipulación y gestión comercial. Este crecimiento le permite ir incorporando maquinaria y equipos de mayor tecnología, en el que las instalaciones se van quedando pequeñas y decide adquirir una parcela y trasladar sus instalaciones.

Las instalaciones actuales (en propiedad), desde su puesta en marcha, se han realizado varias ampliaciones gracias a la extraordinaria evolución de la empresa. Y en previsión de las perspectivas de crecimiento, en el año 2019 adquiere unos terrenos colindantes (Escritura Segregación y Compra ante al Notario D. MANUEL JOSE TEJUCA GARCIA, nº protocolo 1963 de fecha 23/5/2019, para ampliar la superficie de la finca actual, así como posibilitar la ampliación de las instalaciones hortofrutícolas, todo lo cual es objeto del presente proyecto de inversión.

La nueva finca adquirida en el 2019 se localiza en la Parcela 23 del Polígono 42, recinto "h" de 29.047m² de superficie catastral y una superficie registral de 28.286,00m² (Finca Registral nº 43985).

Se ha realizado la agrupación de parcelas, que según nuevas escrituras tiene una **superficie total de 49.286 m²**. La nueva parcela tiene número registral 46.644 de Vélez-Málaga. La nueva parcela se encuentra coordinada con Catastro y se identifica como **Parcela 102 Polígono 42 TM Vélez-Málaga**, la cual estará vinculada a la actividad de la CENTRAL HORTOFRUTICOLA Y SU AMPLIACION que aquí se proyecta.

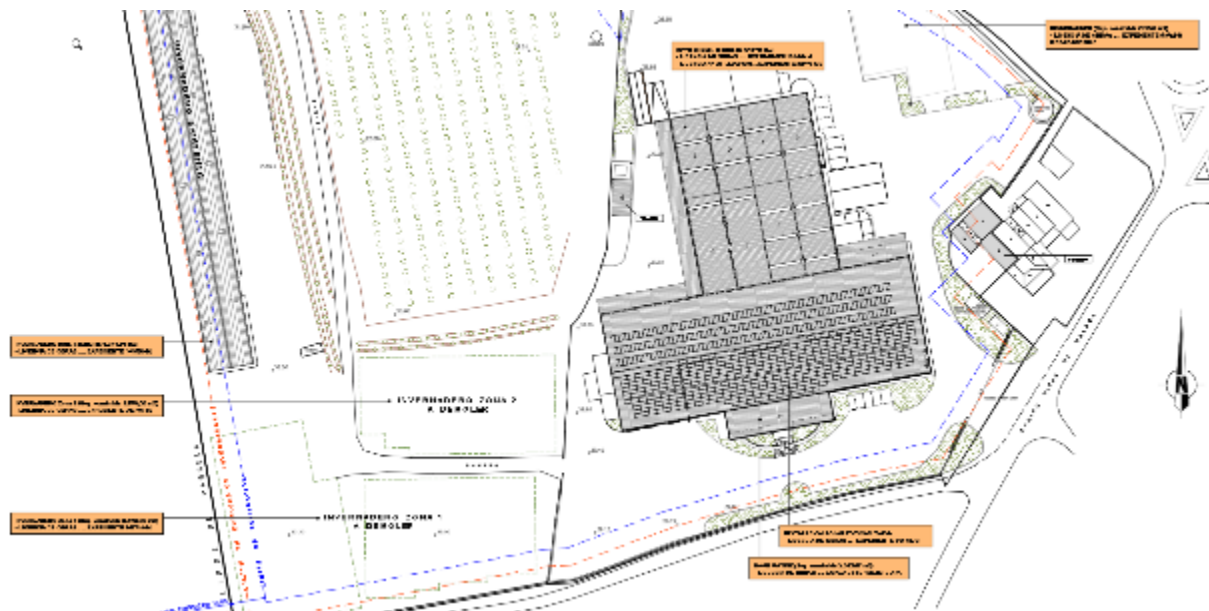
A modo de antecedentes urbanísticos, REYES GUTIERREZ, S.L., ha tramitado:

1. Expte.193/2000: INSTALACIÓN INICIAL RG: Entre el año 2.000-2.004, en el emplazamiento actual (Parcela 36 Polígono 42 con Ref. Catastral 29094A042000360000OE) se instala la Central Hortofrutícola "REYES GUIERREZ", sobre una parcela Clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Especial-AG (Paisaje Agrario Singular.AG), con una superficie de terreno de 21.685m² y una superficie construida de 3.339,82m² en Planta Baja y 202,75m² en Planta Alta, es decir, una superficie construida total de 3.542,57m², resultando una ocupación de la edificación en la parcela de 15.40%, para lo cual se tramitó la documentación correspondiente
 - i. Declaración de Interés Social (Expte.193/00) de 16/3/01, con Informe Favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (C.P.O.T.U.) de fecha 20/12/00
 - ii. Plan Especial de Dotaciones (Expte. 91/00-PE), con aprobación Definitiva el 6/11/2001
 - iii. Licencia de Obras por Resolución nº 1016 de fecha 08/08/01
 - iv. Licencia de 1ª Ocupación por Resolución de 02/02/04.
 - v. Licencia de Aperturas y Tramite Ambiental Expdte 508/2000-CA
2. Expte. 101/2008-M: AMPLIACION 915,41m². Sobre la misma parcela terreno, se proyecta la ampliación trasera (Norte) de la Central Hortofrutícola, con de 915,41m² para el mismo uso para el que fue autorizado por la C.P.O.T.U. por lo que no fue necesario tramitar una nueva Declaración Interés Social ni el Plan Especial de Dotación, al contar la parcela con las Servicios Industriales suficientes para la ampliación. La superficie resultante, tras la ampliación y actualización de superficies, la industria contaba con una parcela de 21.880,90m² sobre la que se localizan en Planta Baja 4.374,23 (3.339,82+119+915,41m²) y Planta Alta de 202,75m², con una ocupación de 19,99% y una superficie construida total de 4.576,98m²; los Expedientes tramitados en el Ayuntamiento son:
 - i. Licencia de Obras por Resolución nº 1013 de fecha 18/06/09 Expte. 101/2008-M.
 - ii. Licencia de 1ª Ocupación Expte 53/10-OC, por Resolución nº 117/2011 de 21/01/2011.
3. Expte.83/2012-M: LEGALIZACION INVERNADERO PARCELA 36 RG (NC-1). Dentro la misma parcela se Legaliza una Invernadero, que al ser una construcción agrícola, no afecta a los parámetros de ocupación de la parcela, para lo cual se tramitó:
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución 1909/2018 de 22/3/2018.
4. Expte.193/2020-M: INVERNADERO PARCELA 23 COLINDANTE (NC-2): Sobre la parcela colindante a la Central Hortofrutícola y adquirida por RG en el 2019, se construye un Invernadero, situado de forma que no impida el futuro crecimiento de la Central Hortofrutícola; la parcela 23 cuenta con una superficie catastral de lo más alejado de la Central para que
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución nº 5490/2020 de fecha 01/10/2020.
5. Expte.367/19-M: CONSTRUCCION DE MACRO TUNEL, sobre parcela 23 polígono 42, no asociada a la declaración de interés social, que constaba de dos invernaderos (3.640 m² y 1.876 m²) , para lo cual se tramitó:
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución 610/2020 de 7 de febrero de 2020.

Se tramitó licencia de apertura con expediente 53/2019-C, no resuelta aún.

6. Como aclaración adicional, el invernadero legalizado en el expediente 83/12-M, ha desaparecido como consecuencia de un incendio, encontrándose en tramitación una licencia de obras de nuevo invernadero con expediente 34/25-M. Por último, también se encuentra en tramitación solicitud de licencia de obras para aparcamiento cubierto de 107 m² en parcela 36 del polígono 42 en expediente 36/25-M.

Pero como consecuencia de la evolución de la empresa y su actividad Agroalimentaria, la empresa se ha visto en la necesidad de realizar diversas modificaciones y ampliaciones en sus instalaciones, para adaptarse tanto a las exigencias técnico-sanitarias, como a las necesidades propias del desarrollo tecnológico y de producción de la actividad, que por diverso motivos no se han regularizado a nivel urbanístico, las cuales son objeto de LEGALIZACION junto con las NUEVAS AMPLIACIONES PROYECTADAS.



1.4 DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD.

1.4.1 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

A. Características físicas de los terrenos.

La Industria se encuentra ubicada en una parcela de 49.286,00 m², en el antiguo camino Viejo de Málaga, en el Término Municipal de Vélez-Málaga. La parcela es de forma irregular con las dimensiones y orientación indicadas en planos, la topografía de la misma está dividida en dos, la zona de plantación es con pendiente leve y la zona industrial actual es totalmente plana, la cual cuenta con un fuerte desnivel con la zona objeto de ampliación, para lo cual se realizará un sótano, al objeto de realizar fuertes movimientos de tierra. La Topografía es horizontal, aunque los distintos bancales se encuentran en diferentes cotas, para salvar los desniveles del terreno.

El acceso se realiza por el Sur, desde el Camino de Málaga, a la altura del PK.47,5 de la carretera A-356, donde existe un paso elevado con cambio de sentido, red eléctrica en B.T., telefonía, red de abastecimiento de agua desde red municipal, sistema de depuración primaria y las medidas correctoras exigidas por la ley en vigor.

Linderos: linderos con otras fincas y Camino Viejo de Málaga.

Servidumbres: No tiene.

Cesiones: No hay.

Coordenadas UTM (ETRS 89 – HUSO 30N):

- X: 401.046
- Y: 4.069.542

Se adjunta plano de situación y emplazamiento de la parcela de las actuales instalaciones.

B. Características jurídicas de los terrenos.

En el proyecto de actuación extraordinaria tramitado presentado anteriormente incluía 2 parcelas (23 y parte 36), sitas en el Partido de Huertas Bajas o Campiñuela del Término Municipal de Vélez-Málaga, posteriormente se ha realizado la agrupación de las parcelas en una única parcela la cual se ha inscrito en el registro de Vélez Málaga y modificado en Catastro, siendo sus datos:

Polígono	Parcela	Superficie Catastro	Superficie Escritura	Ref. catastral	Finca Registral	CRU
Polígono 42	102	49.285,00	49.286,00	29094A042001020000OS	46444	29063000878869

Se adjunta plano de situación y emplazamiento de la parcela de las actuales instalaciones.

Coordenadas UTM (ETRS 89 HUSO 30) parcela actuación

COORDENADAS UTM (ETRS 89 HUSO 30) PARCELA PROYECTO					
X=401117.1007	Y=4069550.4538	X=401043.8940	Y=4069651.1190	X=400939.3900	Y=4069679.3300
X=401109.3898	Y=4069558.1925	X=401038.5470	Y=4069653.9730	X=400917.3500	Y=4069692.9100
X=401112.5139	Y=4069561.3054	X=401032.9540	Y=4069656.6590	X=400901.2900	Y=4069704.3700
X=401105.9990	Y=4069568.0137	X=401030.1260	Y=4069657.8690	X=400883.3400	Y=4069702.0200
X=401109.3605	Y=4069571.3068	X=401018.9740	Y=4069663.0260	X=400864.9000	Y=4069702.5000
X=401112.1651	Y=4069568.1371	X=401010.6460	Y=4069666.9700	X=400847.9000	Y=4069703.1700
X=401118.9830	Y=4069577.6052	X=401005.1000	Y=4069669.5820	X=400845.8900	Y=4069700.8500

COORDENADAS UTM (ETRS 89 HUSO 30) PARCELA PROYECTO					
X=401123.6832	Y=4069584.5485	X=401002.7920	Y=4069662.5210	X=400892.9900	Y=4069440.3300
X=401131.1281	Y=4069596.0691	X=401002.0200	Y=4069659.3600	X=400981.8700	Y=4069457.2000
X=401126.0759	Y=4069600.3687	X=401000.5590	Y=4069652.8020	X=400989.6000	Y=4069457.6800
X=401119.4749	Y=4069606.5343	X=400999.8520	Y=4069651.1390	X=401018.0800	Y=4069468.3400
X=401113.5636	Y=4069612.1378	X=400998.0760	Y=4069648.5430	X=401047.2000	Y=4069477.3400
X=401107.9387	Y=4069616.9553	X=400996.8980	Y=4069646.1760	X=401068.6800	Y=4069482.9800
X=401102.8096	Y=4069620.8778	X=400995.9070	Y=4069643.3230	X=401095.0800	Y=4069488.2800
X=401093.7820	Y=4069626.6447	X=400995.6000	Y=4069640.3400	X=401096.2700	Y=4069485.4400
X=401074.8735	Y=4069638.6574	X=400988.9000	Y=4069649.7700	X=401098.4769	Y=4069488.9715
X=401060.7692	Y=4069644.2476	X=400973.3600	Y=4069658.6700	X=401121.4343	Y=4069525.7087
X=401046.4887	Y=4069649.0714	X=400958.4000	Y=4069668.3200	X=401116.1435	Y=4069530.6334
				X=401106.0971	Y=4069539.8661

1.4.2 Descripción de la actividad existente.

La Industria se sitúa en una zona eminentemente productora de Frutas y hortalizas, fundamentalmente en el sector de los Frutos Subtropicales; las explotaciones agrícolas de todo el entorno son del tipo familiar, las cuales no se encuentran asociadas entre sí, teniendo que vender sus producciones a industrias del tipo que nos ocupa.

La actividad económica de la Empresa consiste en la Manipulación, Tipificación y Comercialización de productos Hortofrutícolas, fundamentalmente "Aguacates y Mangos", tanto convencional como ecológico, procedentes de explotaciones agrícolas, enclavadas en la zona de la Axarquía y alrededores.

La actividad fundamental es la manipulación de frutos subtropicales, y en especial de Aguacates y Mangos, procedentes de las explotaciones agrícolas de la zona. El conjunto de procesos en la manipulación de los distintos productos Frutícolas consiste de forma esquemática en los siguientes: RECEPCION, LIMPIEZA, CLASIFICACION, ENVASADO, CONSERVACIO-ALMACENAMIENTO EN ATMOSFERA CONTROLADA Y EXPEDICION.

- RECEPCION.- Se reciben en la industria los aguacates y mangos procedentes del campo en cajas de plástico, y tras su almacenamiento en el interior de la nave, se procede al proceso de clasificación.

- CLASIFICACION Y MANIPULACION.- Clasificación: una vez que se han recepcionados los aguacates y mangos en el Centro de Manipulación, éstos se clasifican por calibres, previo cepillado, mediante calibradora de peso electrónico.

- ENVASADO Y PRESENTACION.- Los frutos se presentarán en cajas de varios formatos, con pesos aproximados de 8, 6, 4 y 0,5 kg/caja; la categoría del producto se determinará por el número de frutos por caja, de forma que "Calibre 16" equivale a 16 frutos por caja. Las cajas se paletizarán.

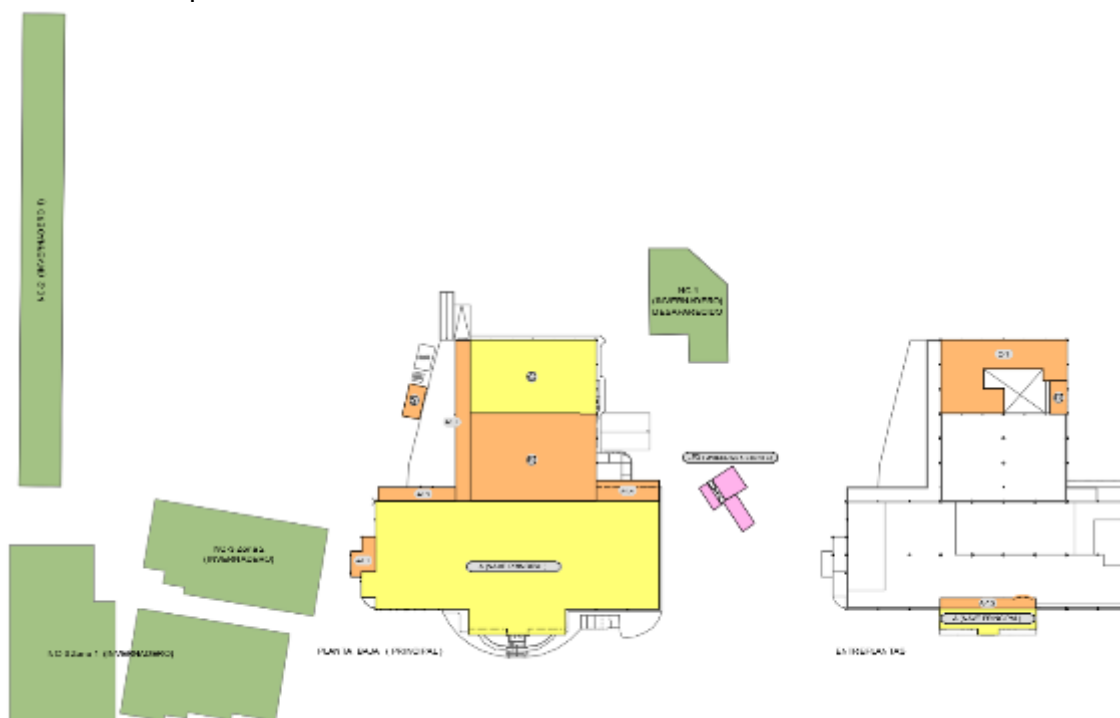
- CONSERVACION Y ALMACENAMIENTO.- Con el objeto de conservarlos y proporcionar una mayor flexibilidad a la hora de su puesta en el mercado de destino, previo al almacenamiento se procede al Enfriamiento Rápido de los aguacates envasados y paletizados, para su posterior almacenamiento en Cámara de Conservación entre 6-7°C., hasta su expedición en vehículos de transporte adecuados.

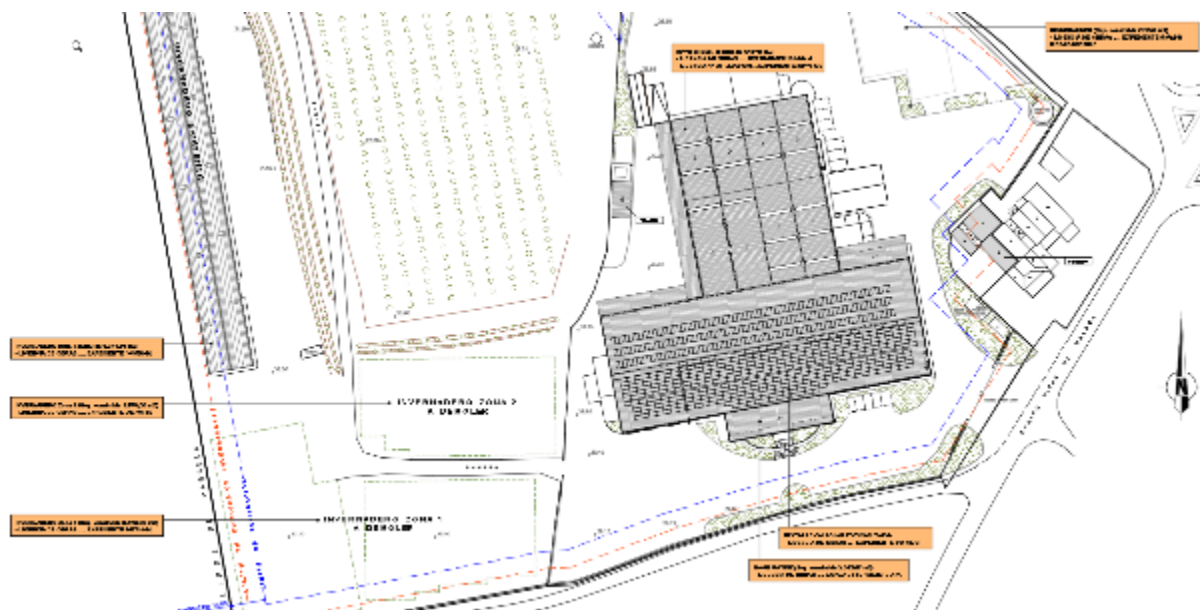
- CONTROL DE MADURACIÓN.- Para poder presentar en el mercado los productos en su punto óptimo de maduración, así como para poder adaptarse a las variaciones del mercado, se procede a controlar la maduración de la fruta en cámaras de atmósfera

-ALMACENAMIENTO Y EXPEDICION. Una vez manipulados y clasificados se procede a su almacenamiento refrigerado/congelado y posterior expedición a establecimientos autorizados.

Los productos frescos son envasados en cajas de 8 Kg/caja y contarán con sistema de alvéolos, donde se sitúan los frutos; la de 6 Kg/caja de 40x30x15 cms. sin alvéolos, las de 4 kg/caja de 30x40x10 cms. y las de 0,5 kg/caja en sistema “Prepacking”; estas últimas van destinadas para los Grandes Supermercados con el fin de los consumidores adquieran directamente el producto de acuerdo a las necesidades de su propio consumo.

Esquema Construcciones existentes





De forma Resumida las **CONSTRUCCIONES LEGALES PREEXISTENTES** son:

EXPEDIENTE	NC.-	EDIFICACIONES AMPARADOS POR LICENCIAS NO COMPUTABLES	P. baja	Alta-Entrep
83/12-M	NC-1	Invernadero 1	Desaparecido	
		Total Ocupación		
		Total Construida		
193/20-M	NC-2	Invernadero 2	1.974,76	
		Total Ocupación	1.974,76	
		Total Construida	1.974,76	
367/19M	NC-3	Zona 1	3.640,00	
		Zona 2	1.876,00	
		Total Ocupación	5.516,00	
		Total Construida	5.516,00	
		Total Ocupación	7.490,76	
		Total Construida	7.490,76	

EXPEDIENTE	VIV	VIVIENDA EXISTENTE VINCULADA A LA INDUSTRIA	P. baja	Alta-Entrep
101/08M	VIV	Vivienda Existente	119,00	
		Sup. Const. Total por planta	119,00	
		Total Ocupación	119,00	
		Total Construida	119,00	

EXPEDIENTE	I.-	EDIFICACIONES AMPARADOS POR LICENCIAS	P. baja	Alta-Entrep
193/00	A	NAVE PRINCIPAL	3.339,82	202,75
		Total Ocupación	3.339,82	
		Total Construida	3.542,57	
101/08M	C	NAVE AMPLIACION C	915,41	
		Total Ocupación	915,41	
		Total Construida	915,41	
		Sup. Const. Total por planta	4.255,23	202,75

Total Ocupación	4.255,23	
Total Construida	4.457,98	

Pero como consecuencia de la evolución de la empresa y su actividad Agroalimentaria, la empresa se ha visto en la necesidad de realizar diversas modificaciones y ampliaciones en sus instalaciones, para adaptarse tanto a las exigencias técnico-sanitarias, como a las necesidades propias del desarrollo tecnológico y de producción de la actividad, que por diverso motivos no se han regularizado a nivel urbanístico, las cuales son objeto de LEGALIZACION junto con las NUEVAS AMPLIACIONES PROYECTADAS.

Las **CONSTRUCCIONES A LEGALIZAR** se resumen a continuación:

II.-	EDIFICACIONES A LEGALIZAR		
	Ampliaciones existentes a legalizar	P.baja	Alta-Entrep
VIV	Almacén vinculado a vivienda	18,55	
A-1	Nave Principal Ampliaciones Varias (Ver cuadro)	502,93	102,70
C-1	Nave C Ampliación Entreplanta		698,47
B	Nave B Ampliación	1.116,45	
D	Taller	57,00	
	Sup. Const.	1.694,93	801,17
	Total Ocupación a Legalizar	1.694,93	
	Total Construida Legalizar	2.496,10	

A-1.-	Nave Principal Ampliaciones Varias	Plt. Baja	Alta-Entrep.
A-1.1	Salas Equipos Frig.	75,98	
A-1.2	Amp. Entreplanta de oficinas		102,70
A-1.3	Amp. Cam. Maduración 4	106,04	
A-1.4	Amp. Muelle Recepción	85,91	
A-1.5	Amp. Pasillo Nave B y C	235,00	
	Sup. Const. Total por planta	502,93	102,70
	Total Sup Ocupación Ampliaciones Varias	502,93	
	Total Sup. Const Ampliaciones Varias	605,63	

Resumen del estado ACTUAL CONSTRUCCIONES en la parcela

ESTADO CONSTRUCCIONES EXISTENTES - TOTAL I+II			
		P.baja	Alta-Entrep
	Ocupación VIV - Existente fuera ordenación	119,00	
	Ocupación I - Legales	4.255,23	
	Ocupación II - A legalizar Vivienda	18,55	
	Ocupación II - A legalizar Nave	1.676,38	
	Total Ocupación Edif. Existentes	6.069,16	
	Construida AFO Existente fuera ordenación	119,00	
	Construida I - Legales	4.255,23	202,75
	Ocupación II - A legalizar Vivienda	18,55	
	Construida II - A legalizar	1.676,38	801,17
	Sup. Const. Total por planta	6.069,16	1.003,92
	Total Construida Edif. Existentes	7.073,08	

(*)	Construida Invernaderos	7.490,76
-----	-------------------------------	----------

Superficie Parcelas 102	49.286,00
Ocupación finca	12,31%

(*) No computable a efectos urbanísticos.

1.4.3 Descripción de la actividad con la ampliación.

Junto con la Legalizaciones anteriores, también se proyecta la AMPLIACION de las instalaciones de la Central, mediante una edificación anexa de 2 plantas (Sótano y Baja), en parte de los terrenos de la nueva parcela, ampliación de zona de oficinas, demolición de algunas construcciones e invernaderos existentes para construir la ampliación, también se ha solicitado licencia para sustitución de Invernadero NC1 que ha desaparecido a causa de un incendio (Expediente 34/25-M) y de una pérgola para aparcamientos (Expediente 36/25-M), según esquema adjunto:

Para esta reestructuración y ampliación de sus instalaciones (para el mismo uso ya autorizado), se pretende:

o Reordenación y legalización de las distintas edificaciones destinada a la actividad Agroindustrial, con una ampliación respecto a la superficie legalizada, incluido la demolición parcial de edificaciones:



Siendo el estado urbanístico resultante:

EXPTE.	OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
--------	-----------	-----------------------	--------------------------

NC.- EDIFICACIONES AGRICOLAS NO COMPUTABLES

	EXPTE.		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 1			-3.840,00 m2
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 2			-1.876,00 m2
NC-2	183/20-M	(*) INVERNADERO NC-2 EXISTENTE			1.974,76 m2
NC-1	34/25-M	(*) INVERNADERO NC-1 NUEVA CONSTRUCCIÓN			752,75 m2
TOTAL SUPERFICIES NC					(*) 2.757,51 m2

VIV.- VIVIENDA VINCULADA					
VIV	101/08M	VIVIENDA EXP. 101/08M	119,00 m2	119,00 m2	
VIV	101/08M	VIVIENDA	18,55 m2	18,55 m2	
TOTAL SUPERFICIES VIVIENDA			137,55 m2	137,55 m2	

IND.- INDUSTRIA					
A	193/00	I.- PROYECTO NAVE PRINCIPAL EXP. 193/00 OBRA	3.339,82 m2	3.542,57 m2	
C	101/08M	I.- PROYECTO AMPLIACION NAVE C EXP. 101/08-M	915,41 m2	915,41 m2	
A	193/00	I.- DEMOLICION EN NAVE PRINCIPAL	-36,43 m2	-36,43 m2	
A-1		II.- NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	502,93 m2	605,63 m2	
C-1		II.- NAVE C - AMPLIACION ENTREPLANTAS		698,47 m2	
B		II.- NAVE B - AMPLIACION	1.116,45 m2	1.116,45 m2	
D		II.- NAVE D - TALLER	57,00 m2	57,00 m2	
A-1		II.- DEMOLICION NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	-182,02 m2	-182,02 m2	
D		II.- DEMOLICION TALLER	-57,00 m2	-57,00 m2	
TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL			5.656,16 m2	6.660,08 m2	

CONSTRUCCIONES FUTURAS					
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - SOTANO			(*) 3.487,16 m2
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA	4.060,90 m2	4.518,97 m2	
	36/25-M	III.- (*) PERGOLA APARCAMIENTO			(*) 128,00 m2
TOTAL SUPERFICIES III			4.060,90 m2	4.518,97 m2	(*) 3.615,16 m2

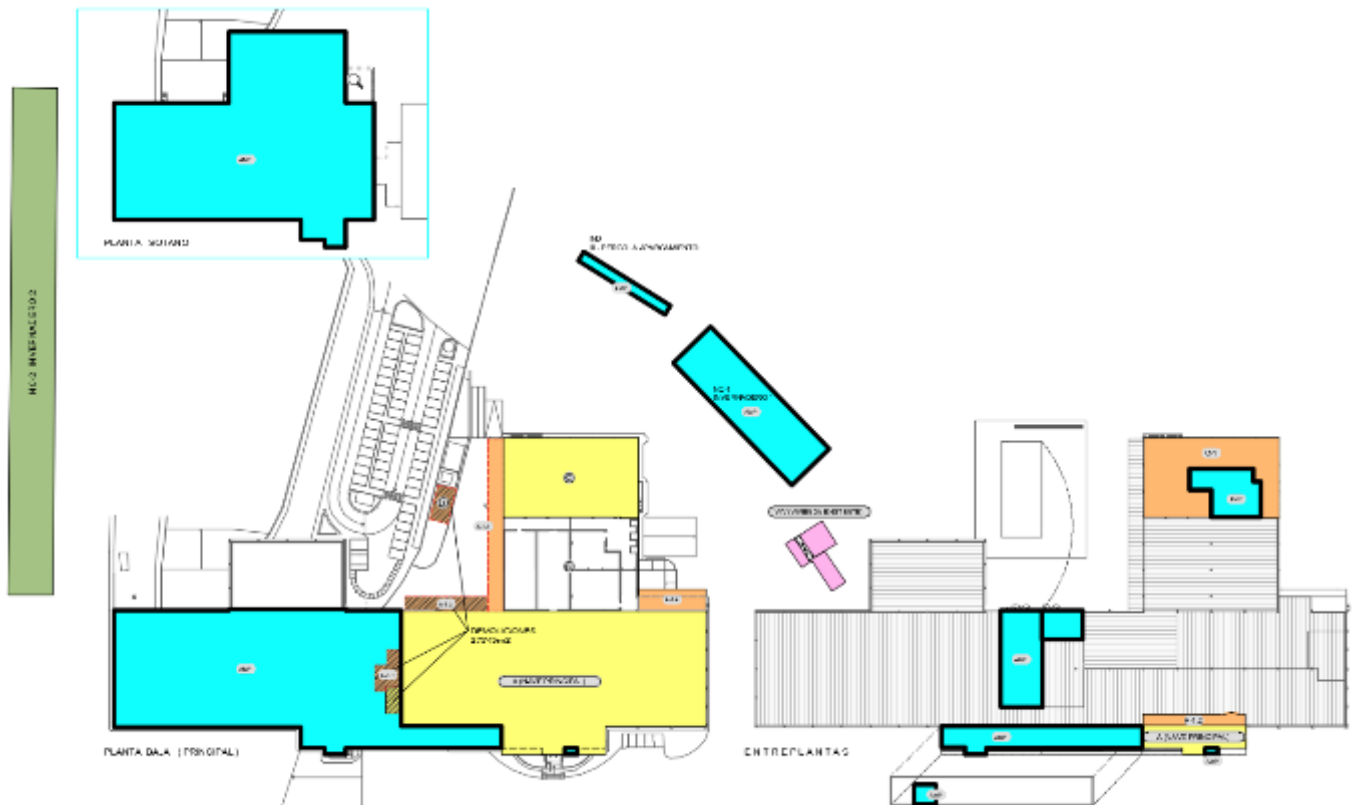
(*) No computable a efectos urbanísticos.

Y tras consultar con los servicios técnicos municipales, se acuerda la tramitación de la AUTORIZACIÓN PREVIA en base a la LISTA, para la **LEGALIZACION AMPLIACION DE OBRAS EN INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA**, en el presente año 2025, ya que , para mantener este nivel competitivo, es imprescindible que la empresa realice nuevas inversiones

tanto en maquinaria de alta tecnología, como en construcciones para albergar dichos equipos, así como reestructurar y reordenar sus instalaciones de acuerdo a las necesidades de crecimiento de la empresa.

SITUACION JURIDICA RESULTANTE		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
	NC.- EDIFICACIONES AGRÍCOLAS NO COMPUTABLES			(*) 2.757,51 m ²
	VIV.- VIVIENDA VINCULADA A LA INDUSTRIA	137,55 m ²	137,55 m ²	
	IND.- INDUSTRIA	5.656,16 m ²	6.660,08 m ²	
	IND.- FUTURAS AMPLIACIONES	4.060,90 m ²	4.518,97 m ²	(*) 3.615,16 m ²
	TOTAL SUPERFICIES RESULTANTES	9.854,61 m²	11.316,60 m²	(*) 6.372,67 m²

Plano de situación resultante:



En esta reordenación, parte de las edificaciones previamente autorizadas y legalizadas, así como otras a legalizar, que han sido objeto de “reubicación o traslado” dentro de la propia parcela por las propias necesidades de funcionamiento de la actividad, por lo que hemos considerados el resultado final de la ordenación del presente proyecto, siendo objeto de legalización y ampliación los m² finales.

- o Reajustar los límites de la parcela resultante de la suma de la nueva parcela numero 102 resultante de la agrupación de las parcelas 36+23Recinto" h" del Polígono 42, alcanzando los 49.286,00 m² totales según escritura de agrupación

La presente Actuación tiene por objeto la reordenación y legalización de las distintas construcciones que la propiedad tuvo que ejecutar de manera urgente para adecuar y optimizar la operatividad de la empresa y garantizar su futuro. Para los cuales buscaba los siguientes objetivos:

Objetivos específicos:

- Legalizar las edificaciones existentes.
- Demoler parte edificaciones existentes para anexar ampliación
- Ampliación Nave principal.
- Construcción de Sótano.
- Adecuación interior para conexión de edificaciones.

Objetivos generales:

- Ofrecer un aumento y diversificación de productos y envasados que permita satisfacer el aumento de la demanda y competencia de los mercados actuales y aumente el rendimiento económico con la automatización de dichos procesos.
- Mejorar tecnológicamente y en infraestructura a la empresa para poder seguir atendiendo su crecimiento y aumento de demanda, favorecer sus ventajas respecto a su competencia y ofrecer a sus clientes mejores productos con mejor presentación.

Con la realización de las presentes inversiones la empresa podrá aumentar el rendimiento económico de la Industria, crecer en producción, disminuir en costes fijos y en definitiva, se podrá Asegurar y Potenciar, aún más, el futuro de la Empresa.

Las edificaciones objeto de legalización, son principalmente destinadas a la mejoras de instalaciones de producción de y zona de almacenaje, así como otras dependencias que se han querido sacar del edificio principal para independizar flujos de trabajo de la actividad propiamente dicha.

Coordenadas UTM (ETRS 89 HUSO 30) edificaciones

NAVE PRINCIPAL COORDENADAS UTM HUSO 30 (ETRS89)						
P1	X=401092.1270	Y=4069517.8566		P13	X=400974.0754	Y=4069495.2459
P2	X=401062.9012	Y=4069512.2967		P14	X=400919.7962	Y=4069484.9199
P3	X=401064.0692	Y=4069506.1569		P15	X=400913.3299	Y=4069518.9103
P4	X=401056.0137	Y=4069504.6244		P16	X=400946.7309	Y=4069525.2645
P5	X=401056.3875	Y=4069502.6596		P17	X=400942.8063	Y=4069545.8945
P6	X=401045.9742	Y=4069500.6786		P18	X=400976.7967	Y=4069552.3608
P7	X=401045.6004	Y=4069502.6434		P19	X=400980.7213	Y=4069531.7308
P8	X=400988.3276	Y=4069491.7478		P20	X=401022.2156	Y=4069539.4719
P9	X=400988.7014	Y=4069489.7831		P21	X=401012.6159	Y=4069589.9332
P10	X=400982.7089	Y=4069488.6431		P22	X=401056.4891	Y=4069598.2795
P11	X=400982.3351	Y=4069490.6078		P23	X=401065.2852	Y=4069552.0425
P12	X=400975.2128	Y=4069489.2529		P24	X=401084.9132	Y=4069555.7765

APARCAMIENTO CUBIERTO-COORDENADAS UTM HUSO 30 (ETRS89)		
P25	X=401029.2215	Y=4069646.3914
P26	X=401030.3653	Y=4069649.3825
P27	X=401058.5639	Y=4069638.5997
P28	X=401057.3781	Y=4069635.6245

INVERNADERO 1 -COORDENADAS UTM HUSO 30 (ETRS89)		
P29	X=401062.4974	Y=4069621.9064
P30	X=401071.4243	Y=4069634.5777
P31	X=401112.7082	Y=4069605.4936
P32	X=401103.7814	Y=4069592.8223

INVERNADERO 2-COORDENADAS UTM HUSO 30 (ETRS89)		
P33	X=400857.8094	Y=4069666.0397
P34	X=400870.7456	Y=4069668.3802
P35	X=400897.4935	Y=4069520.5404
P36	X=400884.5595	Y=4069518.2003

VIVIENDA-COORDENADAS UTM HUSO 30 (ETRS89)		
P37	X=401098.3364	Y=4069558.8777
P38	X=401100.4553	Y=4069560.9355
P39	X=401106.3202	Y=4069554.8964
P40	X=401104.2056	Y=4069552.8354
P41	X=401101.8177	Y=4069562.2586
P42	X=401107.4184	Y=4069567.6978
P43	X=401113.0485	Y=4069561.9005
P44	X=401110.0549	Y=4069558.9932
P45	X=401117.7644	Y=4069551.0548
P46	X=401114.3950	Y=4069547.8257
P47	X=401106.6286	Y=4069555.7938
P48	X=401107.3843	Y=4069556.5260

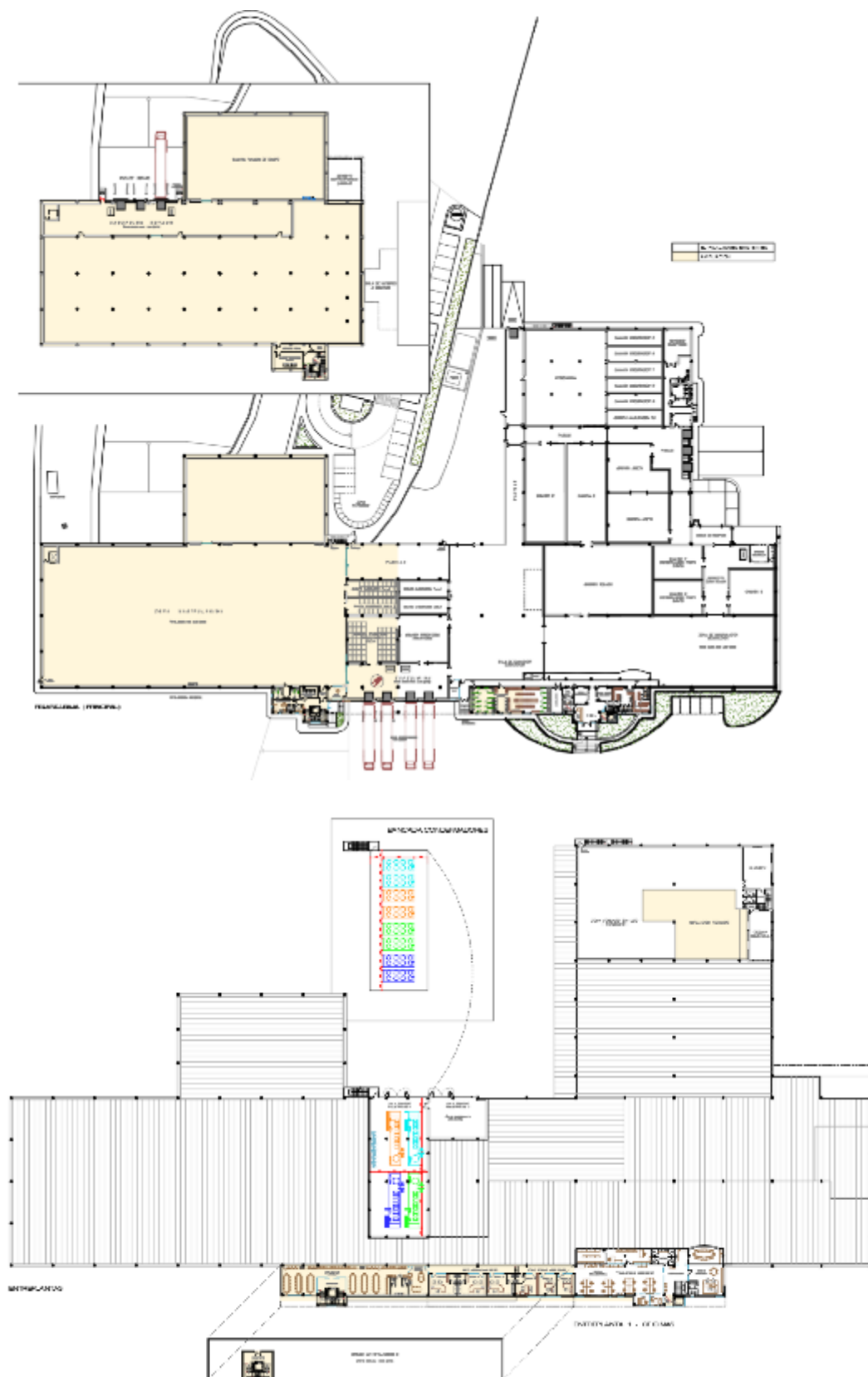
1.4.4 Infraestructuras existentes.

La industria, desde sus comienzos, cuenta con acceso rodado, red eléctrica en B.T., telefonía, red de abastecimiento de agua, Sistema de depuración primaria y las medidas correctoras exigidas por la ley en vigor.

No se requieren nuevas conexiones, ya que las redes que precisa la actuación ya existen. Y si fueran necesarias la financiación correría a cargo del Promotor.

1.4.5 Plan de etapas.

Al ser una actuación para regularización y legalización de actuaciones ya ejecutadas, se considera una sola etapa.



1.5 VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

Se adjunta Estudio de Viabilidad Económica-Financiera de la actuación.

TIPOLOGIA		COAM-2025					
CONSTRUCTIVA		Sup. Const. Licencia	Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
INDUSTRIA		Nave Principal: Expdte. 193/00		3339,82	202,75	LEGALIZADO	LEGALIZADO
INDUSTRIA		Ampliacion C: Expdte: 101/108-M		915,41		LEGALIZADO	LEGALIZADO
VIVIENDA				119,00		LEGALIZADO	LEGALIZADO
		4.576,98	0,00	4.374,23	202,75		

II.- EDIFICACIONES EXISTENTES A LEGALIZAR	Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
VIVIENDA LEGALIZAR Vivienda		18,55		1.069,12 €	19.832,18 €
ALMACEN LEGALIZAR Ampliaciones Varias		505,93	102,70	378,30 €	230.244,73 €
ALMACEN LEGALIZAR Nave C-Entrepanta			698,47	837,82 €	585.192,14 €
INDUSTRIA LEGALIZAR Nave B-Ampliación		1.116,45		837,82 €	935.384,14 €
ALMACEN LEGALIZAR Taller		57,00		378,30 €	21.563,10 €
DEMOLICIONES LEGALIZAR Demoliciones		-275,46		378,30 € -	104.206,52 €
	2.205,09	0,00	1.403,92	801,17	1.688.009,76

III.- AMPLIACIONES PREVISTAS	Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
50% INDUSTRIA AMPLIACION Ampliación Planta Baja		3.340,19		837,82 €	1.399.238,99 €
ALMACEN AMPLIACION Ampliación Entrepanta			1.139,78	378,30 €	431.178,77 €
50% ALMACEN AMPLIACION Sótano Ampliación	3.487,16			378,30 €	659.596,31 €
	7.967,13	3.487,16	3.340,19	1.139,78	2.490.014,08

TOTAL LIQUIDACION P.E.M..... 3.487,16 9.118,34 2.143,70 4.178.023,84 €

NOTA.- se aplica módulo de almacén a aquellas edificaciones que tienen dicho carácter -por el uso al que se destinan de almacenamiento y se aplica el módulo de nave industrial a los recintos en los que se tiene ese uso propio de industria de transformación

PRESUPUESTO INVERSIONES Y FINANCIACION PRESENTADA :

	EUROS		Presupuesto	
	PPTO-Junio-24	m2		
-Infraestr. y urbanización.....	208.901,19	1.857,25	1.688.009,76 €	Legalizacion
-Obra civil.....	2.715.715,50	7.967,13	2.490.014,08 €	Ampliación
-Instalaciones y Maquinaria...	1.253.407,15	9.824,38	4.178.023,84 €	TOTAL
-Adquisición de Terrenos.....				
-Ingeniería, G/G. y redondeo...	250.681,43			
TOTAL INVERSION PRESENTADA.....	4.428.705,27			

PLAN DE FINANCIACION:	%	EUROS	
Aportación propia.....	30,00	1.328.611,58	1.771.482
Préstamos.....	40,00	1.771.482,11	
Subv.Incentiv.Econ.Regionales	0,00	0,00	1.328.612
Subvenciones Dec.280.....	30,00	1.328.611,58	
Subv.Estado Miembro.....	0,00	0,00	
TOTAL INVERSION.....	100,00	4.428.705,27	3.100.094

Resumen de Financiación:

* TOTAL FINANCIACION PROPIA:	30,00	%	1.328.612	EUROS.
* TOTAL FINANCIACION AJENA:	70	%	3.100.094	EUROS.
Total:	100,00	%	4.428.705	EUROS.

MEMORIA DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO:
PARA AMPLIACION Y LEGALIZACION EN CENTRAL HORTOFRUTICOLA EXISTENTE SITUADA EN
PARCELA 102 DEL PG. 42 "CAMINO VIEJO DE MALAGA". T. M. DE VELEZ-MALAGA. MALAGA.
Alejandro Durán Jiménez – Ingeniero Agrónomo

3.9.- CUENTAS DE EXPLOTACION.-

ANTES DE INVERSION (Euros./año) AÑO-1		DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+1	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+2	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+3
43.542.106	TOTAL VENTAS + EXISTENCIAS	45.758.694	48.088.085	50.536.018
78.037	Otros Ingrsos	82.009	86.184	90.571
-28.280.017	Costes de Compras	-29.712.471	-31.217.465	-32.798.670
0			0	0
-2.813.862	Gastos en Servicios Industriales	-2.956.391	-3.106.138	-3.263.468
-2.630.042	Transportes y Fletes	-2.763.260	-2.903.224	-3.050.276
-5.085.299	Gastos Diversos	-5.281.455	-5.488.870	-5.708.036
4.810.923	VALOR AÑADIDO	5.127.126	5.458.572	5.806.139
0			0	0
-3.475.723	Gastos de Personal	-3.596.501	-3.720.720	-3.773.009
1.335.200	MARGEN BRUTO	1.530.625	1.737.851	2.033.130
0			0	0
-694.543	Amortizaciones	-669.798	-622.001	-577.902
640.656	BENEFICIOS ANTES IMPTOS Y GASTOS FINANCIEROS	860.827	1.115.851	1.455.228
0			0	0
-239.322	Gastos Financieros	-233.281	-186.089	-144.351
29.957	Subvenciones anteriores	29.957	29.957	29.957
431.292	BENEFICIO DE EXPLOTACION ANTES DE IMPUESTOS	657.503	959.719	1.340.835
0			0	0
-134.013	Impuestos estimados -31% -31%	-203.826	-297.513	-415.659
297.278	BENEFICIO NETO	453.677	662.206	925.176
0			0	0
694.543	Amortizaciones	669.798	622.001	577.902
991.821	CASH FLOW	1.123.475	1.284.206	1.503.078
707.000	TESORERIA	742.812	780.437	819.967

3.10.- RATIOS ECONOMICOS:

TASA INTERNA DE RENDIMIENTO DE LA INVERSION:
VALOR ACTUAL NETO (a interés descuento del 5 %)

Flujos de caja previstos:

AÑO :	EUROS.	Acumulado	Observaciones:
AÑO 2.025	-4.428.705	-4.428.705	Se termina la inversión
AÑO 2.026	1.123.475	-3.305.230	CASH FLOW AÑO "+1"
AÑO 2.027	1.284.206	-2.021.024	Se devuelve prestamo puente
AÑO 2.028	1.503.078	-517.946	
AÑO 2.029	1.653.386	1.135.440	Se recupera la inversión
AÑO 2.030	1.818.724	2.954.164	
AÑO 2.031	2.000.597	4.954.761	
AÑO 2.032	2.200.656	7.155.417	
AÑO 2.033	2.420.722	9.576.139	
AÑO 2.034	2.662.794	12.238.933	
AÑO 2.035	2.929.074	15.168.007	
AÑO 2.036	3.368.435	18.536.441	
* Valor residual.....	3.321.529	21.857.970	

T.I.R. = 34,9 %

V.A.N. = 13.918.707 Euros.

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERESES SOCIAL

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

REYES GUTIERERZ, S.L. centra su actividad en la exportación de los productos hortofrutícolas; hablando del 2023, a pesar de la poca fruta que hubo en España, Reyes Gutiérrez junto a sus filiales Avomix, RG France y RG Valencia Comercializó unas 30.000Tn, las cuales 24.000Tn pertenecen a aguacate y 6.000Tn a mango. En cuanto a facturación, ronda los 90M de euros. Por el volumen de su exportación se ha convertido en el primer exportador de Aguacates y uno de los tres primeros exportadores de Mangos, a nivel andaluz, nacional y europeo.

La nueva generación de REYES GUTIÉRREZ, viene pisando fuerte, Jorge, con la gerencia de Avomix (Empresa del Grupo RG), sigue abriendo nuevas rutas comerciales en toda Europa con las salsas, principalmente con el guacamole. María, con la gerencia de Avofruits, mirando hacia el futuro, con la ayuda de sus técnicos e ingenieros optimizando cada gota de agua y estudiando nuevas fórmulas para que los árboles sean más efectivos y la fruta de mejor calidad. Y, por último, Pablo, el menor de los hermanos, con la gerencia de Reyes Gutiérrez, dedicado plenamente a la reorganización de la empresa, a la gestión de las grandes cuentas y a buscar nuevos clientes y proveedores para abastecer los mercados los 365 días del año.

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

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

Esta instalación viene a cubrir la demanda existente de instalaciones de manipulación de la fruta producida, sobre todo próxima a la zona productora; gracias a estas instalaciones los agricultores pueden llevar las producciones con sus propios vehículos y de forma escalonada, en función de la recogida diaria, sin tener que incrementar sus costes.

Otros aspectos importantes a tener en cuenta es que los productores tendrán garantizadas la venta de sus cosechas, ya que con la presente industria contará con un volumen de negocio importante, con una gran capacidad para absorber las producciones de la zona.

La internacionalización de la empresa es muy importante, comercializando sus productos en las principales cadenas de distribución europeas que sirven a la Europa Occidental (destacando Reino Unido y Francia), y con fuerte implantación en el mercado de Europa del Este República Checa, Polonia, Hungría.

REYES GUTIERREZ, S.L.

COMERCIALIZACION	% Ventas
España	70%
EXPORTACION	30%
Portugal	7%
Países Bajos	6%
Otros Europa	17%

Tal actividad genera un impacto comercial importante, con más de 30.000.000 de kilos comercializados.

Actualmente está situada entre las 7 primeras empresas de la Provincia de Málaga con código CNAE 4631, y dentro de las primeras empresas de España en la comercialización de frutas subtropicales (Aguacates y Mangos).

Estamos en un momento crucial por el empuje de los proveedores sudamericanos, que están compitiendo para lograr mayor cuota de mercado internacional a costa del producto nacional español; lo que se ve potenciado por la revolución de las ventas a través de canales alternativos, especialmente tecnológicos e informáticos, que permiten la venta eliminando casi cualquier barrera entre el vendedor y el cliente.

Para distinguirse de su competencia, (especialmente Perú, Sudáfrica e Israel), mantener, y si cabe acrecentar su cuota de mercado internacional, ha implantado nuevas técnicas comercializadoras y de marketing empresarial con un doble objetivo:

- De un lado, invirtiendo en la más avanzada tecnología y mejora de procesos y en la mejora de la calidad y el contenido de los productos y servicios; que se materializa entre otros en la ampliación del presente proyecto de actuación.
- De otro lado, potenciando el cuidado y trato exquisito al cliente que va a comprar las grandes partidas de producto subtropical. El "marketing de clientes", junto con las relaciones públicas, se ha convertido en una herramienta eficaz e imprescindible para las organizaciones y empresas que desean mantener los clientes actuales y conseguir otros nuevos; por ello, siguiendo las propuestas del modelo LCM (Loyalty Creation Model), se aconseja invertir en torno a cuatro momentos del ciclo de vida del cliente: captación, repetición, relación y vinculación.

Se busca avanzar en la transformación alimentaria mediante nuevas aplicaciones y presentaciones de producto basados en la IV y V gama es una oportunidad para la empresa; esta medida puede ser especialmente trascendente en la variedad de mango para evitar situaciones de concentración y exceso de oferta, dada el previsible incremento de la producción en la comarca y los menores tiempos de recolección.

Hay una creciente importancia de nuevos conceptos de alimentación: agricultura ecológica, producción integrada, etc. para su incorporación en el área de producción, a través de empresas auxiliares especializadas en estos ámbitos.

De la misma manera, las nuevas tendencias de alimentación (seguridad alimentaria, trazabilidad, nutrición y salud, etc.) son aspectos que se adaptan a las especificaciones de los distintos mercados.

Todos estos aspectos redundan en unas necesidades mayores de personal que se prevén para cubrir, además de puestos indirectos de la industria auxiliar necesaria (empresas agroquímicas, de maquinaria, consultorías técnicas, etc..) para la industria agroalimentaria. Para la creación de estos puestos de trabajo se recurrirá a obreros de la zona, fundamentalmente del Municipio de Vélez-Málaga. Así mismo con la ampliación de las instalaciones, dará cabida a mas agricultores de la zona, los cuales necesitaran a su vez mas mano de obra para recolectar sus productos y al tener más producción a la que dar salida y poder responder con las necesidades del mercado, incrementará la contratación de personal, que como se ha ido haciendo hasta el momento seguirá siendo de este municipio.

La industria agroalimentaria de **REYES GUTIERREZ, S.L.** genera unos 100 puestos de empleo directo (64% Mujeres, 36% Hombres) y más de 150 de empleo indirecto. A más de ello, trabaja con unos mil agricultores de la comarca en las gestiones de comercialización de los frutos subtropicales que cultivan.

Dicha actividad ha ido creciendo con el paso de los años, para lo cual se han venido realizando diversas ampliaciones de las construcciones e instalaciones, para las cuales se han realizado los diversos trámites urbanísticos, tanto a nivel de Ayuntamiento, como ante la Delegación Territorial de Málaga en materia de Urbanismo, y otras administraciones con competencias en materia de la actividad.

Evolución del empleo en la empresa: REYES GUTIERREZ, S.L.

Año	Total	Fijos	Eventuales
2017	81	30%	70%
2018	110	30%	70%
2019	94	20%	80%

Este proyecto busca tanto la regularización de algunas edificaciones como de la ampliación de la industria, con el objetivo de avanzar en los procesos para la mejora de calidad y ampliación de nuevos mercados. La ampliación que se plantea realizar es fruto de la innovación para adaptarse a la demanda y la constante búsqueda de nuevos mercados a través de nuevos productos ya que existe un gran potencial de expansión de la transformación agroalimentaria: avanzar en nuevos productos, formatos y presentaciones, especialmente en el área de platos preparados y cuarta y quinta gama.

En virtud de lo anterior da a conocer la importancia que el cultivo de subtropicales tiene para el municipio y que influye;

- En el ámbito social, contribuye al mantenimiento de las pequeñas explotaciones, promueve el empleo (tanto directo como indirecto, a través de industrias auxiliares), aumenta la autoestima, la innovación y el interés social de los productores, así como mejorar la salud pública.
- En el ámbito económico, se basa en la equidad y en la búsqueda de un mercado justo, así como en la promoción de sistemas productivos eficientes. Toda esta innovación y mejora del producto de los subtropicales, junto con la promoción de la empresa en importantes ferias del sector, redunda en la economía del turismo del municipio puesto que se promociona la excelencia de los productos producidos.
- En el ámbito ambiental con productos ecológicos, protege el medio ambiente, promueve la estabilidad de los sistemas agrarios y potencia la diversidad.

1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RUSTICO

La ubicación de la Central Hortofrutícola en este emplazamiento se hace por las siguientes razones:

- o La implantación de la industria en la parcela descrita con anterioridad, es consecuencia de su entorno, ya que se sitúa en una zona eminentemente productora de Frutas y hortalizas, fundamentalmente en el sector de los Frutos Subtropicales; las explotaciones agrícolas de todo el entorno son del tipo familiar, las cuales no se encuentran asociadas entre sí, teniendo que vender sus producciones a industrias del tipo que nos ocupa. La industria, al ser de tipo "AGROALIMENTARIA" dentro del Sector de Frutas y Hortalizas, explota los Recursos Primarios de la zona, repercutiendo de forma directa en los productores base, fundamentalmente al agricultor base, por lo que participa de materias primas que proceden directamente de los recursos primarios del entorno, que a su vez son Recursos Agrarios, consiguiendo transformar estos recursos, dándoles un mayor valor añadido lo que repercutirá de forma directa en todo el conjunto de actividades que se relacionan con el sector productivo.
- o Es fundamental resaltar que la industria ya estaba instalada con anterioridad (desde 2.003) en la misma parcela, que en la actualidad cuenta con todos los permisos administrativos, y se trata de ampliar la industria existente y que para mantener este nivel competitivo son necesarias nuevas inversiones, tanto en maquinaria de alta tecnología como en construcciones para albergar dichos equipos, así como reestructurar y reordenar sus instalaciones de acuerdo a las necesidades de crecimiento de la empresa.
- o La empresa desarrolla la actividad de comercialización de productos hortofrutícolas sin manipulación (aguacate y mango) y desde el año 2.015 además realiza la transformación de con productos de IV y V gama a través de su filial AVOMIX en el Parque Tecno-alimentario. Operando desde el propio municipio, pretendiéndose por tanto desarrollar los procesos de manipulación en su propia industria, con las consiguientes ventajas económicas para la empresa, y por tanto para el entorno.
- o Para el mantenimiento de la actividad de la empresa es imprescindible la instalación de unas instalaciones industriales propias, ya que sin ello se vería abocado a la pérdida de competitividad, y en su caso al cese de su actividad.

En definitiva, la industria está situada en la propia zona productora, donde todas las explotaciones de su entorno se dedican a la producción hortofrutícola de regadío, así como de otros cultivos industriales, por lo que aprovecha los **Recursos Primarios** de la zona, fundamentalmente agrícola.

Por todo lo cual, y por expreso encargo de la Propiedad, se redacta el presente Proyecto que ha de servir como documentación técnica necesaria para la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas para su posterior ejecución y puesta en funcionamiento.

1.8 COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

Serán normativa de obligado cumplimiento las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (adaptación parcial a la LOUA) y su Término Municipal, además del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga. Las medidas correctoras frente a posibles actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se exponen más adelante, en la presente Memoria.

NORMATIVA	CLASIFICACION	CLASIFICACION A EFECTOS DE USOS Y EDIFICACION
P.E.P.M.F. Málaga	SNU de Protección especial "Paisaje Agrario Singular" (AG-4)	Complejos Serranos por Paisaje Agrario Singulares
PGOU (Adaptación LOUA)	SNUEP por planificación territorial "Paisaje Agrario Singular"	SNU- AG

A nivel del PEPMF, el uso está permitido en el art. 42.3.b que indica: *"Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios"*.

A nivel municipal en el PGOU de Vélez-Málaga (adaptación a la LOUA), el uso está permitido en el Art. 412.4.b *"Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios"* y las condiciones de edificación vienen reguladas en el Art. 397 del PGOU.

Las edificaciones a realizar y a legalizar, son todas vinculadas a servicios necesarios para el desarrollo de la actividad que se detalla en el punto 1.4.3.

La zona de actuación no se ubica en ninguna zona propuesta como Lugar de Interés Comunitario (LIC), así como tampoco afecta a Espacios Naturales protegidos, de acuerdo con la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacio Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, y el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los Parques Naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.*

Asimismo, el área de estudio no afecta a montes inscritos en el Catálogo de Montes de Andalucía, de acuerdo con la *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía*, no existe afección a Hábitats de Interés Comunitario, Puntos de Interés Geológico ni a elementos de flora y fauna amenazada.

A continuación, se expone un cuadro donde se indican las condiciones del edificio y de la finca:

	PROYECTO	NORMATIVA
TIPO SUELO	SNU-EP-AG	SNU-EP-AG
SUPERFICIE VINCULADA A LA INDUSTRIA	49.286,00 m2	15.000m2
DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE	189 m	50 m
EDIFICACIONES AMPARADAS POR LICENCIA		
Ocupación Edif. existentes	4.374,23 m2 – 8,88%	20 %
Superficie construida Industrial- Planta Baja	4.255,23 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	202,75 m2	
Superficie construida Vivienda Planta Baja	119,00 m2	
Superficie Invernaderos (No computable)	(*7.490,76 m2)	
Total Superficie Construidas Existentes	12.067,74 m2	
EDIFICACIONES A LEGALIZAR		
Ocupación Edif. a Legalizar	1.694,93 m2 – 3,44%	
Superficie construida Industrial- Planta Baja	1.676,38 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	801,17 m2	
Superficie construida Vivienda Planta Baja	18,55 m2	
Total Superficie Construidas A LEGALIZAR	2.496,10 m2	
ACTUACIONES PROYECTADAS		
Ocupación	4.060,90 m2	
Edificaciones a demoler	-275,45 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Baja	3.340,19 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	1.139,78 m2	
Sup. construida SOTANO (No computable)	(*3.487,16 m2)	
Superficie construida Invernadero – Expte 34/25-M(No Computable)	(*782,75 m2)(1)	
Superficie construida Pergola aparcamiento - Expte 36/25-M(No Computable)	(*128,00 m2)	
Total Sup. Construidas AMPLIACION	8.877,88 m2	
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDA : ACTUAL+ A LEGALIZAR + AMPLIACION	17.689,27m2	
TOTAL SUPERFICIES OCUPACION : ACTUAL + A LEGALIZAR + AMPLIACION - DEMOLICIONES	9.854,90 m2	
OCUPACION PROYECTO	19,99 %	20%
SEPARACION LINDEROS PRIVADOS	10,42 ml.	10 ml.
ALTURA COTA REFERENCIA	7 m	7 m

(1) La superficie cubierta 128 m² correspondiente a 11 plazas de las 125 plazas disponibles en la parcela, pero la superficie cubierta no computa como techo edificable según el artículo 200 del PGOU de Vélez-Málaga al corresponder a espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según las Normas establecidas en el PGOU de Vélez-Málaga.

JUSTIFICACIÓN PLAZAS APARCAMIENTOS

Actualmente la parcela dispone de 42 plazas de turismos, de las cuales 1 plaza son de reserva para vehículos de personas con movilidad reducida.

Para la justificación de plazas de aparcamientos conforme al Capítulo 5º del Título II "Regulación del uso aparcamiento", se toman los datos del total, donde se incluyen la superficie actual y de la ampliación objeto del presente proyecto.

Las plazas mínimas de aparcamiento a prever dentro de la parcela, según el uso se establecen en el artículo 82.2 del PGOU de Vélez-Málaga son:

- Uso Oficina, 1 plaza aparcamiento/ 100 m² útiles, la superficie de oficina es 506,21 m², con lo que el número de plazas es **5**.
- Uso INDUSTRIAL, 1 plaza aparcamiento/ 200 m² útiles, la superficie útil dedicada a industrial y almacenes es 12.117,85 m², con lo que el número de plazas es **61**.

El número de plazas de aparcamiento a prever dentro de la parcela es **66**.

Con la ampliación de la parcela, se han situado 125 plazas dentro de la parcela, con lo que se **CUMPLE** la ordenanza de previsión de plazas de aparcamientos.

Según el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, se deberá reservar un 1 plaza cada 40 plazas, (la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad de Vélez-Málaga aprobada el 22 de septiembre de 2008 y el DB-SUA, indica una reserva del 2%, el ratio establecido por el Decreto 293/2009 es más restrictivo con lo que se aplica este último) con lo que en base a los aparcamientos existentes la reserva debería ser 3 plazas para usuarios de movilidad reducida, y en la actualidad hay 3 plazas reservadas junto a la zona de entrada de oficinas, con lo que se **CUMPLE** lo indicado en el Decreto.

Según el artículo 82.1 se debe obtener una ratio de 20 m²/plaza, la superficie disponible para los aparcamientos es de 9.000 m² correspondiente a 125 plazas disponibles en la parcela, con lo que se obtiene una ratio 73m²/plaza.

En la zona no ocupada por la edificación se ubican los aparcamientos de turismos y camiones, así como la zona de maniobra de vehículos.

BARRERA VEGETAL

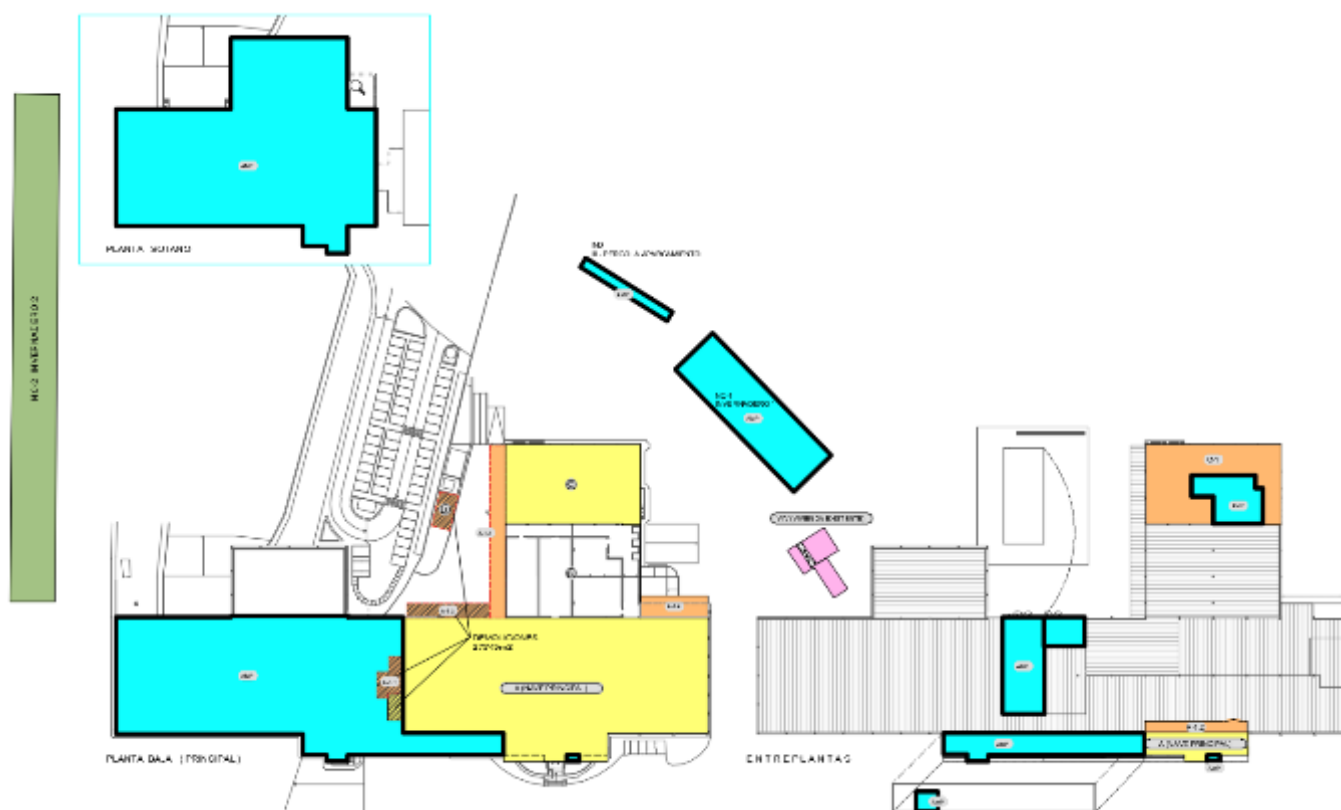
En aplicación del artículo 397.6 se realizará una barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril. En este caso se realizará por la linde Noreste paralela a la carretera A356.

El cuadro con las superficies resultantes tanto de las las edificaciones existentes como las de Legalizar y Ampliar son:

	EXPTE.		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
NC.- EDIFICACIONES AGRICOLAS NO COMPUTABLES					
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 1			-3.840,00 m2
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 2			-1.876,00 m2
NC-2	183/20-M	(*) INVERNADERO NC-2 EXISTENTE			1.974,76 m2
NC-1	34/25-M	(*) INVERNADERO NC-1 NUEVA CONSTRUCCIÓN			752,75 m2
TOTAL SUPERFICIES NC					(*) 2.757,51 m2
VIV.- VIVIENDA VINCULADA					
VIV	101/08M	VIVIENDA EXP. 101/08M	119,00 m2	119,00 m2	
VIV	101/08M	VIVIENDA	18,55 m2	18,55 m2	
TOTAL SUPERFICIES VIVIENDA			137,55 m2	137,55 m2	
IND.- INDUSTRIA					
A	193/00	I.- PROYECTO NAVE PRINCIPAL EXP. 193/00 OBRA	3.339,82 m2	3.542,57 m2	
C	101/08M	I.- PROYECTO AMPLIACION NAVE C EXP. 101/08-M	915,41 m2	915,41 m2	
A	193/00	I.- DEMOLICION EN NAVE PRINCIPAL	-36,43 m2	-36,43 m2	
A-1		II.- NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	502,93 m2	605,63 m2	
C-1		II.- NAVE C - AMPLIACION ENTREPLANTAS		698,47 m2	
B		II.- NAVE B - AMPLIACION	1.116,45 m2	1.116,45 m2	
D		II.- NAVE D - TALLER	57,00 m2	57,00 m2	
A-1		II.- DEMOLICION NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	-182,02 m2	-182,02 m2	
D		II.- DEMOLICION TALLER	-57,00 m2	-57,00 m2	
TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL			5.656,16 m2	6.660,08 m2	
CONSTRUCCIONES FUTURAS					
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - SOTANO			(*) 3.487,16 m2
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA	4.060,90 m2	4.518,97 m2	
	36/25-M	III.- (*) PERGOLA APARCAMIENTO			(*) 128,00 m2
TOTAL SUPERFICIES III			4.060,90 m2	4.518,97 m2	(*) 3.615,16 m2

El cuadro FINAL de **superficies de ocupación y superficies construidas** es:

SITUACION JURIDICA RESULTANTE		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
	NC.- EDIFICACIONES AGRÍCOLAS NO COMPUTABLES			(*) 2.757,51 m ²
	VIV.- VIVIENDA VINCULADA A LA INDUSTRIA	137,55 m ²	137,55 m ²	
	IND.- INDUSTRIA	5.656,16 m ²	6.660,08 m ²	
	IND.- FUTURAS AMPLIACIONES	4.060,90 m ²	4.518,97 m ²	(*) 3.615,16 m ²
	TOTAL SUPERFICIES RESULTANTES	9.854,61 m ²	11.316,60 m ²	(*) 6.372,67 m ²



1.9 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS EDIFICACIÓN.

A. CONSTRUCCIONES LEGALIZACION-AMPLIACION. -

La tipología edificatoria de las construcciones y edificaciones objeto de regularización y/o legalización, mantienen la características constructivas ya existente en el complejo agroalimentario, en función de cada tipo de edificio, cumpliendo con la normativa de aplicación del PGOU para el uso que nos ocupa, todo lo cual será desarrollado de forma pormenorizado en el Proyecto Técnico que sirva de base para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a tramitar con posterioridad a la Autorización Previa, según la LISTA.

De forma resumida, las características constructivas son:

Sistema de cimentación y estructural

La cimentación del edificio se realizará mediante losa armada de cimentación de canto constante. La estructura portante del edificio se resuelve en planta baja mediante pilares de hormigón y muro de hormigón. En planta alta mediante estructura metálica constituida por acero laminado S275 en perfiles para pilares, dinteles, arriostramientos, cerchas, viguetas, jácenas, correas de cubierta y correas de sujeción de petos, mediante uniones soldadas. La estructura horizontal de la planta baja se resuelve mediante forjado reticular, con previsión de zunchos y nervios de borde necesarios en huecos y apoyo de cerramientos.

Sistema envolvente

Cubierta: Cubierta de panel tipo sándwich de 40 mm de espesor total, compuesta por dos chapas lacadas color a elegir de 0,6 mm espesor, colocada con tornillos autorroscantes y pregalvanizado de 200 micras y aislamiento interior a base de espuma rígida de poliuretano, con una densidad de 45 Kg/m³.

Fachadas: Panel autoportante con estructura tipo sándwich de 100 mm de espesor, acabado en lacado en dos caras vistas, formado por dos chapas de acero laminadas en frío, galvanizadas por ambas caras (UNE 36130) y acabado definido anteriormente. Con alma de poliisocianurato inyectado de alta densidad. Chapas con nervados longitudinales para darles rigidez (autoportantes).

Suelos: Esta constituida por la propia losa de cimentación de canto constante 45 cm de hormigón armado.

Carpintería exterior: Carpintería metálica de aluminio lacado en color naranja, y cerrajería de taller en puertas y ventanas exteriores y en construcciones exteriores

Sistema de compartimentación

Particiones: Las particiones serán de panel autoportante con estructura tipo sándwich de 100 mm de espesor

Sistema de acabados

Los acabados se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad. En pavimentos son pavimentos de resina epoxi y planta alta hormigón pulido sobre forjado. En la zona de la nave no hay un acabado, solamente el de la solera de hormigón. Los revestimientos verticales se resuelven con el mismo acabado de cerramiento de panel, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico.

Sistema de acondicionamiento e instalaciones

El edificio cuenta con suministro de energía eléctrica en baja tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora.

El edificio recibe suministro de agua potable desde manantial existente en la finca de agua potable. La instalación de fontanería está dimensionada de manera que proporciona agua con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos del edificio.

La instalación de saneamiento está conectada con la red interior de la industria que está a su vez conectada con la red de saneamiento del municipio.

Prestaciones de las edificaciones

Las prestaciones del edificio son las indicadas en el Capítulo 3 de la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación (*Real decreto 314/2006, de 17 de marzo*) para las exigencias básicas de Seguridad y Habitabilidad.

Limitaciones de uso de las edificaciones

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies.

Las instalaciones se diseñan para los usos previstos en proyecto.

B. VALORACION CONSTRUCCIONES.-

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Sup. Const. Licencia	Sótano	P.baja	Alta-Entrep	MODULO €/M2 (COAM-2025)	PEM
INDUSTRIA	Nave Principal: Expdte. 193/00		3.339,82	202,75	LEGALIZADO	LEGALIZADO
INDUSTRIA	Ampliación C: Expdte: 101/108-M		915,41	LEGALIZADO	LEGALIZADO	LEGALIZADO
VIVIENDA			119,00	LEGALIZADO	LEGALIZADO	LEGALIZADO
	4.576,98		0 4.374,23	202,75		

II.- EDIFICACIONES EXISTENTES A LEGALIZAR						
VIVIENDA	LEGALIZAR	Vivienda	18,55		1.069,12	19.832,18 €
ALMACEN	LEGALIZAR	Ampliaciones Varias	505,93	102,70	378,30 €	230.244,73 €
ALMACEN	LEGALIZAR	Nave C-Entrep		698,47	837,82 €	585.192,14 €
INDUSTRIA	LEGALIZAR	Nave B-Ampliación	1.116,45		837,82 €	935.384,14 €
ALMACEN	LEGALIZAR	Taller	57,00		378,30 €	21.563,10 €
DEMOLICIONES	LEGALIZAR	Demoliciones	-275,46		378,30 €	-104.206,52 €
			2.205,09	0,00 1.403,92	801,17	1.688.009,76

MEMORIA DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO:
PARA AMPLIACION Y LEGALIZACION EN CENTRAL HORTOFRUTICOLA EXISTENTE SITUADA EN
PARCELA 102 DEL PG. 42 "CAMINO VIEJO DE MALAGA". T. M. DE VELEZ-MALAGA. MALAGA.
Alejandro Durán Jiménez – Ingeniero Agrónomo

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Sup. Const. Licencia		Sótano	P.baja	Alta-Entrep	MODULO €/M2 (COAM-2025)	PEM
	III.- AMPLIACIONES PREVISTAS						
50% INDUSTRIA	AMPLIACION	Ampliación Planta Baja		3.340,19		837,82 €	1.399.238,99€
ALMACEN	AMPLIACION	Ampliación Entreplanta			1.139,78	378,30 €	431.178,77€
50% ALMACEN	AMPLIACION	Sótano Ampliación	3.487,16			378,30 €	659.596,31€
			7.967,13	3.487,16	3.340,19	1.139,78	2.490.014,08€
TOTAL VALORACION.....			3.487,16	9.118,34	2.143,70		4.178.023,84€

NOTA.- se aplica módulo de almacén a aquellas edificaciones que tienen dicho carácter -por el uso al que se destinan de almacenamiento y se aplica el módulo de nave industrial a los recintos en los que se tiene ese uso propio de industria de transformación

1.10 INCIDENCIA URBANISTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL.

La zona de actuación no se ubica en ninguna zona propuesta como Lugar de Interés Comunitario (LIC), así como tampoco afecta a Espacios Naturales protegidos, de acuerdo con la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, la *Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección*, y el *Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los Parques Naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos*.

Asimismo, el área de estudio no afecta a montes inscritos en el Catálogo de Montes de Andalucía, de acuerdo con la *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía*, y el *Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía*, no existe afección a Hábitats de Interés Comunitario, Puntos de Interés Geológico ni a elementos de flora y fauna amenazada.

A nivel urbanístico el uso de industria esta contemplada en el PGOU en el punto 412.4.b, para lo que requiere la documentación que este Plan de Actuación aporta.

No existe la inducción a formación de nuevos asentamientos porque no cumple condiciones objetivas marcadas por el PGOU de Vélez-Málaga que dan lugar a la formación de un nuevo asentamiento.

Puesto que la edificación principal cuenta con un proyecto aprobado en el año 2000 (expediente Obras 193/2000, con Informe Favorable de Uso de fecha 20/12/00 de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía), así como Licencia de Ampliación finalizado, bajo el Expte de Obras 101/08-M. con lo que el uso está autorizado, y con este documento se pretende la regularización de algunas edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, así como realizar una ampliación de la industria.

En consecuencia y de conformidad con la Ley 7/2002, para llevar a cabo la ampliación de la instalación prevista es necesario que se produzca antes de la licencia de obras, la declaración de Interés Público de la actuación, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. En el mismo, se acreditará sólidamente que la actividad a implantar consiste en la transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno; requisito indispensable para poder declarar el interés social de la misma, aspecto que se acredita en el punto 1.6 de la presente memoria.

La parcela sobre la cual se ubicará la industria, circundada por explotaciones agrarias, las cuales sólo cuenta con pequeños caseríos; al estar rodeadas de estas plantaciones de subtropicales, frutas y hortalizas (invernaderos) el impacto visual es prácticamente nulo, además de que en la construcción se han utilizados materiales y colores que no distorsionan en el entorno. No obstante, las edificaciones no superarán los 7 metros de altura respecto a cota de referencia.

- Vertidos: No se consideran vertidos de aguas residuales con carga contaminante los que tengan unos valores superiores a 40 mgrs/litro a 20 °C, en la presente industria se distinguen dos tipos de vertido:

- Aguas residuales: producidas por la limpieza de locales por lo que la carga contaminante será escasa, únicamente presentará pequeño material vegetal, que quedarán en los propios sumideros sifónicos dispuesto para la recogida de las

aguas, no pasarán a las canalizaciones. Por ello se prevé el sistema de decantación sucesiva que posteriormente se describe.

- Aguas fecales: provenientes de los aseos de la industria.

Con lo que no considera que los vertidos equivalen a los vertidos urbanos y no se considera que tengan una carga contaminante que necesite. El sistema de depuración es el correspondiente al proyecto que se legalizó en su día y no sufre variación. La red de vertidos está conectada a la red municipal de Vélez-Málaga.

- Contaminación atmosférica: No se consideran al no haber actividad que los genere. Según la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*, en su Anexo IV, la industria que nos compete no está clasificada como potencialmente contaminadora de la atmósfera. No se prevén emisiones gaseosas a la atmósfera.

No se realizan construcciones altas (altura máxima con respecto a la cota de referencia: 7 m.) para que el aire pueda circular perfectamente, sin encontrarse obstáculos que impidan la regeneración del aire.

No existen en las instalaciones de la nave hortofrutícola focos canalizados de emisiones de contaminantes a la atmósfera ni manipulación de material pulverulento al aire libre. Por todo ello, no está sometida la actividad a los controles periódicos que establece el *Decreto 239/2011, de 12 Julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía*.

En el entorno de la Industria se halla en una zona colindante con la Carretera A-356, que lo separa del núcleo principal del Vélez-Málaga, situado al este de la parcela; por el sur se encuentran los terrenos previstos para el denominado "Polígono Ganadero", cuyo desarrollo no se ha iniciado, encontrándose en la actualidad ocupados por naves industriales.

- Ruidos: La posible emisión de ruidos no sobrepasará los 50 decibelios medidos en zona próxima a las instalaciones, ya que la actividad a realizar no genera ruidos importantes a tener en cuenta la clase de ruido que puede producir la maquinaria a instalar, se puede definir como ruidos de grandes fluctuaciones de forma no periódica, es decir, son ruidos que varían de forma irregular en el tiempo. El foco de emisión de ruido al exterior sería la zona de clasificación y envasado-embalado de frutas, el cual se cree que es prácticamente nula debido al aislamiento propio de los elementos existentes en los paramentos (muro de obra).

Los vehículos que visitarán la industria serán utilitarios y vehículos de transporte propios de la actividad. La posible emisión de ruidos no sobrepasará los valores establecidos en el artículo 29 del *Decreto 6/2012 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*

La actividad a realizar no genera ruidos importantes a tener en cuenta la clase de ruido que puede producir la maquinaria a instalar, se puede definir como ruidos de grandes fluctuaciones de forma no periódica, es decir, son ruidos que varían de forma irregular en el tiempo.

- Iluminación: Las instalaciones de alumbrado exterior existentes y proyectadas están diseñadas, con objeto de promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, se ajustarán a las determinaciones por el *Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética*, modificado parcialmente por el *Decreto 6/2012 de 17 de enero*.

La industria se sitúa en una zona aislada clasificada como de interés social compatible con la actividad.

- Paisaje: La actuación prevista no implica una modificación del paisaje existente, ya que la visibilidad no es muy alta y debido a lo antropizado del paisaje (invernaderos, edificaciones residenciales, naves agrícolas) y se siguen las pautas para la integración de las edificaciones en el paisaje no supondrá ningún impacto, que serían:

- 1.- Conservación de la Topografía
- 2.- Implantación de Vegetación Autóctona en pantallas vegetales
- 3.- Integración de las construcciones
- 4.- Tratamiento de fachadas y techos

Los edificios tendrán todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

En aplicación del artículo 397.6 se realizará una barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril. En este caso se realizará por la linde Noreste paralela a la carretera A356.

- Residuos: Los residuos sólidos provienen de los desechos de fruta y de los propios que desechan los empleados de la industria. Actualmente los residuos se depositan en contenedores estancos para su retirada por empresa especializada para trasladarlos a vertederos autorizados.

La empresa tiene implantado un Plan de Gestión de Residuos para la actividad, avalado con la obtención del sello 14001.

Existen residuos peligrosos como consecuencia del normal funcionamiento de la maquinaria, su mantenimiento y limpieza (lubricantes, disolventes, etc.). La industria está registrada en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, con el Nº: P-293620.

Los residuos no peligrosos, se entiende que como desarrollo de la actividad se producirán residuos no peligrosos de distinta índole (restos de plásticos procedentes del rechazo en el empaquetado, papel y cartón, residuos orgánicos de la fruta manipulada, etc.). Todos los residuos no peligrosos se almacenan en contenedores adecuados para su retirada por empresa autorizada para el traslado a vertederos autorizados.

- Medio socio-económico e institucional: El impacto que va a producir el presente proyecto va a tener una repercusión positiva en el entorno, no sólo por los empleos directos que se van a necesitar para la ejecución de las obras y en el desarrollo de la actividad, sino en los indirectos.

Una vez realizado el proyecto en su totalidad, se crearán nuevos puestos de trabajo directos, más los puestos de trabajo indirectos que con lleva una explotación de este calibre.

Para la creación de estos puestos de trabajo se recurrirá a obreros de la zona, fundamentalmente del Municipio de Vélez-Málaga.

Desde la sostenibilidad del proyecto, cabe destacar que contribuye a potenciar el desarrollo local del entorno y al transformar materias primas cerca de su lugar de producción, les aporta además un mayor valor añadido evitando costes ambientales y económicos asociados al transporte.

Con lo anteriormente expuesto así como con las medidas correctoras propuestas el técnico que suscribe cree justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental vigente que afecta a éste tipo de industria y su entorno.

1.11 NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

La actividad objeto del presente documento no induce a la formación de nuevos asentamientos, según el artículo 20.b de la LISTA, *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, ya que la Actividad Principal es Existente y cuenta con Autorización en base a la legislación urbanística previa y ahora lo que se pretende es la "Autorización Previa" de las edificaciones objeto de legalización y ampliación, las cuales sirven para el mismo uso ya autorizado.

Por ello la actuación no será susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, inapropiados en este tipo de suelo, ni en sí misma no por su situación con respecto a otros asentamientos residenciales, no existentes en la cercanía.

En el PGOU de Vélez-Málaga, en los artículos 381 y 382 se definen y establecen las condiciones objetivas para determinar que lugares existe la posibilidad de formación de asentamiento. Así se comprueba que no se cumplen ninguna de las condiciones relativas al lugar, a la parcelación y relativas a la parcela aisladamente considerada. Teniendo en cuenta la actividad que se desarrolla en la parcela se puede justificar que No existe la posibilidad de formación de asentamientos ya que no cumple con ninguna de las condiciones objetivas marcadas en el PGOU de Vélez-Málaga.

La parcela y la edificación disponen de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad que desarrolla, así agua desde manantial existente en la finca; las aguas fecales se tratan en una depuradora de filtro biológico y posterior vertido a la red municipal; y se dispone de energía eléctrica.

1.12 PLAZO DE LA CUALIFICACION URBANISTICA DE LA ACTUACION Y OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Por tratarse de una actividad en suelo rústico contempla la legalización de obras y la ampliación de obras no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, la propiedad queda obligada a asegurar la preservación y mejora de la naturaleza de este tipo de suelo, adoptando las medidas necesarias para corregir, en su caso, las posibles incidencias urbanísticas y ambientales, garantizando la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Los usos o actividades serán de una "*duración ILIMITADA en el tiempo*", sobre unos terrenos e instalaciones propiedad del promotor, que no cuenta con ninguna limitación temporal, ni se encuentran incluidos en ámbitos "*de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística*". Por lo tanto, el plazo para la **Cualificación de los terrenos es ILIMITADO**, en base al artículo 34 del Reglamento de la LISTA Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

Se adjunta estudio económico financiero que demuestra la Viabilidad de la actuación en el que se justifica el presupuesto de la inversión, en base al COAM-2025 y tipología edificatoria asociada.

Las obligaciones asumidas por el promotor y exigidas por LISTA son:

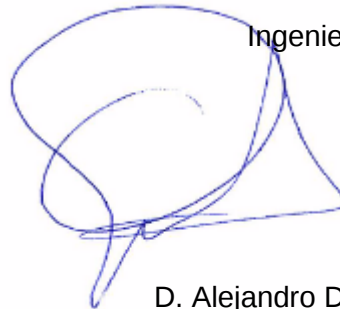
- El pago de la prestación compensatoria, *con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo* de acuerdo con lo regulado por el artículo 22.5 de la LISTA Ley 7/2021 de 1 de Diciembre.
- La solicitud de Licencia de urbanística municipal para Terminación y Legalización de obras en el plazo de un año, a partir de la aprobación de la AUTORIZACION PREVIA (SIN incidencia supralocal).
- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico, y los establecidos en el PGOU del T. M. de Vélez-Málaga.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Ronda, abril de 2.026

La Propiedad:

REYES GUTIERREZ, S.L.

Ingeniero Agrónomo:



D. Alejandro Durán Jiménez

**INFORME DE INCIDENCIA MEDIO AMBIENTAL Y MEDIDAS
CORRECTORAS DE LA ACTIVIDAD.**

ANEXO:

INFORME AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS

INDICE

- 1.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.
- 2.- ENCARGO, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS. -
- 3.- EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES. -
- 4.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIONES. -
- 5.- MARCO LEGISLATIVO. -
- 6.-NORMATIVA URBANÍSTICA E INTERÉS SOCIAL. -
- 7.- ESTUDIO DE IMPACTO MEDIO-AMBIENTAL DEL PROYECTO.
 - 7.1.-INTRODUCCION.
 - 7.2.-CARACTERISTICAS GENERALES:
 - 7.3.-ESTUDIO IMPACTO MEDIO AMBIENTAL:
 - 7.3.1.-ALTERNATIVAS POSIBLES. -
 - 7.3.2.-DEFINICION DE LA SITUACION PREOPERACIONAL (SP), POSIBLES ALTERACIONES DE IMPACTO (AI) Y MEDIDAS CORRECTORAS (MC).-
 - 7.3.2.1.-EL MEDIO FISICO.
 - 7.3.2.1.1.-CLIMA.
 - 7.3.2.1.2.-CALIDAD DEL AIRE.
 - 7.3.2.2.-EMISIONES ENERGETICAS: RUIDOS E ILUMINACION.
 - 7.3.2.3.-GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.-
 - 7.3.2.4.-HIDROLOGIA SUPERFICIAL Y SUBTERRANEA.-
 - 7.3.2.5.-SUELOS.-
 - 7.3.2.6.-VEGETACION
 - 7.3.2.7.-FAUNA.-
 - 7.3.2.8.-PAISAJE.-
 - 7.3.2.9.-RESIDUOS.-
 - 7.3.2.10.-MEDIO SOCIO-ECONOMICO E INSTITUCIONAL.-
 - 7.3.3.-EVALUACION DEL IMPACTO.-

1.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

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

La presente Memoria de Evaluación Ambiental tiene por objeto describir las inversiones e instalaciones proyectadas para LEGALIZACION Y AMPLIACION DE LA INDUSTRIA HORTOFRUTÍCOLA existente en el T.M. de la Vélez-Málaga (Málaga), y proponer las medidas de protección ambiental para su adecuación a la normativa ambiental en vigor, de acuerdo a la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y todo ello, con el fin de minimizar los posibles impactos negativos en dicho entorno.

Así mismo, en la redacción de la presente Memoria, se ha tenido en cuenta el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA nº 3/11-01-96).

2.- ENCARGO, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS.-

2.1.- AUTOR DEL ENCARGO.-

Por expreso encargo de la Propiedad (**REYES GUTIERREZ, S.L.**), se redacta la presente Memoria de Evaluación Ambiental que ha de servir como Documentación Técnica necesaria para definir las construcciones e instalaciones necesarias, así como para la obtención de los correspondientes permisos administrativos, relativos a la LEGALIZACION AMPLIACIÓN DE LA INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.-

Se redacta el presente documento como justificación de la ubicación de la propuesta a nivel ambiental, según el artículo según el artículo 22, para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.)

REYES GUTIERREZ, S.L., en la actualidad cuenta con unas instalaciones destinadas a Centro de Manipulación Hortofrutícola, en un edificio de su propiedad de reciente construcción, en el Término Municipal de Vélez-Málaga, donde cuenta con la maquinaria y equipos de proceso propios de la actividad; dicha entidad es consecuencia del desarrollo de la misma actividad por parte del socio fundador, D. Juan Antonio Reyes Gutiérrez, el cual estuvo trabajando en el negocio familiar hasta el año 1.993, fecha en la que decide instalarse por su cuenta y constituye la empresa desarrollando la actividad en unas instalaciones en régimen de alquiler; gracias al buen hacer profesional, la empresa experimenta un extraordinario crecimiento, lo que le permite ampliar su negocio e inicia la exportación de frutos subtropicales y patatas por su propia cuenta, gestionando de esta forma todo el proceso de manipulación y gestión comercial. Este crecimiento le permite ir incorporando maquinaria y equipos de mayor tecnología, en el que las instalaciones se van quedando pequeñas y decide adquirir una parcela y trasladar sus instalaciones.

Las instalaciones actuales (en propiedad), desde su puesta en marcha, se han realizado varias ampliaciones gracias a la extraordinaria evolución de la empresa. Y en previsión de las perspectivas de crecimiento, en el año 2019 adquiere unos terrenos colindantes (Escritura

Segregación y Compra ante al Notario D. MANUEL JOSE TEJUCA GARCIA, nº protocolo 1963 de fecha 23/5/2019, para ampliar la superficie de la finca actual, así como posibilitar la ampliación de las instalaciones hortofrutícolas, todo lo cual es objeto del presente proyecto de inversión.

La nueva finca adquirida en el 2019 se localiza en la Parcela 23 del Polígono 42, recinto "h" de 29.047m² de superficie catastral (Ref. Catastral 29094A042000230000OT -Recinto"h"), y una superficie registral de 28.286,00m² (Finca Registral nº 43985).

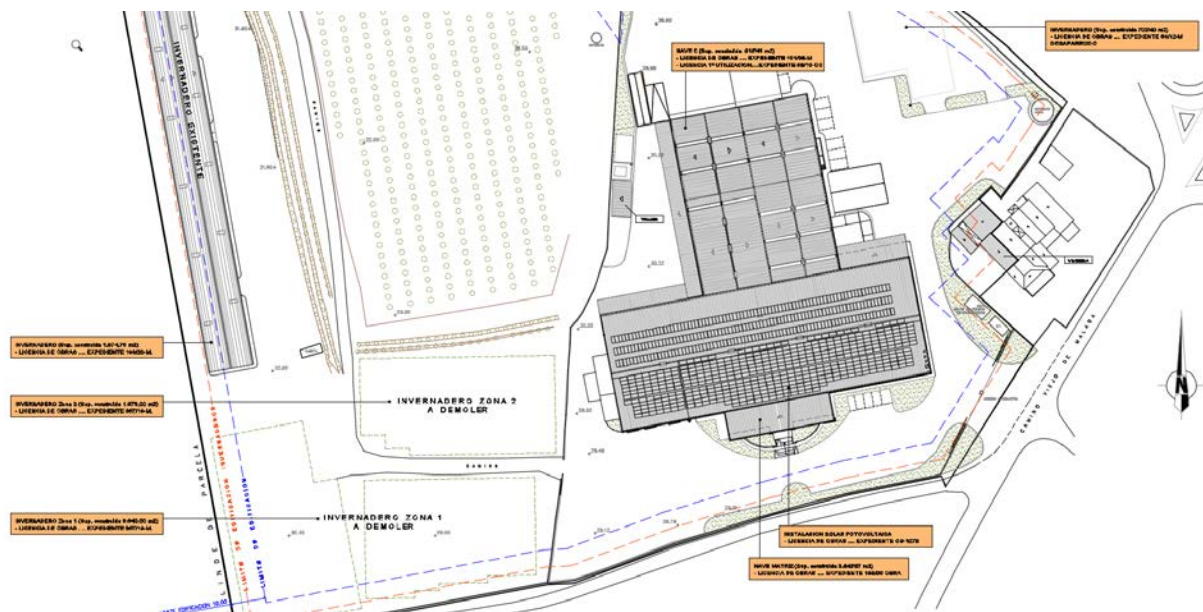
La superficie de la parcela inicial, Parcela 36 Polígono 42 Ref. Catastral 29094A042000360000OE, cuenta según escritura de Obra Nueva, con 23.539,00m², lo que sumado con la nueva Parcela 23 nos da un total de **51.825,00m² (Parcelas 23+36 Polígono 42 TM Vélez-Málaga)**, los cuales estarán vinculado a la actividad de la CENTRAL HORTOFRUTICOLA Y SU AMPLIACION que aquí se proyecta.

A modo de antecedentes urbanísticos, REYES GUTIERREZ, S.L., ha tramitado:

1. Expte.193/2000: INSTALACIÓN INICIAL RG: Entre el año 2.000-2.004, en el emplazamiento actual (Parcela 36 Polígono 42 con Ref. Catastral 29094A042000360000OE) se instala la Central Hortofrutícola "REYES GUIERREZ", sobre una parcela Clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Especial-AG (Paisaje Agrario Singular.AG), con una superficie de terreno de 21.685m² y una superficie construida de 3.339,82m² en Planta Baja y 202,75m² en Planta Alta, es decir, una superficie construida total de 3.542,57m², resultando una ocupación de la edificación en la parcela de 15.40%, para lo cual se tramitó la documentación correspondiente
 - i. Declaración de Interés Social (Expte.193/00) de 16/3/01, con Informe Favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (C.P.O.T.U.) de fecha 20/12/00
 - ii. Plan Especial de Dotaciones (Expte. 91/00-PE), con aprobación Definitiva el 6/11/2001
 - iii. Licencia de Obras por Resolución nº 1016 de fecha 08/08/01
 - iv. Licencia de 1ª Ocupación por Resolución de 02/02/04.
 - v. Licencia de Aperturas y Tramite Ambiental Expdte 508/2000-CA
2. Expte. 101/2008-M: AMPLIACION 915,41m². Sobre la misma parcela terreno, se proyecta la ampliación trasera (Norte) de la Central Hortofrutícola, con de 915,41m² para el mismo uso para el que fue autorizado por la C.P.O.T.U. por lo que no fue necesario tramitar una nueva Declaración Interés Social ni el Plan Especial de Dotación, al contar la parcela con las Servicios Industriales suficientes para la ampliación. La superficie resultante, tras la ampliación y actualización de superficies, la industria contaba con una parcela de 21.880,90m² sobre la que se localizan en Planta Baja 4.374,23 (3.339,82+119+915,41m²) y Planta Alta de 202,75m², con una ocupación de 19,99% y una superficie construida total de 4.576,98m²; los Expedientes tramitados en el Ayuntamiento son:
 - i. Licencia de Obras por Resolución nº 1013 de fecha 18/06/09 Expte. 101/2008-M
 - ii. Licencia de 1ª Ocupación Expte 53/10-OC, por Resolución nº 117/2011 de 21/01/2011
3. Expte.83/2012-M: LEGALIZACION INVERNADERO PARCELA 36 RG (NC-1). Dentro la misma parcela se Legaliza una Invernadero, que al ser una construcción agrícola, no afecta a los parámetros de ocupación de la parcela, para lo cual se tramitó:
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución 22/3/2018

4. Expte.193/2020-M: INVERNADERO PARCELA 23 COLINDANTE (NC-2): Sobre la parcela colindante a la Central Hortofrútica y adquirida por RG en el 2019, se construye un Invernadero, situado de forma que no impida el futuro crecimiento de la Central Hortofrútica; la parcela 23 cuenta con una superficie catastral de lo más alejado de la Central para que
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución nº 5490/2020 de fecha 01/10/2020
5. Expte.367/19-M: CONSTRUCCION DE MACRO TUNEL, sobre parcela 23 polígono 42, no asociada a la declaración de interés social, que constaba de dos invernaderos (3.640 m2 y 1.876 m2) , para lo cual se tramitó:
 - i. Licencia de Obras Invernadero Resolución 610/2020 de 7 de febrero de 2020. Se tramitó licencia de apertura con expediente 53/2019-C, no resuelta aún.
6. Como aclaración adicional, el invernadero legalizado en el expediente 83/12-M, ha desaparecido como consecuencia de un incendio, encontrándose en tramitación una licencia de obras de nuevo invernadero con expediente 34/25-M. Por último, también se encuentra en tramitación solicitud de licencia de obras para aparcamiento cubierto de 107 m2 en parcela 36 del polígono 42 en expediente 36/25-M.

Pero como consecuencia de la evolución de la empresa y su actividad Agroalimentaria, la empresa se ha visto en la necesidad de realizar diversas modificaciones y ampliaciones en sus instalaciones, para adaptarse tanto a las exigencias técnico-sanitarias, como a las necesidades propias del desarrollo tecnológico y de producción de la actividad, que por diverso motivos no se han regularizado a nivel urbanístico, las cuales son objeto de LEGALIZACION junto con las NUEVAS AMPLIACIONES PROYECTADAS.



De forma Resumida las **CONSTRUCCIONES LEGALES PREEXISTENTES** son:

EXPEDIENTE	NC.-	EDIFICACIONES AMPARADOS POR LICENCIAS NO COMPUTABLES		
			P .baja	Alta-Entrep
83/12-M	NC-1	Invernadero 1	Desaparecido	
		Total Ocupación		
		Total Construida		
193/20-M	NC-2	Invernadero 2	1.974,76	

		Total Ocupación	1.974,76	
		Total Construida	1.974,76	
367/19M	NC-3	Zona 1	3.640,00	
		Zona 2	1.876,00	
		Total Ocupación	5.516,00	
		Total Construida	5.516,00	
		Total Ocupación	7.490,76	
		Total Construida	7.490,76	

EXPEDIENTE	VIV	VIVIENDA EXISTENTE VINCULADA A LA INDUSTRIA		
			P. baja	Alta-Entrep
101/08M	VIV	Vivienda Existente	119,00	
		Sup. Const. Total por planta	119,00	
		Total Ocupación	119,00	
		Total Construida	119,00	

EXPEDIENTE	I.-	EDIFICACIONES AMPARADOS POR LICENCIAS		
			P. baja	Alta-Entrep
193/00	A	NAVE PRINCIPAL	3.339,82	202,75
		Total Ocupación	3.339,82	
		Total Construida	3.542,57	

101/08M	C	NAVE AMPLIACION C	915,41	
		Total Ocupación	915,41	
		Total Construida	915,41	

Sup. Const. Total por planta	4.255,23	202,75
-------------------------------------	-----------------	---------------

Total Ocupación	4.255,23	
Total Construida	4.457,98	

Pero como consecuencia de la evolución de la empresa y su actividad Agroalimentaria, la empresa se ha visto en la necesidad de realizar diversas modificaciones y ampliaciones en sus instalaciones, para adaptarse tanto a las exigencias técnico-sanitarias, como a las necesidades propias del desarrollo tecnológico y de producción de la actividad, que por diverso motivos no se han regularizado a nivel urbanístico, las cuales son objeto de LEGALIZACION junto con las NUEVAS AMPLIACIONES PROYECTADAS.

Las **CONSTRUCCIONES A LEGALIZAR** se resumen a continuación:

II.-	EDIFICACIONES A LEGALIZAR		
	Ampliaciones existentes a legalizar	P.baja	Alta-Entrep
VIV	Almacen vinculado a vivienda	18,55	
A-1	Nave Principal Ampliaciones Varias (Ver cuadro)	502,93	102,70
C-1	Nave C Ampliación Entreplanta		698,47
B	Nave B Ampliación	1.116,45	
D	Taller	57,00	
	Sup. Const.	1.694,93	801,17
	Total Ocupación a Legalizar	1.694,93	
	Total Construida Legalizar	2.496,10	

A-1.-	Nave Principal Ampliaciones Varias	Plt. Baja	Alta-Entrep.
--------------	---	------------------	---------------------

A-1.1	Salas Equipos Frig.	75,98	
A-1.2	Amp. Entreplanta de oficinas		102,70
A-1.3	Amp. Cam. Maduracion 4	106,04	
A-1.4	Amp. Muelle Recepción	85,91	
A-1.5	Amp. Pasillo Nave B y C	235,00	
Sup. Const. Total por planta		502,93	102,70
Total Sup Ocupación Ampliaciones Varias		502,93	
Total Sup. Const Ampliaciones Varias		605,63	

Resumen del estado ACTUAL CONSTRUCCIONES en la parcela

ESTADO CONSTRUCCIONES EXISTENTES - TOTAL I+II			
		P.baja	Alta-Entrep
	Ocupación VIV - Existente fuera ordenación	119,00	
	Ocupación I - Legales	4.255,23	
	Ocupación II - A legalizar Vivienda	18,55	
	Ocupación II - A legalizar Nave	1.676,38	
Total Ocupación Edif. Existentes		6.069,16	
	Construida AFO Existente fuera ordenacion	119,00	
	Construida I - Legales	4.255,23	202,75
	Ocupación II - A legalizar Vivienda	18,55	
	Construida II - A legalizar	1.676,38	801,17
Sup. Const. Total por planta		6.069,16	1.003,92
Total Construida Edif. Existentes		7.073,08	
(*)	Construida Invernaderos	7.490,76	

Superficie Parcelas 102	49.286,00	
Ocupación finca	12,31%	

(*) No computable a efectos urbanísticos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES.-

A. Características físicas de los terrenos.

La Industria se encuentra ubicada en una parcela de 49.286,00 m², en el antiguo camino Viejo de Málaga, en el Término Municipal de Vélez-Málaga. La parcela es de forma irregular con las dimensiones y orientación indicadas en planos, la topografía de la misma está dividida en dos, la zona de plantación es con pendiente leve y la zona industrial actual es totalmente plana, la cual cuenta con un fuerte desnivel con la zona objeto de ampliación, para lo cual se realizará un sótano, al objeto de realizar fuertes movimientos de tierra. La Topografía es horizontal, aunque los distintos banales se encuentran en diferentes cotas, para salvar los desniveles del terreno.

El acceso se realiza por el Sur, desde el Camino de Málaga, a la altura del PK.47,5 de la carretera A-356, donde existe un paso elevado con cambio de sentido, red eléctrica en B.T., telefonía, red de abastecimiento de agua desde red municipal, sistema de depuración primaria y las medidas correctoras exigidas por la ley en vigor.

Linderos: linderos con otras fincas y Camino Viejo de Málaga.

Servidumbres: No tiene.

Cesiones: No hay.

Coordenadas UTM (ETRS 89 – HUSO 30N):

- X: 401.046
- Y: 4.069.542

Se adjunta plano de situación y emplazamiento de la parcela de las actuales instalaciones.

B. Características jurídicas de los terrenos.

En el proyecto de actuación extraordinaria tramitado presentado anteriormente incluía 2 parcelas (23 y parte 36), sitas en el Partido de Huertas Bajas o Campiñuela del Término Municipal de Vélez-Málaga, posteriormente se ha realizado la agrupación de las parcelas en una única parcela la cual se ha inscrito en el registro de Vélez Málaga y modificado en Catastro, siendo sus datos:

Polígono	Parcela	Superficie Catastro	Superficie Escritura	Ref. catastral	Finca Registral	CRU
Polígono 42	102	49.285,00	49.286,00	29094A042001020000OS	46444	29063000878869

Se adjunta plano de situación y emplazamiento de la parcela de las actuales instalaciones.

4.-CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.-

4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Las obras previstas y a legalizar en el presente proyecto vienen a cubrir las necesidades urgentes de crecimiento de la Industria con el fin de disponer de las armas que hagan frente al aumento de producción que está teniendo la Industria, debido al aumento de su demanda de productos.

Para esta reestructuración y ampliación de sus instalaciones (para el mismo uso ya autorizado), se pretende:

o Reordenación y legalización de las distintas edificaciones destinada a la actividad Agroindustrial, con una ampliación respecto a la superficie legalizada, incluido la demolición parcial de edificaciones:

La presenta Actuación tiene por objeto la reordenación y legalización de las distintas construcciones que la propiedad tuvo que ejecutar de manera urgente para adecuar y optimizar la operatividad de la empresa y garantizar su futuro. Para los cuales buscaba los siguientes objetivos:

Objetivos específicos:

- Legalizar las edificaciones existentes.
- Demoler parte edificaciones existentes para anexar ampliación
- Ampliación Nave principal.
- Construcción de Sótano.
- Adecuación interior para conexión de edificaciones.

Objetivos generales:

- Ofrecer un aumento y diversificación de productos y envasados que permita satisfacer el aumento de la demanda y competencia de los mercados actuales y aumente el rendimiento económico con la automatización de dichos procesos.
- Mejorar tecnológicamente y en infraestructura a la empresa para poder seguir atendiendo su crecimiento y aumento de demanda, favorecer sus ventajas respecto a su competencia y ofrecer a sus clientes mejores productos con mejor presentación.

Con la realización de las presentes inversiones la empresa podrá aumentar el rendimiento económico de la Industria, crecer en producción, disminuir en costes fijos y en definitiva, se podrá Asegurar y Potenciar, aún más, el futuro de la Empresa.

Las edificaciones objeto de legalización, son principalmente destinadas a la mejoras de instalaciones de producción de y zona de almacenaje, así como otras dependencias que se han querido sacar del edificio principal para independizar flujos de trabajo de la actividad propiamente dicha.

4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

CONSTRUCCIONES LEGALIZACION-AMPLIACION .-

La tipología edificatoria de las construcciones y edificaciones objeto de regularización y/o legalización, mantienen la características constructivas ya existente en el complejo agroalimentario, en función de cada tipo de edificio, cumpliendo con la normativa de aplicación del PGOU para el uso que nos ocupa, todo lo cual será desarrollado de forma pormenorizado en el Proyecto Técnico que sirva de base para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a tramitar con posterioridad a la Autorización Previa, según la LISTA.

De forma resumida, las características constructivas son:

Sistema de cimentación y estructural

La cimentación del edificio se realizará mediante losa armada de cimentación de canto constante. La estructura portante del edificio se resuelve en planta baja mediante pilares de hormigón y muro de hormigón. En planta alta mediante estructura metálica constituida por acero laminado S275 en perfiles para pilares, dinteles, arriostramientos, cerchas, viguetas, jácenas, correas de cubierta y correas de sujeción de petos, mediante uniones soldadas. La estructura horizontal de la planta baja se resuelve mediante forjado reticular, con previsión de zunchos y nervios de borde necesarios en huecos y apoyo de cerramientos.

Sistema envolvente

Cubierta: Cubierta de panel tipo sándwich de 40 mm de espesor total, compuesta por dos chapas lacadas color a elegir de 0,6 mm espesor, colocada con tornillos autorroscantes y pregalvanizado de 200 micras y aislamiento interior a base de espuma rígida de poliuretano, con una densidad de 45 Kg/m³.

Fachadas: Panel autoportante con estructura tipo sándwich de 100 mm de espesor, acabado en lacado en dos caras vistas, formado por dos chapas de acero laminadas en frío, galvanizadas por ambas caras (UNE 36130) y acabado definido anteriormente. Con alma de poliisocianurato inyectado de alta densidad. Chapas con nervados longitudinales para darles rigidez (autoportantes).

Suelos: Esta constituida por la propia losa de cimentación de canto constante 45 cm de hormigón armado.

Carpintería exterior: Carpintería metálica de aluminio lacado en color naranja, y cerrajería de taller en puertas y ventanas exteriores y en construcciones exteriores

Sistema de compartimentación

Particiones: Las particiones serán de panel autoportante con estructura tipo sándwich de 100 mm de espesor

Sistema de acabados

Los acabados se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad. En pavimentos son pavimentos de resina epoxi y planta alta hormigón pulido sobre forjado. En la zona de la nave no hay un acabado, solamente el de la solera de hormigón. Los revestimientos verticales se resuelven con el mismo acabado de cerramiento de panel, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico.

Sistema de acondicionamiento e instalaciones

El edificio cuenta con suministro de energía eléctrica en baja tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora.

El edificio recibe suministro de agua potable desde manantial existente en la finca de agua potable. La instalación de fontanería está dimensionada de manera que proporciona agua con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos del edificio.

La instalación de saneamiento está conectada con la red interior de la industria que está a su vez conectada con la red de saneamiento del municipio.

Prestaciones de las edificaciones

Las prestaciones del edificio son las indicadas en el Capítulo 3 de la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación (*Real decreto 314/2006, de 17 de marzo*) para las exigencias básicas de Seguridad y Habitabilidad.

Limitaciones de uso de las edificaciones

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies.

Las instalaciones se diseñan para los usos previstos en proyecto.

4.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD.-

La Industria se sitúa en una zona eminentemente productora de Frutas y hortalizas, fundamentalmente en el sector de los Frutos Subtropicales; las explotaciones agrícolas de todo

el entorno son del tipo familiar, las cuales no se encuentran asociadas entre sí, teniendo que vender sus producciones a industrias del tipo que nos ocupa.

La actividad económica de la Empresa consiste en la Manipulación, Tipificación y Comercialización de productos Hortofrutícolas, fundamentalmente "Aguacates y Mangos", tanto convencional como ecológico, procedentes de explotaciones agrícolas, enclavadas en la zona de la Axarquía y alrededores.

La actividad fundamental es la manipulación de frutos subtropicales, y en especial de Aguacates y Mangos, procedentes de las explotaciones agrícolas de la zona. El conjunto de procesos en la manipulación de los distintos productos Frutícolas consiste de forma esquemática en los siguientes: RECEPCION, LIMPIEZA, CLASIFICACION, ENVASADO, CONSERVACION-ALMACENAMIENTO EN ATMOSFERA CONTROLADA Y EXPEDICION.

- RECEPCION.- Se reciben en la industria los aguacates y mangos procedentes del campo en cajas de plástico, y tras su almacenamiento en el interior de la nave, se procede al proceso de clasificación.

- CLASIFICACION Y MANIPULACION.- Clasificación: una vez que se han recepcionados los aguacates y mangos en el Centro de Manipulación, éstos se clasifican por calibres, previo cepillado, mediante calibradora de peso electrónico.

- ENVASADO Y PRESENTACION.- Los frutos se presentarán en cajas de varios formatos, con pesos aproximados de 8, 6, 4 y 0,5 kg/caja; la categoría del producto se determinará por el número de frutos por caja, de forma que "Calibre 16" equivale a 16 frutos por caja. Las cajas se paletizarán.

- CONSERVACION Y ALMACENAMIENTO.- Con el objeto de conservarlos y proporcionar una mayor flexibilidad a la hora de su puesta en el mercado de destino, previo al almacenamiento se procede al Enfriamiento Rápido de los aguacates envasados y paletizados, para su posterior almacenamiento en Cámara de Conservación entre 6-7°C., hasta su expedición en vehículos de transporte adecuados.

- CONTROL DE MADURACIÓN.- Para poder presentar en el mercado los productos en su punto óptimo de maduración, así como para poder adaptarse a las variaciones del mercado, se procede a controlar la maduración de la frutas en cámaras de atmósfera controlada mediante la aplicación de Nitrógeno, absorción de CO₂, reducción de Etileno y control de temperatura y humedad.

-ALMACENAMIENTO Y EXPEDICION. Una vez manipulados y clasificados se procede a su almacenamiento refrigerado/congelado y posterior expedición a establecimientos autorizados.

Todos los productos son envasados y embalados en distintos envases, y en diferentes tamaños, en función de los establecimientos de destino, lo que permite contar con formatos diversos.

Los productos frescos son envasados en cajas de 8 Kg/caja y contarán con sistema de alvéolos, donde se sitúan los frutos; la de 6 Kg/caja de 40x30x15 cms. sin alvéolos, las de 4 kg/caja de 30x40x10 cms. y las de 0,5 kg/caja en sistema "Prepacking"; estas últimas van destinadas para los Grandes Supermercados con el fin de los consumidores adquieran directamente el producto de acuerdo a las necesidades de su propio consumo.

Todos estos envases se paletizan y se almacenan en las cámaras de productos acabados, hasta su expedición en vehículos frigoríficos.

5.-MARCO LEGISLATIVO.-

Se nombran a continuación las leyes y normas que establecen el marco jurídico que afecta a la

presente innovación por modificación del PGOU de Vélez-Málaga.

- Ley Estatal de Suelo, RDL 2/2008, texto refundido ley del suelo estatal, publicado en BOE 26/06/08. Modificada por la Ley 8/2011, RD 20/2011 y Ley 8/2013
- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), Ley 1/94 de 11 de enero 1994, publicada en BOJA 22/01/94. Modificada por las Leyes: Ley 12/1999, Ley 3/2004, Ley 3/2004, Ley 1/2007, Ley 2/2007, Ley 1/2008, Ley 1/2010, Decreto Ley 7/2010, Ley 9/2010 y Decreto Ley 5/2012
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2007, publicada en el BOE el 9/08/07.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2.006, publicado en BOJA 29/12/06.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTA- Cs-Ax) Decreto 147/2006, de 18 de julio de 2.006, publicada en BOJA 03/10/06.
- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Málaga), aprobado definitivamente el 27/02/1996 por la CPOTU.
- Adaptación a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga (Málaga) aprobada definitivamente en Pleno Municipal el 29/10/2009 y publicado en el BOP nº 47 de 11/03/2010.
- LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.)

6.- **NORMATIVA URBANISTICA.-**

Serán normativa de obligado cumplimiento las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (adaptación parcial a la LOUA) y su Término Municipal, además del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga. Las medidas correctoras frente a posibles actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se exponen más adelante, en la presente Memoria.

NORMATIVA	CLASIFICACION	CLASIFICACION A EFECTOS DE USOS Y EDIFICACION
P.E.P.M.F. Málaga	SNU de Protección especial "Paisaje Agrario Singular" (AG-4)	Complejos Serranos por Paisaje Agrario Singulares
PGOU (Adaptación LOUA)	SNUEP por planificación territorial "Paisaje Agrario Singular"	SNU- AG

A nivel del PEPMF, el uso está permitido en el art. 42.3.b que indica: *"Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios"*.

A nivel municipal en el PGOU de Vélez-Málaga (adaptación a la LOUA), el uso está permitido en el Art. 412.4.b *"Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios"* y las condiciones de edificación vienen reguladas en el Art. 397 del PGOU.

Las edificaciones a realizar y a legalizar, son todas vinculadas a servicios necesarios para el desarrollo de la actividad que se detalla en el punto 1.4.3.

La zona de actuación no se ubica en ninguna zona propuesta como Lugar de Interés Comunitario (LIC), así como tampoco afecta a Espacios Naturales protegidos, de acuerdo con la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacio Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, y el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los Parques Naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.*

Asimismo, el área de estudio no afecta a montes inscritos en el Catálogo de Montes de Andalucía, de acuerdo con la *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía*, no existe afección a Hábitats de Interés Comunitario, Puntos de Interés Geológico ni a elementos de flora y fauna amenazada.

A continuación se expone un cuadro donde se indican las condiciones del edificio y de la finca:

	PROYECTO	NORMATIVA
TIPO SUELO	SNU-EP-AG	SNU-EP-AG
SUPERFICIE VINCULADA A LA INDUSTRIA	49.286,00 m2	15.000m2
DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE	189 m	50 m
EDIFICACIONES AMPARADAS POR LICENCIA		
Ocupación Edif. existentes	4.374,23 m2 – 8,88%	20 %
Superficie construida Industrial- Planta Baja	4.255,23 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	202,75 m2	
Superficie construida Vivienda Planta Baja	119,00 m2	
Superficie Invernaderos (No computable)	(*7.490,76 m2)	
Total Superficie Construidas Existentes	12.067,74 m2	
EDIFICACIONES A LEGALIZAR		
Ocupación Edif. a Legalizar	1.694,93 m2 – 3,44%	
Superficie construida Industrial- Planta Baja	1.676,38 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	801,17 m2	
Superficie construida Vivienda Planta Baja	18,55 m2	
Total Superficie Construidas A LEGALIZAR	2.496,10 m2	
ACTUACIONES PROYECTADAS		
Ocupación	4.060,90 m2	
Edificaciones a demoler	-275,45 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Baja	3.340,19 m2	
Superficie construida Industrial- Planta Alta	1.139,78 m2	
Sup. construida SOTANO (No computable)	(*3.487,16 m2)	
Superficie construida Invernadero – Expte 34/25-M(No Computable)	(*782,75 m2)(1)	
Superficie construida Pergola aparcamiento - Expte 36/25-M(No Computable)	(*128,00 m2)	
Total Sup. Construidas AMPLIACION	8.877,88 m2	
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDA : ACTUAL+ A LEGALIZAR + AMPLIACION	17.689,27m2	
TOTAL SUPERFICIES OCUPACION : ACTUAL + A LEGALIZAR + AMPLIACION - DEMOLICIONES	9.854,90 m2	
OCUPACION PROYECTO	19,99 %	20%
SEPARACION LINDEROS PRIVADOS	10,42 ml.	10 ml.
ALTURA COTA REFERENCIA	7 m	7 m

(1) La superficie cubierta 128 m² correspondiente a 11 plazas de las 125 plazas disponibles en la parcela, pero la superficie cubierta no computa como techo edificable según el artículo 200 del PGOU de Vélez-Málaga al corresponder a espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según las Normas establecidas en el PGOU de Vélez-Málaga.

JUSTIFICACIÓN PLAZAS APARCAMIENTOS

Actualmente la parcela dispone de 42 plazas de turismos, de las cuales 1 plaza son de reserva para vehículos de personas con movilidad reducida.

Para la justificación de plazas de aparcamientos conforme al Capítulo 5º del Título II "Regulación del uso aparcamiento", se toman los datos del total, donde se incluyen la superficie actual y de la ampliación objeto del presente proyecto.

Las plazas mínimas de aparcamiento a prever dentro de la parcela, según el uso se establecen en el artículo 82.2 del PGOU de Vélez-Málaga son:

- Uso Oficina, 1 plaza aparcamiento/ 100 m² útiles, la superficie de oficina es 506,21 m², con lo que el número de plazas es **5**.
- Uso INDUSTRIAL, 1 plaza aparcamiento/ 200 m² útiles, la superficie útil dedicada a industrial y almacenes es 12.117,85 m², con lo que el número de plazas es **61**.

El número de plazas de aparcamiento a prever dentro de la parcela es **66**.

Con la ampliación de la parcela, se han situado 125 plazas dentro de la parcela, con lo que se **CUMPLE** la ordenanza de previsión de plazas de aparcamientos.

Según el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, se deberá reservar un 1 plaza cada 40 plazas, (la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad de Vélez-Málaga aprobada el 22 de septiembre de 2008 y el DB-SUA, indica una reserva del 2%, el ratio establecido por el Decreto 293/2009 es más restrictivo con lo que se aplica este último) con lo que en base a los aparcamientos existentes la reserva debería ser 3 plazas para usuarios de movilidad reducida, y en la actualidad hay 3 plazas reservadas junto a la zona de entrada de oficinas, con lo que se **CUMPLE** lo indicado en el Decreto.

Según el artículo 82.1 se debe obtener un ratio de 20 m²/plaza, la superficie disponible para los aparcamientos es de 9.000 m² correspondiente a 125 plazas disponibles en la parcela, con lo que se obtiene un ratio 73m²/plaza.

En la zona no ocupada por la edificación se ubican los aparcamientos de turismos y camiones, así como la zona de maniobra de vehículos. En el resto de zonas de retanqueo se ubica zona de ajardinamiento tal y como se indica en el plan parcial.

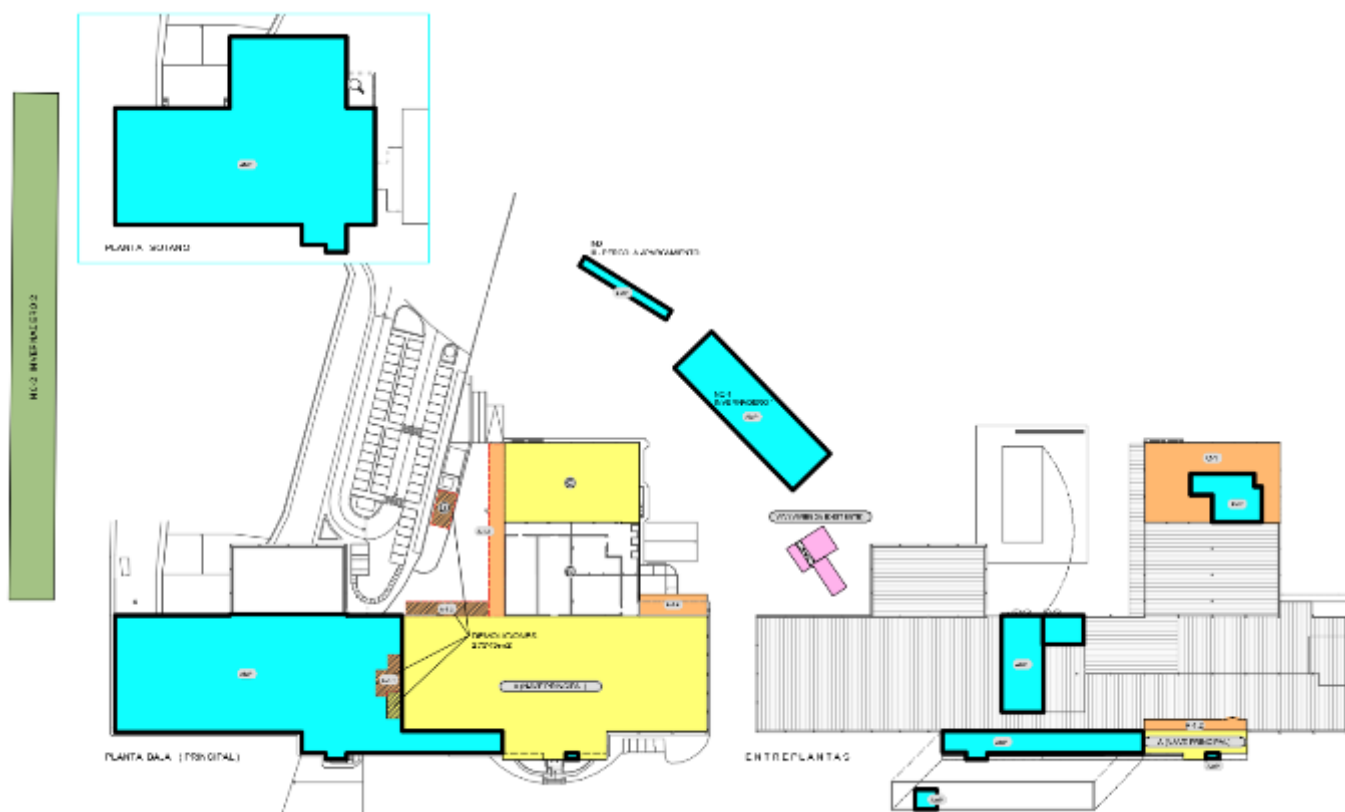
En aplicación del artículo 397.6 se realizará una barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril. En este caso se realizará por la linde Noreste paralela a la carretera A356.

El cuadro con las superficies resultantes tanto de las las edificaciones existentes como las de Legalizar y Ampliar son:

	EXPTE.		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
NC.- EDIFICACIONES AGRICOLAS NO COMPUTABLES					
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 1			-3.840,00 m2
NC-3	387/19M	DEMOLICION (*) INVERNADERO NC-3 Zona 2			-1.876,00 m2
NC-2	183/20-M	(*) INVERNADERO NC-2 EXISTENTE			1.974,76 m2
NC-1	34/25-M	(*) INVERNADERO NC-1 NUEVA CONSTRUCCIÓN			752,75 m2
TOTAL SUPERFICIES NC					(*) 2.757,51 m2
VIV.- VIVIENDA VINCULADA					
VIV	101/08M	VIVIENDA EXP. 101/08M	119,00 m2	119,00 m2	
VIV	101/08M	VIVIENDA	18,55 m2	18,55 m2	
TOTAL SUPERFICIES VIVIENDA			137,55 m2	137,55 m2	
IND.- INDUSTRIA					
A	193/00	I.- PROYECTO NAVE PRINCIPAL EXP. 193/00 OBRA	3.339,82 m2	3.542,57 m2	
C	101/08M	I.- PROYECTO AMPLIACION NAVE C EXP. 101/08-M	915,41 m2	915,41 m2	
A	193/00	I.- DEMOLICION EN NAVE PRINCIPAL	-36,43 m2	-36,43 m2	
A-1		II.- NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	502,93 m2	605,63 m2	
C-1		II.- NAVE C - AMPLIACION ENTREPLANTAS		698,47 m2	
B		II.- NAVE B - AMPLIACION	1.116,45 m2	1.116,45 m2	
D		II.- NAVE D - TALLER	57,00 m2	57,00 m2	
A-1		II.- DEMOLICION NAVE PRINCIPAL - AMPLIACIONES VARIAS	-182,02 m2	-182,02 m2	
D		II.- DEMOLICION TALLER	-57,00 m2	-57,00 m2	
TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL			5.656,16 m2	6.660,08 m2	
CONSTRUCCIONES FUTURAS					
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - SOTANO			(*) 3.487,16 m2
		III.- FUTURAS AMPLIACIONES - PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA	4.060,90 m2	4.518,97 m2	
	36/25-M	III.- (*) PERGOLA APARCAMIENTO			(*) 128,00 m2
TOTAL SUPERFICIES III			4.060,90 m2	4.518,97 m2	(*) 3.615,16 m2

El cuadro FINAL de **superficies de ocupación y superficies construidas** es:

SITUACION JURIDICA RESULTANTE		OCUPACIÓN	CONSTRUIDA COMPUTABLE	CONSTRUIDA NO COMPUTABLE
	NC.- EDIFICACIONES AGRÍCOLAS NO COMPUTABLES			(*) 2.757,51 m2
	VIV.- VIVIENDA VINCULADA A LA INDUSTRIA	137,55 m2	137,55 m2	
	IND.- INDUSTRIA	5.656,16 m2	6.660,08 m2	
	IND.- FUTURAS AMPLIACIONES	4.060,90 m2	4.518,97 m2	(*) 3.615,16 m2
	TOTAL SUPERFICIES RESULTANTES	9.854,61 m2	11.316,60 m2	(*) 6.372,67 m2



7.- ESTUDIO DE IMPACTO MEDIO-AMBIENTAL DEL PROYECTO.

7.1.-INTRODUCCION:

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

A continuación expondremos los tipos de vertidos, emisiones a la atmósfera, ruidos, etc., y fijaremos las medidas correctoras necesarias para minimizar los efectos que dichos vertidos, emisiones, etc., puedan tener sobre el entorno donde se ubica la Actividad.

No se han contemplado alternativas a la presente Innovación por Modificación ya que se trata de adecuar los usos y emplazamiento de los mismos de forma racional y atendiendo a la realidad de los requerimientos de la actividad
No se consideran alternativas.

7.2.-CARACTERISTICAS GENERALES:

En la ejecución del presente Proyecto se han incluido las medidas correctoras necesarias para disminuir al mínimo el impacto medioambiental.

Se observa en plano de Ordenación la ocupación del edificio y su emplazamiento.

- Vertidos: No se consideran vertidos de aguas residuales con carga contaminante superior a 40 mgrs./litro a 20 °C., ya que los vertidos serán los resultantes de:

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

En el interior de las instalaciones se dispondrán arquetas hidráulicas de paso y sifónicas, provistas de rejilla y sifón, en su caso, de diferentes dimensiones, construidas con fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, solera de hormigón en masa HM-20, de 10 cm. de espesor, con formación de pendientes, enfoscado, bruñido e hidrofugado interiormente, construidas según NTE/ISS-52.

Las redes de saneamiento se han diseñado de forma que todos los desagües de la instalación, circulen en el sentido que va desde las zonas limpias a las zonas sucias. Dispondrán de sifones y rejillas que impidan el paso de pequeños animales, así como de cestos de recogida de sólidos gruesos.

En la presente industria se distinguen dos tipos de vertido:

- Aguas residuales: producidas por la limpieza de locales por lo que la carga contaminante será escasa, únicamente presentará pequeño material vegetal, que quedarán en los propios sumideros sifónicos dispuesto para la recogida de las aguas, no pasarán a las canalizaciones. Por ello se prevé el sistema de decantación sucesiva que posteriormente se describe.

- Aguas fecales: provenientes de los aseos de la industria.

El sistema de depuración es el correspondiente al proyecto que se legalizó en su día y no sufre variación.

- Residuos gaseosos: No se consideran al no haber actividad que los genere. Según la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*, en su Anexo IV, la industria que nos compete no está clasificada como potencialmente contaminadora de la atmósfera. No se prevén emisiones gaseosas a la atmósfera.

- Ruidos: La posible emisión de ruidos no sobrepasará los 50 decibelios medidos en zona próxima a las instalaciones, ya que la actividad a realizar no genera ruidos importantes a tener en cuenta. la clase de ruido que puede producir la maquinaria a instalar, se puede definir como ruidos de grandes fluctuaciones de forma no periódica, es decir, son ruidos que varían de forma irregular en el tiempo. El foco de emisión de ruido al exterior sería la zona de clasificación y envasado-embalado de frutas, el cual se cree que es prácticamente nula debido al aislamiento propio de los elementos existentes en los paramentos (muro de obra).

La industria se sitúa en una zona aislada clasificada como de interés social compatible con la actividad, alejada de núcleos de población agrupada.

Con lo anteriormente expuesto así como con las medidas correctoras propuestas el técnico que suscribe cree justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental vigente que afecta a éste tipo de industria y su entorno.

7.3.-ESTUDIO IMPACTO MEDIO AMBIENTAL:

7.3.1.-ALTERNATIVAS POSIBLES.-

La superficie construida total responde a criterios económicos de dimensionamiento de la industria económicamente viable.

Para la evaluación de posibles alternativas tenemos que tener en consideración los siguientes puntos:

1º.- Es fundamental resaltar que la industria ya esta instalada con anterioridad en la misma parcela.

2º.- La empresa existe y desarrolla la actividad de comercialización de productos hortofrutícolas, sin manipulación. Operando desde el propio municipio, pretendiéndose por tanto desarrollar los procesos de manipulación en su propia industria, con las consiguientes ventajas económicas para la empresa, y por tanto para el entorno.

3º.- Para el mantenimiento de la actividad de la empresa es imprescindible la instalación de unas instalaciones industriales propias, ya que sin ello se vería abocado a la perdida de competitividad, y en su caso al cese de su actividad.

4º.- La implantación de la industria en la parcela descrita con anterioridad, es consecuencia de su entorno, ya que se sitúa en una zona eminentemente productora de Frutas y hortalizas, fundamentalmente en el sector de los Frutos Subtropicales; las explotaciones agrícolas de todo el entorno son del tipo familiar, las cuales no se encuentran asociadas entre sí, teniendo que vender sus producciones a industrias del tipo que nos ocupa. La industria, al ser de tipo "AGROALIMENTARIA" dentro del Sector de Frutas y Hortalizas, explota los Recursos Primarios de la zona, repercutiendo de forma Directa en los productores base, fundamentalmente al agricultor base, por lo que participa de materias primas que proceden directamente de los

recursos primarios del entorno, que a su vez son Recursos Agrarios, consiguiendo transformar estos recursos, dándoles un mayor valor añadido lo que repercutirá de forma directa en todo el conjunto de actividades que se relacionan con el sector productivo.

7.3.2.-DEFINICION DE LA SITUACION PREOPERACIONAL (SP). POSIBLES ALTERACIONES DE IMPACTO (AI) Y MEDIDAS CORRECTORAS (MC).-

Se justificaba su emplazamiento por los motivos que se han expuesto en los puntos anteriores.

Es fundamental resaltar que la industria ya esta instalada con anterioridad en la misma parcela.

7.3.2.1.-EL MEDIO FISICO.

La situación inicial del medio se describe según los parámetros siguientes:

7.3.2.1.1.-CLIMA.

SP.-Le corresponde un Clima Mediterráneo, con una Temperatura media anual de 15°C y la precipitación oscila entre los 500-700 mm.

7.3.2.1.2.-CALIDAD DEL AIRE.

SP.-La zona que nos ocupa tiene buenos niveles de Calidad del Aire ya que se encuentra situada lejos de núcleos Urbanos, teniendo en cuenta además que las zonas habitadas más próximas tienen carácter residencial, fundamentalmente en el propio litoral, donde la actividad industrial es nula; no existen actividades que originen ruidos ni emisiones de humos.

La parcela es un espacio abierto que permite la buena circulación de los vientos, formando parte de un entorno donde la topografía es regular, sin zonas excesivamente elevadas que impidan la buena circulación del aire.

AI.-No se producirán emisiones a la atmósfera que ocasionen niveles de contaminación que alteren los niveles actuales. La actividad objeto del presente proyecto no está catalogada como potencialmente contaminadora de la atmósfera según establece el *Real Decreto 100/2011, de 28 de Enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.*

MC.-No se realizan construcciones altas (altura máxima con respecto a la cota de referencia: 7 m.) para que el aire pueda circular perfectamente, sin encontrarse obstáculos que impidan la regeneración del aire.

No existen en las instalaciones de la nave hortofrutícola focos canalizados de emisiones de contaminantes a la atmósfera ni manipulación de material pulverulento al aire libre. Por todo ello, no está sometida la actividad a los controles periódicos que establece el *Decreto 239/2011, de 12 Julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.*

7.3.2.2.-EMISIONES ENERGETICAS: RUIDOS E ILUMINACION.

SP.- En el entorno de la Industria se halla en una zona no contigua a núcleos de población, siendo el núcleo más cercano el de "Valle Niza", perteneciente al término municipal de Vélez-Málaga, y situado al Sureste de la parcela, a más de 500 metros de los lindes de la

misma, tampoco hay industrias ni otras actividades que originen ruidos de consideración, aunque si nos encontramos con una vía de comunicación donde el nivel de ruidos puede ser importante. Salvo en lo relativo a los ruidos provocados por la circulación de vehículos, no existen otros focos de emisión considerables, salvo los propios de las actividades agropecuarias existentes en la zona, como son el uso de tractores y maquinaria agrícola en momentos puntuales. En la fase de funcionamiento los ruidos están ligados a la circulación de vehículos y a la carga y descarga propia del uso industrial.

Las instalaciones de alumbrado exterior existentes y proyectadas, con objeto de promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, se ajustarán a las determinaciones por el *Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética*, modificado parcialmente por el *Decreto 6/2012 de 17 de enero*.

Es fundamental resaltar que la industria ya se encuentra implantada y activa en la misma parcela.

AI.- Los niveles acústicos más alto se producirán en el momento de realizar las construcciones por el uso de maquinaria ligera. Los vehículos que visitarán la industria serán utilitarios y vehículos de transporte propios de la actividad. La posible emisión de ruidos no sobrepasará los valores establecidos en el artículo 29 del *Decreto 6/2012 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*

La actividad a realizar no genera ruidos importantes a tener en cuenta la clase de ruido que puede producir la maquinaria a instalar, se puede definir como ruidos de grandes fluctuaciones de forma no periódica, es decir, son ruidos que varían de forma irregular en el tiempo.

MC.- Medidas a adoptar para minimizar la producción de ruido:

- Realizar un mantenimiento regular de la maquinaria.
- Insonorizar los equipos y disponer revestimientos de goma para reducir el ruido por impactos con elementos metálicos.
- Instalar silenciadores en la maquinaria móvil.
- Limitar el funcionamiento de la maquinaria más ruidosa y reducir el trabajo diurno.
- Reducir la velocidad de los vehículos a 30 Km/h.
- Colocar carcasas en los motores estáticos para aislar las fuentes de emisión.
- El foco de emisión de ruido al exterior sería la zona de clasificación y envasado-embalado de frutas, el cual se cree que es prácticamente nula debido al aislamiento propio de los elementos con que cuentan los paramentos (muro de obra).

La industria se sitúa en una zona aislada clasificada como de interés social compatible con la actividad, alejada de núcleos de población agrupada.

En cuanto a las vibraciones o trepidaciones que puedan producir las máquinas con órganos en movimiento se adoptarán las siguientes medidas correctoras:

- Se utilizarán bancadas con estructura adecuada al tipo de máquina con un peso de 1.5 a 2.5 veces al de la máquina que soportan, utilizándose, igualmente, planchas o muelles elásticos que amortigüen dicho movimiento.
- Las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones o trepidaciones se situarán a un metro de las paredes exteriores o columnas.

Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado, serán los que se recogen en el *Decreto 357/2010, de 3 de agosto* y en las Instrucciones Técnicas

Complementarias 02 y 03 establecidas en el *R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07*, así como los siguientes artículos del referido *Decreto 357/2010*.

7.3.2.3.-GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.-

SP.- Es fundamental resaltar que la industria se encuentra implantada y activa en la actualidad en la parcela.

Los materiales béticos existentes son en su mayor parte triásicos o pretriásicos; se exceptúan algunos afloramientos muy localizados pertenecientes al Jurásico o Terciario (Maláguides). Algunas formaciones marinas del Plioceno, a las cuales se superponen términos probablemente continentales que abarcan el Cuaternario, constituyen los únicos sedimentos discordantes, posteriores a las etapas tectónicas principales.

Las formaciones alpujárrides aparecen metamorfizadas; aún los términos que en principio pudieran suponerse como de edad triásica, han sufrido una metamorfosis de tal grado que se reconocen muy pocos de los caracteres relativos a su primitiva condición sedimentaria. En general, el metamorfismo ha sido más intenso en las formaciones con sedimentos más antiguos y se nos muestra progresivamente más fuerte y sin saltos, a medida que se descende en la secuencia de cada unidad; las rocas más profundas contienen gneises migmatíticos y metatexitas.

El grado de metamorfismo de las sucesiones maláguides es mucho menor y sólo se manifiesta en los términos inferiores al Devónico; en cualquier caso corresponde como máximo a la neocrystalización generalizada de biotita y a la aparición de andalucita, mucho menos frecuente.

Comúnmente aparecen varias esquistosidades en los términos metamórficos de las unidades maláguides y alpujárrides. Las deformaciones relacionadas con las estructuras de esquistosidad, amén de los cepilamientos tectónicos y despegues ligados a los corrimientos, hacen que las potencias que figuran en las columnas y las que eventualmente se citan en el texto, únicamente tengan el valor de aproximaciones orientativas.

Complejo Maláguide

El límite entre Maláguides y Alpujárrides ha sido discutido por diversos autores. La principal dificultad para concretar dicho límite reside en la asignación a uno u otro de dichos complejos de los materiales; los esquistos de Benamocarra podrían considerarse como la base de los Maláguides y sus fenoblastos, entre los que se encuentra la estauroлита, y texturas nos llevarían a admitir la extraordinaria semejanza entre esos esquistos y los pertenecientes a la formación más baja de unidades de mantos como el de Los Guájares. Sin embargo, esa misma identidad litológica y el paralelismo en los episodios de blastesis metamórfica apoyan la verosimilitud de la inclusión entre los Alpujárrides de la Unidad de Benamocarra.

El Complejo Maláguide comprende dos unidades al SO de Vélez Málaga, la más septentrional es la Unidad de Iznate, constituida exclusivamente por materiales esquistosos atribuibles al Silúrico, y la más meridional, Unidad de Almayate, con una sucesión más completa. En el Paleozoico se pueden diferenciar varios términos, si bien, en la Unidad de Almayate, los contactos entre algunos de ellos son tectónicos, con lo que la sucesión se ve incompleta.

La litología del paquete más abajo corresponde a esquistos y cuarcitas de naturaleza filítica, satinadas, de colores azulados, grises o rojos. Estos niveles pueden encontrarse a veces conglomerados deformados, con cantos estirados; el metamorfismo que afecta a los esquistos ha determinado la aparición de biotita, de cloritoide desorientado (a veces mimético) y de andalucita helicítica, esta última más frecuente en los niveles más bajos y muy irregularmente repartida, la intercalación de muy raros niveles de lidita completa la litología de estos materiales, entre los cuales es muy frecuente encontrar diques de rocas básicas (diabasas. FE). Dos

esquistosidades muy visibles se presentan en el Silúrico maláguide cuyos materiales, por otra parte, son algo semejantes a los esquistos biotíticos existentes en algunas unidades alpujárrides.

Por encima de estos esquistos silúricos de grano fino se sitúa una sucesión algo esquistosa con grauwackas, cuarcitas y algunas intercalaciones de rocas carbonatadas, las rocas carbonatadas son frecuentemente calizas oscuras con diaclasas rellenas de calcita, estratificadas en bancos delgados y muy discontinuos.

Por comparación con otras regiones próximas, se admite que las primeras pasadas de calizas corresponden al Silúrico Superior o Devónico Inferior y la deformación sufrida por ellas hace que los bancos calizos se muestren distorsionados, estirados y ondulados, presentándose como estructura de detalle frecuente. Este término esquistoso y grauwáckico es bastante monótono y en alguno de sus bancos se reconocen los caracteres de turbíditas.

Son frecuentes también los niveles de liditas y el conjunto del paquete muestra una coloración verdosa o pardo oscura. Más altos que los términos atribuidos al Devónico y en contacto tectónico con el paquete inferior se encuentran niveles también grauwáckicos con términos pizarrosos intercalados y con niveles de conglomerados. El conjunto muestra caracteres de flysch y las grauwacas tienen la significación que en algunos niveles llegan a reconocerse huellas de corriente aunque muy mal conservadas, la coloración es gris oscuro o verde y son muy abundantes las micas de origen detrítico; los conglomerados no muestran huellas de deformación sensible en sus cantos.

Por comparación con otros sectores, se puede concluir que los materiales carboníferos que nos ocupan corresponden a una sucesión común en los Maláguides. a la que faltan los términos más altos; en otras áreas se han citado niveles de conglomerados de naturaleza particular y calizas ausentes en la Unidad de Almayate.

Es difícil valorar la potencia de la sucesión maláguide descrita. El Silúrico puede llegar a rebasar los 200 m.; el Devónico tiene un desarrollo semejante al del Carbonífero, con valores estimados del orden de varias decenas de metros; el Permotrías está poco conservado, nunca con más de 20-30 m.

Al Oeste de Almayate Bajo, y próximo a la costa, aparece un afloramiento de Jurásico, espacialmente asociado al Permotrías maláguide. Aparece despegado, mediante un contacto tectónico, del Carbonífero, sobre el que se apoya.

Litológicamente son calizas dolomitizadas, parecidas a las del Klippe de Vélez, si bien resalta el hecho de que el klippe se presenta corrido sobre la Unidad de Benamocarra; aunque no disponemos de criterios paleontológicos, ambos enclaves carbonatados han sido atribuidos al Jurásico Inferior; el Lías maláguide, recompuesto a partir de estos dos afloramientos, consta de dolomías y calizas dolomitizadas, todas ellas recristalizadas fuertemente, hasta el punto de que puede considerárselas marmorizadas.

Unidad de Benamocarra

La Unidad de Benamocarra, designa el conjunto esquistoso que yace bajo las filitas maláguides. Se trata de una serie muy monótona de micaesquistos negros. Dentro de ellos pueden diferenciarse dos facies, atendiendo a la granulometría original del sedimento.

La primera facies la forman micaesquistos con esquistosidad muy patente y abundante desarrollo de micas. En los planos de esquistosidad abundan los cristales aciculares de andalucita negra, sin orientar dentro de las superficies y formando en ocasiones conjuntos en estrella. Abundan también pequeños granates (1 a 2 mm.) subidiomorfos, que destacan en relieve en los planos rucaceos de esquistosidad. Presumiblemente esta facies deriva del metamorfismo de materiales arcillosos.

La segunda fase es más cuarcítica que la anterior y menos esquistosidad. En ella no suelen encontrarse blastos de andalucita ni granates, sin duda a causa de la composición inicial de los sedimentos. Estos debieron ser arenas con impurezas de arcilla. Las dos facies se encuentran íntimamente mezcladas en los afloramientos, según alternancias métricas o centimétricas. Por esta razón no ha sido posible separarlas en la cartografía. El metamorfismo es lo suficientemente intenso para no poderse dilucidar si se trata de una serie de carácter flysch, o en general cuál fue la naturaleza de las secuencias sedimentarias. En todo el conjunto son muy

características las exudaciones lenticulares de cuarzo blanco, que incluyen escasos nodulos de andalucita rosa y sus alteraciones micáceas. Estas lentes de cuarzo, de longitud centimétrica a decimétrica se intercalan en la esquistosidad. Gran importancia tienen las emisiones de rocas básicas (diabasas) que literalmente acribillan al conjunto de micaesquistos. Se muestran como diques subverticales, de potencias métricas. La corrida es difícilmente observable por la abundancia de derrubios, pero no deben sobrepasar algunos centenares de metros. Por sus reducidos afloramientos y la ingente cantidad de ellos no ha sido posible separar las diabasas en la cartografía.

Plioceno V Cuaternario

Constituyen aquí los primeros depósitos postorogénicos discordantes sobre las unidades béticas. Se han distinguido varias formaciones y algunos tramos, la mayor parte de los cuales tienen edades que no se han precisado con exactitud. Es de gran interés la existencia de una sedimentación marina durante el Plioceno, cuyos sedimentos llegan a estar en la actualidad a varias decenas de metros por encima del nivel del mar.

Los términos que atribuimos al Plioceno afloran en tres sectores: Nerja, Vélez-Málaga y Almayate Bajo. La sucesión varía de unos a otros, pues mientras que en Nerja como términos basales se encuentran conglomerados poligénicos de matriz limosa, en Almayate los conglomerados son menos groseros y se siguen por términos arenosos y limosos, que dan paso a margas y limos blancos azulados.

En Vélez-Málaga, son estas margas y limos las que ocupan la mayor extensión de los afloramientos.

En un primer intento de delimitar las litologías más sobresalientes de este Plioceno marino se han distinguido dos términos. El segundo de esos términos corresponde a los conglomerados heterométricos de matriz limosa citados ya como próximos a Nerja, conglomerados que hacia arriba se hacen menos constantes a la vez que abundan progresivamente términos de areniscas amarillentas y arenas con limos; entre estos niveles altos existen también hiladas de conglomerados, pero son ya mucho menos abundantes y de trama mucho más abierta. Todos estos términos tienen macrofauna.

Algo parecido ocurre en el afloramiento de Almayate Bajo y más al O, de manera que los niveles basales son más groseramente detríticos y hacia los más altos disminuye el tamaño del grano, hasta llegarse finalmente a limos más o menos arcillosos. En el sector de Vélez-Málaga afloran sobre todo limos y arcillas limosas azuladas, que podrían ser términos más altos que los conglomerados citados anteriormente. Creemos y así se ha indicado en la leyenda, que una parte de los términos más arcillosos de Vélez-Málaga, pueden ser un cambio de facies de los términos más altos y más detríticos del conjunto.

Por encima del Plioceno marino, en el sector de Nerja; siguen unos niveles de conglomerados cementados, con cantos gruesos y dispuestos con la geometría de dilatados conos de deyección antiguos. Se presentan también al S de Torrox con una disposición semejante.

Los conglomerados cementados, superiores al Plioceno marino y presentes entre Nerja y Frigiliana y al S de Torrox, podrían comprender edades entre una parte del Plioceno y un Cuaternario Antiguo. Los conglomerados van precedidos en ocasiones de un tramo arcilloso y limoso de tonalidades rosadas. Las potencias de todas estas formaciones, que pueden abarcar el Plioceno y parte del Cuaternario, es variable; alcanzan unas decenas de metros en Nerja y espesores mayores en Almayate Bajo; los limos y margas azules y areniscas de Vélez pueden llegar hasta 50 m. o más y los conglomerados hasta 20-30 m.

Existen además otras formaciones cuaternarias de menor importancia para las consideraciones regionales. Se han distinguido aluviales, formaciones de conos de deyección, y derrubios. En las zonas litorales se señalan también estrechas franjas de arenas de playa, aunque bajo el mismo término se comprenden también algunas acumulaciones de gravas o gravas finas.

Zonificación de Riesgos Geológicos

Según el posible grado de aparición ó susceptibilidad se ha efectuado una zonificación del grado de riesgo geológico. En base a los siguientes criterios se efectúa la zonificación de susceptibilidad de riesgo geológico.

Los criterios seguidos han sido de tipo:

Litológicos y Geológicos
Geotécnicos
Hidrogeológicos e Hidrológicos
Geomorfológicos

Esta división refleja grados sucesivos de intensidad con la que se presentan problemas geotécnicos que inciden sobre la calidad y durabilidad de un material; dichos problemas pueden ser:

Litológicos y Geológicos

- Fracturación
- Ripabilidad

Geotécnicos

- Capacidad portante
- Asientos diferenciales
- Estabilidad de taludes

Hidrogeológicos e Hidrológicos

- Permeabilidad y drenaje
- Nivel piezométrico

Geomorfológicos

- Relieve
- Pendientes

Las directrices para la valoración de los Riesgos geotécnicos y geológicos se han usado el siguiente cuadro:

MUY DESFAVORABLE	DESFAVORABLE	ACEPTABLE	FAVORABLE	MUY FAVORABLE
Materiales incompetentes alterables y muy fracturados	Materiales incompetentes alterables y muy fracturados	Materiales más consistentes y competentes, intensidad media de fracturación y alteración	Materiales más consistentes y competentes, con fracturación y alteración	Materiales competentes (masivos) y resistentes a la alteración
Permeabilidades primarias y secundarias	Permeabilidades primarias y secundarias	Permeabilidades secundarias	Permeabilidades secundarias	Baja Permeabilidad
Pendientes >45°	Pendientes >35°	Pendientes >20-35°	Pendientes >20-35°	Pendientes >20°

No existen puntos de interés geológico ni yacimientos paleontológicos.

Al.-Se realizarán movimientos de tierras que afectarán únicamente a zona donde se ubicarán las nuevas construcciones, al efecto de realizar las cimentaciones y localizar el

terreno más firme.

MC.- No se precisan medidas correctoras a tener en cuenta, ya que la parcela ya contaba con los accesos correspondientes, las tierras resultantes de las excavaciones en la cimentación se utilizarán como relleno de las construcciones, ya que esta va elevada del suelo para la formación de los muelles de carga y descarga.. Se mantendrá, por tanto, las cotas actuales, no aumentando los niveles de erosionabilidad.

7.3.2.4.-HIDROLOGIA SUPERFICIAL Y SUBTERRANEA.-

SP.- La parcela sobre objeto de este Proyecto de Actuación no está afectado por cauce público, situándose al Este del Río Vélez a una distancia superior a 600mts y a una diferencia de cota +17mts respecto de la río, por lo que no se ve afectada por zona inundable ni por Dominio Público Hidráulico (DPH).

AI.- En base a los datos de precipitaciones y topográficos, y realizando los cálculos anteriormente indicados se llega a la conclusión de que:

- El nivel de la zona inundable teórica (T=500 años) queda por debajo del nivel de los edificios, no estando estos en zona inundable.
- El nivel de la avenida con periodo de retorno 10 años queda fuera de la parcela, estando por tanto el límite de la parcela fuera del Dominio Público Hidráulico.

Los movimientos de tierra previstos no alteran el Arroyo existente.

7.3.2.5.-SUELOS.-

SP.- Es fundamental resaltar que la industria ya esta implantada y activa en la misma parcela.

RIESGO SÍSMICO

Con respecto al riesgo sísmico, la vulnerabilidad de una estructura, grupo de estructuras o de una zona urbana, se define como su predisposición intrínseca a sufrir daños ante la ocurrencia de un movimiento sísmico de una severidad determinada (Barbat,1998); depende de las características de diseño de la estructura y de la intensidad del terremoto.

Los sectores objeto de estudio, se encuentran, situado en zona de riesgo sísmico alto, grado VII-VIII. La Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02), proporciona los criterios que han de seguirse para la consideración de la acción sísmica en el proyecto, construcción, reforma y conservación de aquellas edificaciones y obras a las que le sea aplicable.

Como norma general para cualquier actuación, se establece que el diseño y ángulo de taludes, los parámetros geotécnicos concretos y cotas de cimentación, serán definidos mediante los estudios geotécnicos obligatorios en cada caso y conforme a lo exigido en el CTE.

AI.-Los terrenos donde se proyectan las edificaciones pertenecen a zona cultivable, sin la existencia de ni de flora ni de fauna autóctona. Se produce la compactación del terreno en dicha zona así como en los alrededores más próximos.

MC.-Los movimientos de tierra se realizan de forma selectiva, localizándose justamente donde se ubicará la edificación. No se formarán terraplenes que aumente el grado de erosionabilidad, ya que el terreno es llano y compacto.

7.3.2.6.-VEGETACION

SP.-La vegetación natural de la zona es casi nula, ya que la mayor parte de la superficie se encuentra explotada por el hombre mediante explotaciones agrícolas de Frutas y Hortalizas.

AI.- La vegetación autóctona y las explotaciones agrarias no se verán afectadas, ya que el proyecto de ampliación se ha realizado en una zona sin vegetación y la nave a la que se pretende trasladar la industria está ya construida y parcialmente acondicionada, únicamente se pretende construir un edificio anexo para oficinas.

MC.- No se precisan, ya que no se producen actuaciones sobre la vegetación, pero se deberán atender a las siguientes consideraciones:

- Se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada en las zonas de la actuación, evitando su afección directa o indirecta y procediendo al traslado de ejemplares a otra ubicación cercana y potencialmente favorable para el desarrollo de los mismos.
- Para la realización de tales comprobaciones (flora y fauna) deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

7.3.2.7.-FAUNA.-

SP.- La fauna es escasa, no obstante pueden apreciarse especies como gorriones, alcaudones, grajilla, etc., en cuanto a reptiles, lagartijas, etc. y de mamíferos, zorros, conejos, ratón de campo y otros pequeños roedores, no encontrándose estructuras de nidificación de especies protegidas en las cercanías y siendo las especies de difícil localización.

Es fundamental resaltar que la nave a la que se pretende trasladar la industria está ya construida y parcialmente acondicionada, únicamente se pretende construir un edificio anexo para oficinas.

AI.- Se produce una destrucción directa sobre todo en la fauna edáfica. Al utilizar las zonas donde existen el menor número de animales, la destrucción del hábitat no es muy importante, ya que en la actualidad los tratamientos propios de la explotación agrícola, elimina la mayor parte de la fauna.

MC.- Al ser prácticamente nula, no se precisan medidas correctoras específicas. Los vallados perimetrales se proyectan con malla metálica, con varios pasos que permitan el traslado de los pequeños animales terrestres. , pero se deberán atender a las siguientes consideraciones:

- En relación con los elementos de fauna amenazada, a pesar de no observarse en la actualidad afecciones a especies amenazadas o de interés de acuerdo con los datos disponibles y actualizados en la Delegación Territorial, el promotor deberá, antes del comienzo de los trabajos, cerciorarse de que no existe afección a elementos de fauna para intentar impedir posibles molestias a la especie o alteraciones en su hábitat.
- En caso de localizar dichas especies, se deberá recoger y traslocar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas cercanas y potencialmente favorables para el desarrollo de los mismos.
- Para la realización de tales comprobaciones (flora y fauna) deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

7.3.2.8.-PAISAJE.-

SP.-Considerando el paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características, del medio físico, tenemos que diferenciar dos aspectos de éste: por una parte las

explotaciones agrícolas de Frutos Subtropicales y de Otras Frutas y Hortalizas (Invernaderos) y por las pequeñas parcelas con vegetación autóctona y edificaciones rurales.

Al.-Donde se emplaza el proyecto nos encontramos con explotación agrícola de hortalizas y de sub-tropicales, mediante la utilización de invernaderos en fincas colindantes.

La parcela sobre la cual se ubica la industria, se encuentra lejos de núcleos de población, circundada por explotaciones agrarias, las cuales sólo cuenta con pequeños caseríos; al estar rodeadas de estas plantaciones de subtropicales (fundamentalmente de Aguacates) y otras frutas y hortalizas (invernaderos) el impacto visual es bajo, además de que en la construcción se utilizaran materiales y colores que no distorsionan en el entorno. Se ha realizado Estudio de Visibilidad que se incorpora como anexo. Siendo sus conclusiones

La selección de los lugares de observación principales ha estado condicionada por la localización, dentro de la cuenca visual estimada para el ámbito, de las principales vías de comunicación y los asentamientos urbanos circundantes.

Se han identificado un total de 2 lugares de observación: 1 núcleos de urbano y 1 vías de comunicación. Los núcleos de urbanos seleccionados ha sido el CEIP LA AXARQUIA. La vía de comunicación seleccionada han sido la carretera autonómica A-356.

Tras el cálculo de la cuenca visual de cada vía de comunicación, se ha procedido a la suma de aquellas zonas visibles que coinciden con el ámbito del proyecto de actuación, estableciéndose la proporción de visibilidad la actuación.

El resultado, en este caso, manifiesta que según los puntos de observación considerados el ámbito de actuación alcanzan una visibilidad baja en dos puntos y en un punto se alcanza una visibilidad alta. De este modo, solo desde un punto de vista, es visible toda la edificación. Las zonas más visibles se concentran en la fachada Norte desde la A-356, si bien el impacto visual es similar al actual por la existencia de otras edificaciones de tipología similar (es una mas).

Para el caso de la visibilidad desde el núcleo de población, el resultado manifiesta que, según el punto de observación considerado, el ámbito de actuación alcanza una visibilidad muy baja, ya que la topografía oculta la mayor parte de las edificaciones.

Para el caso de las vías de comunicación, el resultado manifiesta que según los puntos de observación considerados, el ámbito de actuación alcanza una visibilidad media o alta. Por último, comentar que los resultados obtenidos deben considerarse como orientativos en el sentido de que a pesar de que en los análisis de intervisibilidad el relieve se considera elemento esencial, no es el único aspecto a considerar, puesto que existen una serie de elementos que influyen, a veces de forma determinante, en los resultados de dicho análisis. Estos elementos suelen ejercer efectos de ocultamiento manifestándose en forma de cubiertas tanto naturales (en este caso gran cantidad de árboles frutales de porte medio) como antrópicas que dificultan la visibilidad y que pueden no quedar reflejados en el modelo.

Como conclusión al análisis, la actuación prevista para la ampliación prevista no implica una modificación del paisaje existente, ya que la visibilidad no es muy alta y debido a lo antropizado del paisaje (invernaderos, edificaciones residenciales, naves agrícolas) y se siguen las pautas para la integración de las edificaciones en el paisaje no supondrá ningún impacto.

MC.- Las Medidas de integración paisajística, que se presentan a continuación, son aquellas actuaciones, del análisis de visibilidad, específicas a aplicar en el desarrollo del proyecto con la finalidad de evitar, reducir o compensar sus impactos en el paisaje.

1.- Conservación de la Topografía

Se evitarán las alteraciones morfológicas significativas, siguiendo como regla general la topografía dominante, adecuándose a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie el ajuste con la topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de viarios interiores y de las infraestructuras lineales.

2.- Implantación de Vegetación Autóctona en pantallas vegetales.

En aplicación del artículo 397.6 se realizará una barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril. En este caso se realizará por la linde Noreste paralela a la carretera A356.

La creación de pantallas vegetales es un recurso muy utilizado para incidir sobre el grado de visibilidad del espacio, pudiendo alterar de forma decisiva la valoración de la calidad de las vistas. Así mismo resulta de interés la integración de la vegetación existente de setos en los linderos, e incluso de las plantaciones de frutales ya existentes (mangos y aguacates), de modo que actúen formando parte de las pantallas visuales vegetadas.

La incorporación de vegetación autóctona en estos espacios libres en cantidades, composiciones y lugares adecuados es una de las acciones fundamentales, no sólo por las posibilidades de integración paisajística que proporcionan, sino por las mejoras ecológicas que se introducen. La vegetación a emplear debe ser autóctona y principalmente arbórea de medio y gran porte para aumentar la ocultación e integración de los elementos constructivos de la actuación. Se recomienda que la elección de las especies vegetales tenga como objetivo colaborar en la recuperación de las formaciones vegetales potenciales utilizando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico y mínimas exigencias de mantenimiento. Es conveniente construir zonas verdes, pantallas vegetales y jardines de bajo consumo de agua, evitando en todo momento el despilfarro. La elección de especies bien adaptadas al medio para las labores de revegetación minimizan las tareas posteriores de mantenimiento. Sin embargo, dada la rigurosidad climática de la zona, se deberá tener en cuenta la necesidad de efectuar riegos de socorro durante el primer año tras la plantación, además de los riegos de implantación. Se deben utilizar sistemas de riego eficientes como la micro-aspersión y goteo. También se hace necesario agrupar las plantas en función de las similares necesidades hídricas. Se propone el empleo en las plantaciones a realizar en los espacios libres y zonas verdes propuestas de las siguientes especies:

Ciprés común, *Cupressus sempervirens*
Acebuche *Olea europaea sylvestris*,
Labiérnago *Phillyrea angustifolia*,
Lentisco *Pistacia lentiscus*,
Algarrobo *Ceratonia siliqua*,
Palmito *Chamaerops humilis*,
Coscoja *Quercus coccifera*,
Aladierno *Rhamnus alaternus*,
Mirto *Myrtus communis*,
Majuelo, *Crataegus monogyna*.
Retama *Retama monosperma*,
Olmo *Ulmus minor*,
Adelfas *Nerium oleander*.
Aguacate, *Persea americana*
Mango, *Mangifera indica*

Los taludes y piedraplenes a crear asociados a viarios deberán ser vegetados con especies herbáceas y arbustivas de modo que se asegure la fijación del suelo y se formen superficies visualmente continuas.

3.- Integración de las construcciones de las edificaciones previstas en el proyecto.

En la ordenación de la parcela no se prevé que puedan superar en altura a las naves existentes. Las nuevas edificaciones no buscan de manera premeditada hacerse "visibles", destacar sobre el entorno utilizando técnicas arquitectónicas (estéticas) y la altura por lo que es un contrasentido pretender ocultarlas. Desde este punto de vista la valoración de su impacto visual, y de su integración, entra más en el campo de la estética, de la arquitectura.

4.- Tratamiento de fachadas y techos

Se emplearán tonalidades en las fachadas y techados de los edificios fundamentalmente blancos, blanquecinos, evitando los colores llamativos o que ofrezcan grandes contrastes. Se evitarán los tratamientos de paredes y techos brillantes o con capacidad para reflejar la luz creando puntos de atención. Ya que así se puede confundir con los invernaderos existentes en la zona. Las fachadas más exteriores, deberán ser especialmente cuidadas desde el punto de vista de su diseño arquitectónico siguiendo, en estos casos, patrones más propios de las construcciones industriales que terciarias.

Se evitará la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización y no represente un impacto paisajístico.

Igualmente, se evitará con carácter general la instalación de carteles, paneles luminosos o cualquier otro elemento gráfico de naturaleza publicitaria en las zonas de mayor accesibilidad visual. Resulta importante controlar los elementos publicitarios, no sólo su emplazamiento sino también su tamaño, su forma y su diseño pretendiendo una cierta homogeneidad en estos elementos lo que redundará en la calidad del conjunto.

Los edificios deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

7.3.2.9.-RESIDUOS.-

SP.-Los residuos sólidos provienen de los desechos de fruta y de los propios que desechan los empleados de la industria. Actualmente los residuos se depositan en contenedores estancos para su retirada por empresa especializada para trasladarlos a vertederos autorizados.

La empresa tiene implantado un Plan de Gestión de Residuos para la actividad, avalado con la obtención del sello 14001.

Existen residuos peligrosos como consecuencia del normal funcionamiento de la maquinaria, su mantenimiento y limpieza (lubricantes, disolventes, etc.). La industria está registrada en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos.

Los residuos no peligrosos, se entiende que como desarrollo de la actividad se producirán residuos no peligrosos de distinta índole (restos de plásticos procedentes del rechazo en el empaquetado, papel y cartón, residuos orgánicos de la fruta manipulada, etc.)

Todos los residuos no peligrosos se almacenan en contenedores adecuados para su retirada por empresa autorizada para el traslado a vertederos autorizados. El listado de gestores autorizados es:

- Cartón, Plástico, RAU's, Madera: RECISUR MALAGA, S.L.(GRU 207)
- Orgánicos: RECICLADOS MIJAS, S.L. (GRU 289)
- Material de laboratorio: TAKE BAS SYSTEM, S.L. (AN0076)
- Residuos peligrosos: REMASUR MEDIOAMBIENTE S.L. (GRU-680-R)

AI.- Durante la fase de construcción de las instalaciones, podrían producirse vertidos accidentales de lubricantes o hidrocarburos. En caso de que se prevea llevar a cabo tareas de mantenimiento de la maquinaria de la obra en el interior de la parcela objeto del

proyecto, se deberá destinar una zona especial impermeabilizada para su realización, no pudiendo hacer estas operaciones fuera de la misma. Los materiales recogidos deberán entregarse a gestor autorizado.

MC.- El incremento de actividad puede no implica una modificación substancial del Plan de Gestión de Residuos de que dispone la empresa. Según lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de residuos se tomarán, al menos, las siguientes medidas:

- Se impermeabilizará el suelo en aquellas zonas en las que pueda existir riesgo de vertido de sustancias contaminantes, especialmente en aquellas que se produzca almacenamiento y manipulación de las mismas, debiendo instalar sistemas de recogida de derrames.
- Se recogerá inmediatamente con material absorbente cualquier resto de producto peligroso derramado que pueda originar contaminación.
- No se llevará a cabo la limpieza de los vehículos (tractores, camiones, carretillas elevadoras, etc.) en la zona objeto del proyecto, especialmente en las inmediaciones del arroyo Marín ni en zonas de drenaje natural hacia él, salvo que se destine una zona especialmente habilitada para esta función y con las medidas correctoras necesarias para evitar la contaminación de agua y suelo.
- Se revisará periódicamente el sistema de saneamiento y de depuración.
- Los residuos no peligrosos producidos se almacenarán en contenedores diferenciados (papel/cartón, vidrio, plásticos/envases ligeros y varios) para poder realizar su recogida selectiva por gestor autorizado.
- Se deberá comunicar, en su caso, si como consecuencia de la ampliación, se vana producir nuevos tipos de residuos peligrosos.

7.3.2.10.-MEDIO SOCIO-ECONOMICO E INSTITUCIONAL.-

SP.-La actividad económica fundamental es la Agropecuaria, con el cultivo de Frutos Subtropicales y Hortalizas.

La ganadería es nula, concentrándose la actividad económica en el sector agrícola, además del turístico y servicios en la zona costera.

Por todo esto consideramos que la actividad fundamental pertenece al Sector Primario, donde el relevo generacional es cada vez menor ya que las personas de menor edad prefieren dedicarse a otras actividades donde la calidad de vida sea superior, quedando las actividades agrícolas cada vez más asoladas.

En el Sector Secundario se va incrementando la actividad, ya que se es consciente de que lo obtenido en el sector Primario es necesario transformarlo en el propio lugar de producción para crear así un valor añadido que repercuta directamente en la población.

AI.- El impacto que va a producir el presente proyecto va a tener una repercusión positiva en el entorno, no sólo por los empleos directos que se van a necesitar para la ejecución de la obras y en el desarrollo de la actividad, sino en los indirectos.

Una vez realizado el proyecto en su totalidad, se crearán nuevos puestos de trabajo directos, más los puestos de trabajo indirectos que con lleva una explotación de este calibre. Si el presente proyecto de inversión no se pudiese realizar se perderían los puestos de trabajos actuales, además de desaparecer una actividad económica importante en la localidad, posibilitando la entrada de otros proveedores en la plaza, lo que restaría recursos socio-económicos a la zona.

Para la creación de estos puestos de trabajo se recurrirá a obreros de la zona, fundamentalmente del Municipio de Vélez-Málaga.

Desde la sostenibilidad del proyecto, cabe destacar que contribuye a potenciar el desarrollo local del entorno y al transformar materias primas cerca de su lugar de producción, les aporta además un mayor valor añadido evitando costes ambientales y económicos asociados al transporte.

7.3.3.-EVALUACION DEL IMPACTO.-

Considerando todo lo anteriormente expuesto el Presente Proyecto tiene tanto viabilidad económica como ambiental ya que los impactos provocados por las diferentes actuaciones no son importantes y no afectarán de forma dramática al entorno, una vez realizadas las distintas medidas correctoras.

La elección del emplazamiento en los terrenos protegidos viene determinada por la necesidad de implantar la actividad próxima a los centros de explotación agrícola, que permite poder realizar el transporte de las materias primas en vehículos agrícolas, lo que beneficia de forma directa a los agricultores que no tienen que ver mermados sus márgenes como consecuencias de los coste de transporte. De igual forma, es de mucha importancia que la nave está construida y parcialmente acondicionada e interesa que la industria se sitúe próxima a las principales vías de comunicación, con el objeto de que los vehículos frigoríficos utilizados para la distribución de los productos terminados cuenten con fácil acceso a dichas vías de comunicación.

En la ejecución de las obras se tendrán en cuenta todas las medidas correctoras enumeradas con anterioridad, al objeto de evitar en lo posible las alteraciones sobre el medio ambiente, tanto en la ejecución de las obras como en el funcionamiento y desarrollo de la actividad en cuestión.

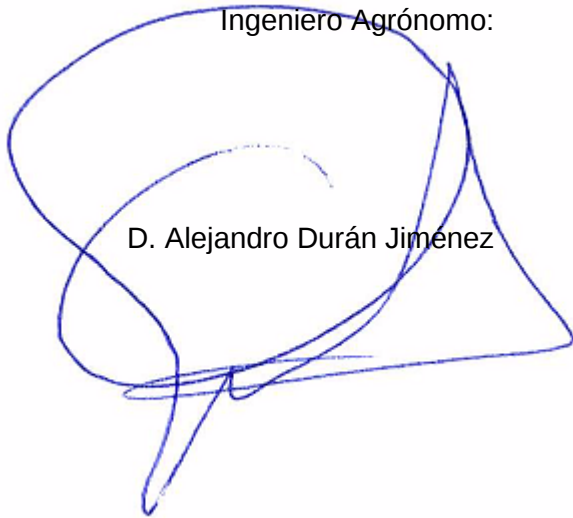
8.- CONCLUSION.

Con lo anteriormente expuesto así como con las medidas correctoras propuestas el técnico que suscribe cree justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental vigente que afecta a éste tipo de industria y su entorno.

Ronda, abril de 2.026

Ingeniero Agrónomo:

D. Alejandro Durán Jiménez



ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA

CUENTA PREVISIONAL DE GASTOS E INGRESOS

Promotor: REYES GUTIERREZ, S.L.
Situación: VELEZ-MALAGA (Málaga)

1.- DATOS GENERALES.-

El proyecto prevee el análisis de la situación de explotación de la Industria destinada a Centro de Manipulación de Frutos Subtropicales, una vez que se hagan las inversiones, las cuales consisten básicamente en la **Legalización y Ampliación** de las construcciones e instalaciones de la **actividad AGROALIMENTARIA**

Las inversiones se pueden clasificar en dos grupos: uno correspondiente a la incorporación y de maquinaria de proceso para la clasificación de la fruta, y el otro relativo a las inversiones en Construcciones y Obra civil.

Con las ampliación de las instalaciones se producirán mejoras notables en los rendimientos y capacidades de trabajo, incorporando sistemas de alta tecnología que garantizarán la competitividad de la Empresa, así como tener una mayor capacidad de producción en condiciones técnico-sanitarias más favorables.

Con esta mejora tecnológica permitirá a la empresa que con los mismos costes en servicios industriales se puedan manipular mayor cantidad de productos, y de mejor calidad, lo que permitirá a la empresa una mayor rentabilidad.

Todo ello permitirá asegurar un crecimiento racional de la empresa y asegurar el futuro de ésta.

El estudio presente se refiere al año siguiente a terminar la inversión es decir, en 2.025

La producción de la empresa es mixta, estando previsto año+3:	Producción Convecional:	95%
	Producción Ecolgica:	5%

TIPOLOGIA		COAM-2025					
CONSTRUCTIVA		Sup. Const. Licencia	Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
INDUSTRIA	Nave Principal: Expdte. 193/00			3339,82	202,75	LEGALIZADO	LEGALIZADO
INDUSTRIA	Ampliacion C: Expdte: 101/108-M			915,41		LEGALIZADO	LEGALIZADO
VIVIENDA				119,00		LEGALIZADO	LEGALIZADO
		4.576,98	0,00	4.374,23	202,75		
II.- EDIFICACIONES EXISTENTES A LEGALIZAR			Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
VIVIENDA	LEGALIZAR Vivienda			18,55		1.069,12 €	19.832,18 €
ALMACEN	LEGALIZAR Ampliaciones Varias			505,93	102,70	378,30 €	230.244,73 €
ALMACEN	LEGALIZAR Nave C-Entreplanta				698,47	837,82 €	585.192,14 €
INDUSTRIA	LEGALIZAR Nave B-Ampliación			1.116,45		837,82 €	935.384,14 €
ALMACEN	LEGALIZAR Taller			57,00		378,30 €	21.563,10 €
DEMOLICIONES	LEGALIZAR Demoliciones			-275,46		378,30 € -	104.206,52 €
		2.205,09	0,00	1.403,92	801,17		1.688.009,76
III.- AMPLIACIONES PREVISTAS			Sótano	P.baja	Alta-Entrep	PRECIO/M2	PEM
50% INDUSTRIA	AMPLIACION Ampliación Planta Baja			3.340,19		837,82 €	1.399.238,99 €
ALMACEN	AMPLIACION Ampliación Entreplanta				1.139,78	378,30 €	431.178,77 €
50% ALMACEN	AMPLIACION Sótano Ampliación		3.487,16			378,30 €	659.596,31 €
		7.967,13	3.487,16	3.340,19	1.139,78		2.490.014,08
TOTAL LIQUIDACION P.E.M.....			3.487,16	9.118,34	2.143,70		4.178.023,84 €

NOTA.- se aplica módulo de almacén a aquellas edificaciones que tienen dicho carácter -por el uso al que se destinan de almacenamiento y se aplica el módulo de nave industrial a los recintos en los que se tiene ese uso propio de industria de transformación

PRESUPUESTO INVERSIONES Y FINANCIACION PRESENTADA :

	EUROS			
	PPTO-Junio-24	m2	Presupuesto	
-Infraestr. y urbanización.....	208.901,19	1.857,25	1.688.009,76 €	Legalizacion
-Obra civil.....	2.715.715,50	7.967,13	2.490.014,08 €	Ampliaciòn
-Instalaciones y Maquinaria....	1.253.407,15	9.824,38	4.178.023,84 €	TOTAL
-Adquisición de Terrenos.....				
-Ingeniería, G/G. y redondeo...	250.681,43			
TOTAL INVERSION PRESENTADA.....	4.428.705,27			

PLAN DE FINANCIACION:	%	EUROS	
Aportación propia.....	30,00	1.328.611,58	
Prèstamos.....	40,00	1.771.482,11	1.771.482
Subv.Incentiv.Econ.Regionales...	0,00	0,00	
Subvenciones Dec.280.....	30,00	1.328.611,58	
Subv.Estado Miembro.....	0,00	0,00	1.328.612
TOTAL INVERSION.....	100,00	4.428.705,27	3.100.094

Resumen de Financiación:

* TOTAL FINANCIACION PROPIA:	30,00	%	1.328.612	EUROS.
* TOTAL FINANCIACION AJENA:	70	%	3.100.094	EUROS.
Total:	100,00	%	4.428.705	EUROS.

2.- INGRESOS ANUALES DE EXPLOTACION.-

El estudio se refiere al año 2.025 (después de realizada la inversión)

TOTAL VENTAS (Tns.)			20.452	TOTAL VENTAS (Tns.)			21.475
AGUACATES CONVENCIONAL..	77,0%	15.743		AGUACATES CONVENCIONA	76,0%	16.316	
AGUACATES ECOLOGICOS.....	0,5%	102		AGUACATES ECOLOGICOS...	1,0%	215	
MANGOS CONVENCIONAL	22,0%	4.504		MANGOS CONVENCIONAL	22,0%	4.729	
MANGOS ECOLOGICOS	0,5%	102		MANGOS ECOLOGICOS	1,0%	215	
0							
OTROS. SUBTROPICALES	0,10%	20		OTROS. SUBTROPICALES	0,10%	21	

		100,00%			100%			21.475
PRODUCTOS:		ANTES (2022) DE LA INVERSION			DESPUES DE LA INVERSION			
		UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)	UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)	
AGUACATES C	2240	15.743	2.102,40	33.098.824,30	16.316	2.102,40	34.301.830,98	
AGUACATES E	2890	102	2.815,34	288.185,65	215	2.815,34	605.189,87	
MANGOS CON\	1620	4.504	1.612,80	7.263.970,56	4.729	1.612,80	7.627.169,09	
MANGOS ECOL	1860	102	1.756,80	179.830,44	215	1.756,80	377.643,92	
OTROS. SUBTROPICALES		20	2.534,40	51.885,50	21	2.534,40	54.479,78	
-OTRAS VENTAS.....		1.024	2.598,03	2.659.409,65	1.075	2.598,03	2.792.380,13	
Total VENTAS PDTOS....		21.496	2.025,58	43.542.106,10	22.571	2.027,33	45.758.693,77	

43.542.106,10

3,91226E-08

0,000

1

7.613.606.021

NOTA: Los ingresos son "netos", deducidos devoluciones, rappels y dtos. comerciales
Descuentos Comerciales 34,9

3.- COSTES ANUALES DE EXPLOTACION.-**3.1.- COSTOS ANUALES DE COMPRAS DE MAT. PRIMAS Y SEMIELABORADOS.-**

TOTAL COMPRAS			21.550	TOTAL COMPRAS			22.628
AGUACATES CONVENCIONAL..	76,9%	16.572		AGUACATES CONVENCIONA	75,9%	17.174	
AGUACATES ECOLOGICOS.....	0,5%	108		AGUACATES ECOLOGICOS...	1,0%	226	
MANGOS CONVENCIONAL	22,0%	4.741		MANGOS CONVENCIONAL	22,0%	4.978	
MANGOS ECOLOGICOS	0,5%	108		MANGOS ECOLOGICOS	1,0%	226	
OTROS. SUBTROPICALES	0,10%	22		OTROS. SUBTROPICALES	0,10%	23	

1,00

21.528,450

1,00

22.605

MATERIAS PRIMAS:	ANTES (2022) DE LA INVERSION			DESPUES DE LA INVERSION		
	UNIDADES (Tn)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)	UNIDADES (Tns)	PRECIO Ud. (EUROS)	V A L O R (EUROS)
AGUACATES CONVENCIONAL..	16.572	1.340,00	22.206.413,00	17.174	1.340,00	23.013.525,15
AGUACATES ECOLOGICOS.....	108	1.742,00	187.700,50	226	1.742,00	394.171,05
MANGOS CONVENCIONAL	4.741	1.000,00	4.741.000,00	4.978	1.000,00	4.978.050,00
MANGOS ECOLOGICOS	108	1.100,00	118.525,00	226	1.100,00	248.902,50
OTROS. SUBTROPICALES	22	1.200,00	25.860,00	23	1.200,00	27.153,00
ENVASES Y EMBALAJES.....	325	3.085,00	1.000.518,72	341	3.085,00	1.050.669,75
Total COMP.MAT.PRIMAS...	21.875	1.292,79	28.280.017,22	22.969	1.293,60	29.712.471,45

28.280.017,22

(0,00)

ANALISIS VALOR AÑADIDO EN SITUACIONES "ANTES" Y "DESPUES" DE INVERSION

	año 2.022 EUROS	año 2.025 EUROS	I N C R E M E N T O S : Porc. % EUROS	
Ventas Anuales.....	43.542.106	45.758.694	5,09	2.216.588
Costes Materias Primas.....	28.280.017	29.712.471	5,07	1.432.454
Valor Añadido.....	15.262.089	16.046.222	5,14	784.133

Como se observa, el valor añadido aumenta proporcionalmente más que si fuera debido sólo al aumento de producción, ya que mediante el control de maduración se reducen los destrios, al poder obtener la maduración precisa en cada situación del mercado.

3.2.- GASTOS EN MANO DE OBRA (Incl. Seg. Social).-

	ANTES INVERSION	DESPUES DE LA INVERSION		
	NUMERO EMPLEADOS	NUMERO EMPLEADOS	COSTE Euros/Pto	T O T A L EUROS
GERENTE-COMERCIAL.....	1	1	58.526	58.526
DIRECTOR TECNICO.....	1	1	41.121	41.121
ADMINISTRATIVOS.....	4	4	27.414	109.655
COMERCIALES.....	4	4	38.836	155.344
CONDUCTORES-REPARTIDORES.....	2	2	38.836	77.672
EMP.FABRICACION.	107	107	27.175	2.907.759 (***)
OTROS.....	5	7	25.129	175.905
TOTAL COSTE DE MANO DE OBRA	124	126		3.596.501

124

0

28.030

3.475.723,32

0,966417896

NOTA:(***)- Cada puesto de trabajo equivale a 230 jornales/año

120.778,086

9290,621973

Estos puestos de trabajo son variables en función de las producciones anuales, y contratados por el régimen agrario.

3.3.- GASTOS EN SERVICIOS INDUSTRIALES DIRECTOS.-

Concepto:	DESPUES INVERSION EUROS
ENERGIA ELECTRICA	861.662
GASOLEO "A"	297.125
ARRENDAMIENTOS	0
AGUA	14.856
OTROS SERVICIOS INDUSTRIALES.....	1.782.748
T O T A L SERV.IND. DIRECTOS. . .	2.956.391

Otros Gastos de

(pozo propio)

3.4.- GASTOS GENERALES DE EXPLOTACION.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSION EUROS
Personal tecnico.....	594.249
Otra mano de obra indirecta.....	742.812
Conservación reparaciones y mantenimiento.....	286.125
Seguros y tributos industriales.....	221.435
Otros gastos generales.....	3.436.833
TOTAL GASTOS GENERALES.	5.281.455

1,07974

35.- GASTOS COMERCIALES Y DE DISTRIBUCION.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSION EUROS
GASTOS DIETAS Y KILOMETRAJES.....	891.374
PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y OFERTAS.....	386.262
RAPPELS Y DTOS. COMERCIALES.....	
OTROS GASTOS COMERCIALES.....	1.485.624
TOTAL GASTOS COMERCIALES.	2.763.260

(INCLUIDO EN VENTAS)

3.6.- GASTOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION.-

Concepto:	DESPUES DE INVERSION EUROS
Encargado administrativo.....	(incluido)
Otros.....	0
	0

3.7.- PROGRAMA DE AMORTIZACIONES TECNICAS.-

DESPUES DE INVERSION

Concepto:	% DE AMORTIZACION	VALOR DE COMPRA EUROS	MORTIZACION EUROS
TERRENOS Y BIENES NATURALES.....	0,00	0,00	0,00
EDIFICIOS Y OBRAS EXTER.....	5,00	2.924.616,69	146.230,83
MAQUINARIA E INSTALACIONES...	10,00	1.253.407,15	125.340,72
MAQUINARIA E INST.ACTUALES...	6,47	5.568.379,03	360.274,12
OTROS INMOVILIZADOS.....	12,67	250.681,43	31.751,89
GASTOS AMORTIZABLES.....	10,00	62.001,87	6.200,19
TOTAL AMORTIZACIONES		10.059.086	669.798

3.8.- GASTOS FINANCIEROS.-

Concepto:	DESPUES DE LA INVERSON EUROS	
INTERESES PRESTAMO INVERSION.....	79.717	(AL 5% DE INTERES)
INTERESES PRESTAMO PUENTE.....	66.431	--> (hasta abono de la subvención en el año +2)
INTERESES CAPITAL CIRCULANTE.....	32.769	
INTERESES PRESTAMOS ACTUALES.....	54.368	
OTROS INGRESOS FINANCIEROS.....	(4)	

CAPITAL CIRCULANTE ESTIMADO.....	3.276.947	0 (circulante propio)
----------------------------------	-----------	-----------------------

TOTAL COSTES FINANCIEROS.	233.281
-----------------------------------	---------

CALCULO CAPITAL CIRCULANTE:

*CICLO COBRO A CLIENTES:

	DIAS:	% MERCADO	NECESIDADES
COBROS A..	15	25	470.124
COBROS A..	40	60	3.008.791
COBROS A..	60	15	1.128.297
COBROS A..	90	0	0
		100,0	4.607.211

*CICLO PAGO A PROVEEDORES:

	DIAS:	% s./TOTAL	NECESIDADES
MAT.PRIMAS A.....	15	70	-854.742
MAT.PRIMAS A.....	30	50	-1.221.060
OTROS CONSUMOS.....	30		-5.227
OTROS CONSUMOS.....	60	-	-4.860
OTROS CONSUMOS.....	120	-	-17.364
			-2.103.254

*C.ALMACENES Y PRODUCCION:

	DIAS:	% s./TOTAL	NECESIDADES
C.ALM. MAT.PRIMAS....	3	100	2.442
CICLO PRODUCCION....	2	100	2.277
C.ALM. PDTOS.TERM....	40	70	25.459
			30.178

*CICLO TESORERIA

742.812

TOTAL CAPITAL CIRCULANTE.....**3.276.947**

545.238.157

3.9.- CUENTAS DE EXPLOTACION.-

ANTES DE INVERSION (Euros./año) AÑO-1		DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+1	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+2	DESPUES DE INVERSION (Euros./año) AÑO+3
43.542.106	TOTAL VENTAS + EXISTENCIAS	45.758.694	48.088.085	50.536.018
78.037	Otros Ingrsos	82.009	86.184	90.571
-28.280.017	Costes de Compras	-29.712.471	-31.217.465	-32.798.670
0		0	0	0
-2.813.862	Gastos en Servicios Industriales	-2.956.391	-3.106.138	-3.263.468
-2.630.042	Transportes y Fletes	-2.763.260	-2.903.224	-3.050.276
-5.085.299	Gastos Diversos	-5.281.455	-5.488.870	-5.708.036
4.810.923	VALOR AÑADIDO	5.127.126	5.458.572	5.806.139
0		0	0	0
-3.475.723	Gastos de Personal	-3.596.501	-3.720.720	-3.773.009
1.335.200	MARGEN BRUTO	1.530.625	1.737.851	2.033.130
0		0	0	0
-694.543	Amortizaciones	-669.798	-622.001	-577.902
640.656	BENEFICIOS ANTES IMPTOS Y GASTOS FINANCIEROS	860.827	1.115.851	1.455.228
0		0	0	0
-239.322	Gastos Financieros	-233.281	-186.089	-144.351
29.957	Subvenciones anteriores	29.957	29.957	29.957
431.292	BENEFICIO DE EXPLOTACION ANTES DE IMPUESTOS	657.503	959.719	1.340.835
0		0	0	0
-134.013	Impuestos estimados -31% -31%	-203.826	-297.513	-415.659
297.278	BENEFICIO NETO	453.677	662.206	925.176
0		0	0	0
694.543	Amortizaciones	669.798	622.001	577.902
991.821	CASH FLOW	1.123.475	1.284.206	1.503.078
707.000	TESORERIA	742.812	780.437	819.967

3.10.- RATIOS ECONOMICOS:

TASA INTERNA DE RENDIMIENTO DE LA INVERSION:

VALOR ACTUAL NETO (a interès descuento del 5 %)

Flujos de caja previstos:

AÑO :	EUROS.	Acumulado	Observaciones:
AÑO 2.025	-4.428.705	-4.428.705	Se termina la inversión
AÑO 2.026	1.123.475	-3.305.230	CASH FLOW AÑO "+1"
AÑO 2.027	1.284.206	-2.021.024	Se devuelve prestamo puente
AÑO 2.028	1.503.078	-517.946	
AÑO 2.029	1.653.386	1.135.440	Se recupera la inversión
AÑO 2.030	1.818.724	2.954.164	
AÑO 2.031	2.000.597	4.954.761	
AÑO 2.032	2.200.656	7.155.417	
AÑO 2.033	2.420.722	9.576.139	
AÑO 2.034	2.662.794	12.238.933	
AÑO 2.035	2.929.074	15.168.007	
AÑO 2.036	3.368.435	18.536.441	
* Valor residual.....	3.321.529	21.857.970	

T.I.R. = 34,9 %

V.A.N. = 13.918.707 Euros.

3.11.-GRAFICOS ECONOMICOS:**3.11.1.-COMPOSICION DE COSTES EN AÑO +1º:**

Ingresos	45.758.694 EUROS.
MAT.PRIMAS	(29.712.471) EUROS.
MANO OBRA	(3.596.501) EUROS.
COMERCIALES	(2.763.260) EUROS.
G.GENERALES	(5.281.455) EUROS.
FINANCIEROS	(233.281) EUROS.
AMORTIZ.TECNICAS	(669.798) EUROS.
SERV.INDUSTRIALES	(2.956.391) EUROS.
Total Gastos.....	(45.213.157) EUROS.
BENEFICIO A.D.IMPTOS....	90.971.851 EUROS.

3.11.2.-RECUPERACION DE LA INVERSION Y FLUJOS:

(Se reflejan gráficamente los datos expuestos en el punto 3.10)

Firmado por:

EL INGENIERO AGRONOMO:



D. ALEJANDRO DURAN JIMENEZ

Colegiado: 1011

Previsiones del aumento del valor añadido en los próximos 5 años.

REYES GUTIERREZ, S.L.

Nº CUENTAS	Epigrafe	AÑOS A PARTIR DE LA INVERSION					
		ANO-1	ANO+1	ANO+2	ANO+3	ANO+4	ANO+5
70,752,753,754, 755,759,790	Ventas netas, pres y otros ingresos de explotación	43.542.106	45.758.694	48.088.085	50.536.018	53.108.565	55.812.067
71	Variación Existencia de productos terminados y en curso de fabricación.	78.037	82.009	86.184	90.571	95.182	100.027
73	Trabajos realizados para su inmovilizado.	0	0	0	0	0	0
74	Subvenciones a la	0	0	0	0	0	0
VALOR DE PRODUCCION.		43.620.143	45.840.703	48.174.269	50.626.590	53.203.746	55.912.094
600,601,602, (608),(609)	Compras netas.	-28.280.017	-29.712.471	-31.217.465	-32.798.670	-34.459.965	-36.205.408
61	Variación existencia mercaderías, materias primas y otras materias con- sumibles.	0	0	0	0	0	0
607,620,622,623, 624,625,627,628, 629,631,634,(636), (639),659	Gastos externos y de explotación.	-10.529.203	-11.001.105	-11.498.232	-12.021.780	-12.569.167	-13.141.477
VALOR ANADIDO		4.810.923	5.127.126	5.458.572	5.806.139	6.174.614	6.565.209
		4.810.923	5.127.126	5.458.572	5.806.139		

Inversión: 4.428.705,27

V.A.N. = 16.493.819 Euros

3.-DOCUMENTACION DEL PROMOTOR.

- FICHA CATASTRAL
- CIF
- ESCRITURA AGRUPACION FINCAS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29094A042001020000OS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 42 Parcela 102 00020091100VF06G, 42/36
CASA BON. VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Industrial agr.
Superficie construida: 22.819 m2
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/07	3.125
OFICINA	1/01/01	203
SOPORT. 50%	1/00/11	200
JARD. 100%	1/00/10	2.811
OBR URB INT	1/00/09	11.604
ALMACEN	1/00/08	1.713
DEPOSITOS	1/00/12	114
ALMACEN	1/00/01	144
ALMACEN	1/00/02	143
SOPORT. 50%	1/00/03	13
ALMACEN	1/00/04	672
ALMACEN	1/00/14	13
VIVIENDA	1/00/13	104
INDUSTRIAL	1/00/02	1.945

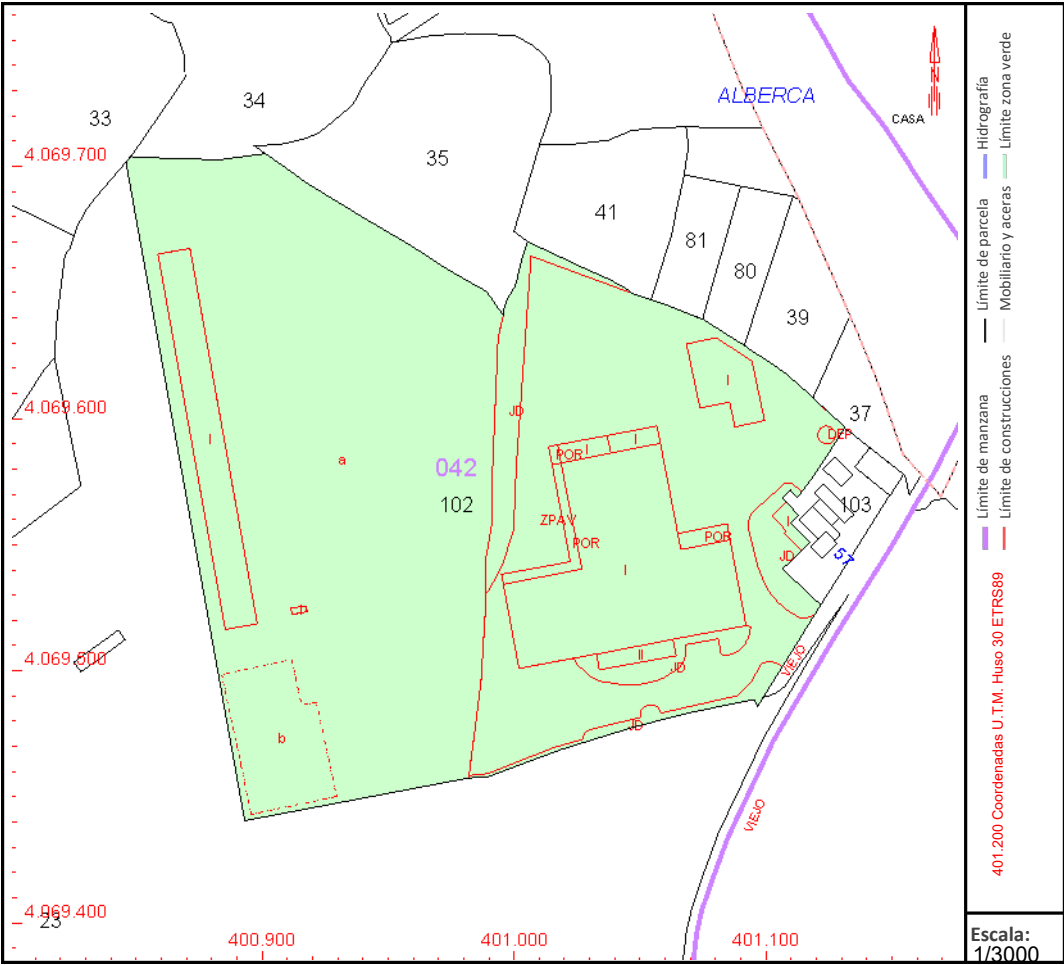
Continúa en páginas siguientes

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	HR HORTICOLAS-TIERRA ARABLE	10	24.487
b	IN INVERNADEROS EN GENERAL	08	1.840

PARCELA

Superficie gráfica: 49.285 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29094A042001020000OS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/03	INDUSTRIAL	15			



IDENTIFICACION FISCAL

Agencia Tributaria

Código de Identificación

B29607751

Denominación REYES GUTIERREZ SL

o

Razón Social

Domicilio Social CL CAMINO DE MALAGA
VELEZ-MALAGA 29700 MALAGA

Domicilio Fiscal CL CAMINO DE MALAGA
VELEZ-MALAGA 29700 MALAGA

Actividad Principal GNAE 612

Administración 29850



IT9657634

05/2025



D. JUAN DEUS VALENCIA

NOTARIO

Plaza de las Carmelitas, nº 11

Teléf. 952507376—Fax 952507479
29700 VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**ESCRITURA DE AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS****NÚMERO QUINIENTOS OCHENTA. -----**En Vélez-Málaga, mi residencia, a veintiséis de
febrero de dos mil veinticinco. -----Ante mí, **JUAN DEUS VALENCIA**, notario del Ilustre
Colegio de Andalucía. ---------- **COMPARECE:** -----**DON JUAN ANTONIO REYES GUTIÉRREZ**, empresario
agroalimentario, mayor de edad, casado, con el mismo
domicilio que la entidad a la que representa.
Provisto de su documento nacional de identidad
número 25.049.295-H. ---------- **INTERVIENE:** -----En nombre y representación, **como administrador**
único de la compañía "REYES GUTIÉRREZ, S.L." con
domicilio en Vélez-Málaga, en la calle camino Viejo
de Málaga sin número; cuyo objeto social es la
compra, venta, distribución, almacenaje y
empaquetado de todo tipo de frutas, constituida en
la escritura autorizada en Málaga el día veinticinco

de febrero de mil novecientos noventa y tres, ante el notario Don Julián Madera Flores, con el número 526.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al tomo 1.387, libro 300, folio 140, hoja MA-11283, inscripción 1ª. Con C.I.F. B29607751.---

En relación con la obligación de identificación de los titulares reales de las operaciones contenidas en el presente instrumento en los términos que establece el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de abril de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, manifiestan estos representantes que existen titulares reales de la persona jurídica en los términos definidos por el mencionado precepto, habida cuenta de que existen socios que son persona o personas físicas que en último término poseen o controlan, directa o indirectamente, un porcentaje superior al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del capital o de los derechos de voto de la entidad, o que por otros medios ejercen el control, directo o indirecto, de la gestión de la misma, y que dichos titulares han sido identificados conforme a lo establecido por la repetida ley en acta autorizada

IT9657633

05/2025



por el notario de Vélez-Málaga Don Juan Deus Valencia el día veintiuno de febrero de dos mil doce, con el número 302 de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y devuelvo y a la que se remite. Asimismo manifiesta que desde la fecha del acta dicha titularidad real no ha sufrido modificación alguna.

El nombramiento y sus facultades para este acto resultan del acuerdo adoptado por la junta general extraordinaria de socios celebrada el día veintitrés de julio de mil novecientos noventa y siete, elevados a público en Málaga, el día veinticinco de julio de mil novecientos noventa y siete, ante el notario Don Julián Madera Flores, con el número 1.805 de su protocolo. Inscrita en el registro mercantil de esta provincia al tomo 1.387, libro 300, folio 142, sección 8º, hoja MA-11.283, inscripción 2ª.-----

Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, de la que resulta su nombramiento, considerando yo, el notario, que a mi juicio, son suficientes las facultades representativas

acreditadas para formalizar el presente escritura de agrupación, con todas las condiciones, pactos y cuantía que en la misma se contienen.-----

Me asegura la vigencia de su cargo y facultades representativas, así como la subsistencia legal de la sociedad a la que representa.-----

Tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad para otorgar la presente escritura de AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS y, al efecto.-----

----- **EXPONE:** -----

I.- Que la entidad **"REYES GUTIÉRREZ, S.L."** es dueña, por los títulos que más adelante se dirá, de las siguientes fincas rústicas:-----

1) RÚSTICA.- Situada en el partido de Huertas Bajas o Campiñuela, paraje Cerro de la Sima, en el término municipal de Vélez-Málaga. Tiene una superficie de 28.286 metros cuadrados. Linda: al Norte, parcelas 33, 34, 35 y 41 del polígono 42; al Sur, Camino que le separa de la parcela 23 del polígono 42; al Este, con la parcela 36 del polígono 42; y al Oeste, con la parcela 23 del polígono 42. Se ha inscrito la GEORREFERENCIACIÓN REGISTRAL alternativa de esta finca.-----

IT9657632

05/2025



La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro. ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.-----

Título: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa, autorizada en Málaga, ante el notario don Manuel José Tejuca García, el día 23 de mayo de 2019.-----

Situación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número tres, en el tomo 1842, libro 820, folio 98, finca número 43985, inscripción primera, con C.R.U. número 29063000848343.-----

Referencia catastral: Figura catastrada con el

número 29094A0420002300000T.-----

2) RÚSTICA.- Situada en el partido rural de Huertas Bajas, paraje "Casa Bon", en el paraje denominado Camino Viejo de Málaga, próximo al nudo de la Carretera de Circunvalación de Vélez-Málaga, con el mencionado Camino Viejo de Málaga, del término municipal de Vélez-Málaga, de tierra secano, pastos, olivos y huerta regadío, que ocupa una extensión superficial de dos hectáreas, treinta y cinco áreas y treinta y nueve centiáreas. Contiene en su interior una CASA, cuyo suelo ocupa una superficie de ciento diecinueve metros cuadrados, está compuesta de una sola planta de alzada con diferentes dependencias, ocupando una superficie construida de ciento diecinueve metros cuadrados, extensión ya incluida en la dada a la finca. Asimismo se ha construido en su interior, una NAVE INDUSTRIAL, distribuido por una nave central a dos aguas, compuesto de las distintas dependencias necesarias para el desarrollo de la actividad, originariamente cuenta con una superficie construida en planta baja, de tres mil trescientos treinta y nueve metros y ochenta y dos decímetros cuadrados que junto con la vivienda existente hace un total de tres mil cuatrocientos

IT9657631

05/2025



cincuenta y ocho metros y ochenta y dos decímetros cuadrados. Otros doscientos dos metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, de superficie construida en planta alta. Lo que hace un total de tres mil seiscientos sesenta y un metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados, lo que unido a la ampliación de obra proyectada con una superficie construida en planta baja de novecientos quince metros y cuarenta y un decímetros cuadrados asciende a cuatro mil quinientos setenta y seis metros y noventa y ocho decímetros cuadrados. Y la superficie de ocupación de este edificio respecto a la parcela donde se ubica es de cuatro mil trescientos setenta y cuatro metros y veintitrés decímetros cuadrados. El resto de la superficie de la parcela no edificada, se encuentra destinada a zona de acceso, de maniobra, muelles de carga y descarga, y zona para plaza de aparcamientos y zona de desahogo. Linda toda la finca: al Norte, Don Miguel Martín Montosa, Don José Francisco González Navarro, Don Aurelio González Algaba, Don

Antonio González Segovia, Don Emilio González Segovia; al Sur, Don Manuel Tejuca Pendás; al Este, Camino Viejo de Málaga o V. CM. Vie -Estado M. Economía y Hacienda Delegación Provincial Málaga-; y al Oeste, Don Manuel Tejuca Pendás, y Doña Victoria Urbano Escobar, teniendo su acceso principal a esta parcela por su lindero este. Es la parcela número 36 del Polígono 42 del Catastro. Esta finca tiene EL CARÁCTER de INEDIFICABLE PARA FUTURAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES, en virtud de la Resolución dictada el día 18 de Junio de 2009, por el señor Concejal Delegado de Urbanismo por delegación de la señora Alcaldesa-Presidenta del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga; según consta en la nota de fecha 19 de Agosto de 2009, puesta al margen de la inscripción 3ª. La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro. ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la

IT9657630

05/2025



Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.-----

Título: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa, autorizada en Vélez-Málaga, ante la notaria doña María Sierra Barbé García, el día 24 de septiembre de 2003; declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Vélez-Málaga, ante el Notario Don Juan Deus Valencia con protocolo 1228, el día 12 de julio de 2012.-----

Situación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número tres, en el tomo 1257, libro 314, folio 23, finca número 23312, inscripciones 3ª y 4ª, con C.R.U. número 29032000520887.-----

Referencia catastral: Figura catastrada con el número **29094A0420003600000E**, según se desprende de certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí, el notario, por medios telemáticos, de la Oficina Virtual del Catastro, la cual dejo incorporada a la presente matriz, formando parte de la misma.-----

Expuesto cuanto antecede, el compareciente, en el concepto en que interviene-----

-----**OTORGA:**-----

A) EN CUANTO A LA AGRUPACIÓN.-----

PRIMERO.- Manifiesta que por ser colindantes entre si las dos fincas descritas, las agrupa formando la siguiente nueva finca independiente que se describe a continuación, según las recientes mediciones, tal y como se desprende del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que, dejo incorporado a la presente matriz, formando parte de la misma:-----

RÚSTICA.- Suerte de tierra destinada a pastizal, huerta y olivar, sita en el paraje denominado CASA BON., en el término municipal de Vélez-Málaga (Málaga), está formada por la parcela catastral 36 y parte de la 23, ambas del polígono 42. Tiene una extensión superficial de cuarenta y nueve mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados (49.286 m²).-----

Linda: al **Norte** con la parcela catastral 33 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003300000X, con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia

IT9657629

05/2025



29094A0420003500000J, con la parcela catastral 41 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420004100000Z, con la parcela catastral 81 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420008100000B, con la parcela catastral 80 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420008000000A, con la parcela catastral 39 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003900000U, con la parcela catastral 37 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003700000S, con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003500000J y con la parcela catastral 34 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003400000I; al **Este** con camio público "Camio Viejo de Málaga" (Vía Pecuaria) sin referencia catastral y con los rúdos de los diseminados con referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS; al con

camino perteneciente a la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420002300000T y con los ruedos de los diseminados con referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS; y al Oeste con la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420002300000T y con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A0420003500000J.

SEGUNDO.- Se valora la finca agrupada en la cantidad de **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.238.189,56 €)**.-----

B) EN CUANTO A LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS DE LA FINCA RESULTANTE:-----

PRIMERO.- Que deseando la rectificación en cuanto a la superficie y linderos de la finca descrita anteriormente tras la agrupación, solicita expresamente el señor compareciente, la referida rectificación a los efectos de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a cuyos efectos, en el concepto en que interviene, efectúa las siguientes manifestaciones:-----

IT9657628

05/2025



1) La titularidad se desprende de los títulos referidos anteriormente, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. -----

2) Asimismo, como se ha dicho, se incorpora a la presente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 36 del polígono 42, no siendo posible incorporar certificación de la parcela 23 del polígono 42, por existir un expediente abierto que pueda afectar a la descripción del inmueble, según consulta efectuada en la Oficina Virtual del Catastro. -----

3) Manifiesta que los titulares de las parcelas catastrales colindantes son los que aparecen en las referidas certificaciones, asegurando desconocer que existan otros titulares distintos de los que figuran en el Catastro. -----

4) Manifiesta que desconoce la identificación de los titulares de las fincas registrales colindantes.

5) Asegura, bajo su responsabilidad, que las

diferencias entre la descripción registral de las fincas y la descripción actualizada, obedece exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general, a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica anterior de la finca inscrita.

6) Me aportan informe de medición realizado por don José Manuel González Rivas, Técnico Especialista en Edificios y Obras, colegiado número 1996, de fecha 22 de enero de 2025, así como de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que dejo incorporado a la presente matriz, formando parte de la misma.-----

Así lo dice y otorga el señor compareciente, a quién hago de palabra las reservas y advertencias legales.-----

En particular, a efectos fiscales, le advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: -----

Don Juan Deus Valencia, con domicilio en Plaza

IT9657627

05/2025



de las Carmelitas, 11, 29700 Vélez-Málaga (Málaga),
es el Responsable del tratamiento con la finalidad
de estudiar su expediente, redactar el documento
público y proceder a su facturación.-----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de
la fe pública notarial en virtud de la Ley del
Notariado en los términos del artículo 6.1 e) del
Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679.
El tratamiento de datos es necesario para el
otorgamiento del documento.-----

Así mismo el notario actúa en calidad de
encargado de tratamiento en relación al protocolo
notarial y libro Registro cuyo Responsable de
Tratamiento es la Dirección General de los Registros
y el Notariado con la finalidad de archivo de los
documentos públicos del notariado y de colaboración
de las Administraciones Públicas.-----

Los datos de facturación se conservarán hasta
que prescriban las obligaciones fiscales. En
relación al protocolo y libro Registro los datos se

conservarán como archivo público de manera indefinida.-----

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P, dpd@bufetemorenotorres.com, 976301871 en Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza.-----

Los datos se comunicarán a las Administraciones Públicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.-----

Usted tiene reconocido el derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI dirigido a dpd@bufetemorenotorres.com. Le hacemos notar que respecto del protocolo tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo.-----

Se le reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado.-----

Leo esta escritura a los comparecientes, después

IT9657626

05/2025



de advertirles de su derecho a verificarlo por sí,
del que no usan. -----

Enterados los otorgantes del total contenido de
esta escritura, prestan su consentimiento y firman.

De identificar a los comparecientes por medio de
sus documentos de identidad reseñados, y de todo lo
demás consignado en este instrumento público,
extendido en nueve folios de papel timbrado de uso
exclusivamente notarial, el presente, y los ocho
posteriores correlativos en orden, de la misma
serie, cuya expresión informática queda incorporada
dentro del plazo reglamentario y bajo el mismo
número, en el correspondiente protocolo electrónico,
yo, el notario, doy fe. **ESTÁ LA FIRMA DEL**
COMPARECIENTE. SIGNADO. JUAN DEUS. RUBRICADO Y
SELLADO. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 2, 4, 5, 6, 7 y nº 8º.
Concepto: AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS.
Base: : 1.238.189,56 €. TOTAL: 561,29 € (Impuestos excluidos)

NOTA.- El día veintiséis de febrero de dos mil
veinticinco, expido copia autorizada electrónica
para su remisión al Registro competente, en
cumplimiento de la obligación prevista en el
artículo 112 de la Ley 24-2001. Doy Fe. **JUAN DEUS.**

FIRMADO. RUBRICADO.-----

**DILIGENCIA DE INCORPORACIÓN Y DE COTEJO DEL
INSTRUMENTO N.º 580/25.-----**

Doy fe de haber realizado la integra
incorporación de esta matriz al protocolo
electrónico y de su concordancia con el protocolo en
papel, con lo cual doy por concluida esta diligencia
de cuyo contenido, así como de que queda extendida
en el presente y único folio de papel timbrado
notarial, DOY FE. **SIGNADO. JUAN DEUS. FIRMADO.**
RUBRICADO Y SELLADO.-----

**DILIGENCIA DE DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º
580/25.-----**

Deposito con firma electrónica cualificada esta
matriz en la sede electrónica del Consejo General
del Notariado, que me devuelve el hash
FC7FA1C6F5B02AA7C62B83E07BC14C97 correspondiente a
la matriz y el hash 6D8BAB30A423D3B974DDBFA1CCF3743F
correspondiente a los unidos, con lo cual doy por
concluida esta diligencia de cuyo contenido, así
como de que queda extendida en el presente y único
folio de papel timbrado notarial, DOY FE. **SIGNADO.**
JUAN DEUS. FIRMADO. RUBRICADO Y SELLADO.-----

DILIGENCIA. (Referida al protocolo número 580 de
2025). Que pongo, yo, Don Juan Deus Valencia, Notario

IT9657625

05/2025



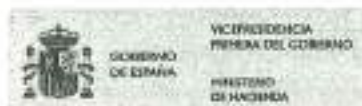
de Vélez-Málaga, del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, de conformidad con el artículo 244.2 del Reglamento Notarial, para hacer constar que he obtenido del Sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado justificante acreditativo del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que traslado a soporte papel y que incorporo a la presente a los efectos subsanatorios oportunos. Del contenido de esta diligencia, que pongo en Vélez-Málaga a veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, yo el Notario DOY FE. **SIGNADO. JUAN DEUS. FIRMADO. RUBRICADO Y SELLADO. -----**

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DE ASIENTO REGISTRO.-

Para hacer constar que con fecha veintisiete de febrero de dos mil veinticinco, he recibido la comunicación remitida del Registro competente, por vía telemática, la cual imprimo y dejo incorporada a la presente Diligencia. Doy fe.-**SIGNADO. JUAN DEUS. FIRMADO. RUBRICADO Y SELLADO. -----**

IT9657624

05/2025



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 29094A042000360000OE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 42 Parcela 36 0002005-11 00VF06G CASA BON. VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: Rústico

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 20.663 m²

Año construcción: 2002

Valor catastral: (2024):

1.986.679,77 €

Valor catastral suelo:

795.625,28 €

Valor catastral construcción:

1.265.153,49 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
REYES GUTIERREZ SLNIF/NIE
B26467751Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio

CL CAMINO DE MÁLAGA, AP 05
29030 VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Construcción:

Esc./Pta./Pto.	Destino
100007	INDUSTRIAL
100011	BIOPORT. 50%

Superficie m²

3.340

Esc./Pta./Pto.

100101

Destino

OFICINA

Superficie m²

203

Cultivo:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
a	E- PASTIZAL
c	FR HUEBTA

SP Superficie m ²
01 1.466
09 242

Subparcela
b

Cultivo/aprovechamiento

O- OLIVAR

Contenido en páginas siguientes

SP Superficie m ²
04 1.117

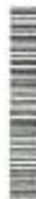
PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 23.643 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: B271HECJ23080W0H48 (verificado en https://verificador.gob.es) | Fecha de firma: 28/05/2024



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del registrador.
Solicitudes: NOTARIA 12 DE VELEZ-MÁLAGA (Málaga)
Resolución: Art. 18.2 Ley Catastro
Fecha de emisión: 28/05/2024

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 29094A0420003600000E

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Edif./Pta./Pto.	Destino	Superficie m²	Edif./Pta./Pto.	Destino	Superficie m²
100/19	ORN URB INT	5,944	100/26	ALMACEN	1,713
100/12	DEPOSITOS	114	100/21	ALMACEN	144
100/22	ALMACEN	143	100/23	SOPORT. 50%	19
100/24	ALMACEN	672	100/25	JARD. 100%	662
100/28	ORN URB INT	4,186	100/14	ALMACEN	13
100/13	VIVIENDA	106			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 29094A0420003600000E

Localización: DS HUERTAS BAJAS 80 Polígono 42 Parcela 80
CASA BON. VELEZ-MÁLAGA [DISEÑADO] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
RUIZ MUÑOZ ÁNGEL
25046037Y C/ ENRIQUE VAN DUJZEN 17
E-2 P-01 P-02
29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA]
[MÁLAGA]



Referencia catastral: 29094A0420003600000E

Localización: CL FEDERICO WHEEY Polígono 42 Parcela 81
CASA BON. VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
FERNANDEZ FORTES JOSE
MARIA
52576653B CM REMANENTE 2 E-1 P-11 P-18
29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA]
[MÁLAGA]



Referencia catastral: 29094A0420003600000E

Localización: Polígono 42 Parcela 23
CASA EL VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
GARCIA SOBERO MARIA JOSEFA
24764741C AV ANDALUCIA [CALETA VELEZ]
205 CALETA VELEZ
29751 VELEZ-MÁLAGA [CALETA
DE VELEZ] [MÁLAGA]



Referencia catastral: 29094A0420003600000E

Localización: Polígono 42 Parcela 37
CASA BON. VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
GONZÁLEZ NAVARRO JOSE
FRANCISCO
24885143A DS HUERTAS BAJAS 49
29700 VELEZ-MÁLAGA [DISEÑADO]
[MÁLAGA]





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICIPRESIDENCIA
PRESIDENTA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 29094A0420003600000E

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 29094A042000100001F5

Localización: DS HUERTAS BAJAS 49
VELEZ-MÁLAGA (DISEMINADO) (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

GONZALEZ NAVARRO JOSE
FRANCISCO

24825142A

DS HUERTAS BAJAS 49
29700 VELEZ-MÁLAGA (DISEMINADO)
(MÁLAGA)



Referencia catastral: 29094A04200041000002

Localización: Polígono 42 Parcela 41
CASA DON. VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

MARTIN MONTOSA MIGUEL

25160608R

CL GARDENIA 53 P12 P14
29700 VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)



Referencia catastral: 29094A042000430000000J

Localización: Polígono 42 Parcela 35
CASA DON. VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

BERMUDEZ DIAZ EDUARDO

52570074D

PJ ESPERANTO 4 Es:1 P124 P18
29007 MÁLAGA (MÁLAGA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 8X7HECCKZ00RWYH88 (verificable en <https://www.sedeccatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 26/05/2024



05/2025



INFORME DE AGRUPACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

Peticionario:

REYES GUTIÉRREZ, S.L.

Situación:

**Polígono 42
Fincas registrales 23312 y 43985
T.M. Vélez-Málaga**



**Redactor: D. José Manuel González Rivas colg nº 1996 del
Colegio Profesional de delineantes y diseñadores técnicos de
Andalucía**

ENERO 2025

GABINETE TÉCNICO AGRÍCOLA

D. José Manuel González Rivas, Técnico Especialista en Edificios y Obras, colegiado nº 1996 del Colegio Profesional de Delineantes y Diseñadores Técnicos de Andalucía con domicilio en C/ María Zambrano nº 2 entreplanta en T.M. de Vélez - Málaga ha sido requerido por REYES GUTIÉRREZ, S.L. con C.I.F.: B-29607751 con domicilio en Apdo. de Correos nº 65 Camino de Málaga s/n en el TM de Vélez-Málaga, en la provincia de Málaga, para efectuar el presente informe de agrupación de fincas rústicas.

INFORMA

Que girada visita a varias fincas propiedad del peticionario situadas en el paraje "Casa Bon" también conocido como "Huerta Bajas" del T.M. de Vélez-Málaga, con la intención de proceder a su agrupación identificándolas registral y gráficamente sobre parcelario catastral, de forma que las fincas sobre las que se plantea la agrupación resultan ser:

- Finsa registral nº 23312 de Vélez-Málaga con CRU: 29032000520887 inscrita con una cabida de 23.539 m² en el registro de la propiedad nº 3 de Vélez-Málaga identificada como parcela catastral 36 del polígono 42 con la referencia catastral 29094A042000360000OE, y tras realizar el levantamiento planimétrico de los límites de la finca, según puntos indicados por el peticionario, resulta con una superficie real de 21.000 m².

La finca es limítrofe al Este con la "Vereda Camino Viejo de Málaga" sin referencia catastral, deslindado según el BOJA 20 del 18 de octubre de 2005 en el que se publica: *"RESOLUCIÓN de 12 agosto de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda del Camino Viejo de Málaga» en el término municipal de Vélez-Málaga, provincia de Málaga (VP 584/02).*

Los linderos de la finca registral 23312 son:

- al Norte con la parcela catastral 41 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000410000OZ, con la parcela catastral 81 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000810000OB, con la parcela catastral 80 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000800000OA, con la parcela catastral 39 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000390000OU, con la parcela catastral 37 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000370000OS;

IT9657621

05/2025



Informe de agrupación de finas rústicas
 Petionario: REYES GUTIÉRREZ, S.L.

- al Este con camino público "Camio Viejo de Málaga" (Via Pecuaría) sin referencia catastral y con los rúdos de los diseminados identificados con las referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS;
- al Sur con camino perteneciente a la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT y con los rúdos de los diseminados con referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS;
- y al Oeste con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000350000OJ y con la finca registral 43985 de Vélez-Málaga que se corresponde con parte de la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT.

- Finca registral nº 43985 de Vélez-Málaga con CRU: 29063000848343 inscrita con una cubida de 28.286 m² en el registro de la propiedad nº 3 de Vélez-Málaga correspondiéndose con parte de la parcela catastral 23 del polígono 42 con la referencia catastral 29094A042000230000OT, siendo coincidente con la georeferenciación registral.

Los linderos de la finca registral 43985 son:

- al Norte con la parcela catastral 33 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000330000OX y con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000350000OJ;
- al Este con la parcela catastral 36 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000360000OE, que se corresponde con la finca registral 23312 de Vélez-Málaga;
- al Sur con camino perteneciente a la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT;
- y al Oeste con la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT.

Las dos fincas se pretenden agrupar en una sola ya que forman una unidad orgánica de explotación agrícola y entre todas forman una unidad funcional de explotación, encontrándose físicamente unidas sin estar atravesadas o divididas por ningún camino o cauce público.

La finca resultante tras la agrupación contará con una superficie real de 49.286 m² y lindará al:

- al **Norte** con la parcela catastral 33 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000330000OX, con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000350000OJ, con la parcela catastral 41 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000410000OZ, con la parcela catastral 81 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000810000OB, con la parcela catastral 80 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000800000OA, con la parcela catastral 39 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000390000OU, con la parcela catastral 37 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000370000OS, con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000350000OJ y con la parcela catastral 34 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000340000OI;
- al **Este** con camino público "Camio Viejo de Málaga" (Vía Pecuaria) sin referencia catastral y con los ruidos de los diseminados con referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS;
- al con camino perteneciente a la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT y con los ruidos de los diseminados con referencias 000200400VF06G0001QS, 000201000VF06G0001TS, 000200500VF06G0001PS, 000200700VF06G0001TS y 000200800VF06G0001FS;
- y al **Oeste** con la parcela catastral 23 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000230000OT y con la parcela catastral 35 del polígono 42 identificada con la referencia 29094A042000350000OJ.

IT9657620

05/2025



Informe de agrupación de finas rústicas
 Peticionario: REYES GUTIÉRREZ, S.L.

Considerando que los linderos actuales y los descritos en las notas simples proporcionadas por el peticionario son coincidentes, salvo cambios de propietarios que han podido existir en las parcelas colindantes, este técnico informa que la finca objeto de agrupación está compuesta por las fincas registrales 23312 y 43985 ubicadas en el paraje "Casa Bon" también conocido como "Huerta Bajas" del T.M. de Vélez-Málaga y cuenta con una superficie real de 49.286 m², y se corresponde con la agrupación que se pretende.

Se aporta:

-Representación Gráfica Alternativa (GML) de las parcelas que conforman la agrupación, validadas ante la Oficina Virtual de Catastro con CSV: **BG93KMNBBH4BFY5R**.

-Superposición georeferenciada sobre ortofotografía y planimetría catastral actual de las lindes de las parcelas que conforman las fincas originales en coordenadas UTM con sistema de referencia ETRS-89 (Huso 30).

- Superposición georeferenciada sobre ortofotografía y planimetría catastral actual de las lindes de la finca resultante de la agrupación en coordenadas UTM con sistema de referencia ETRS-89 (Huso 30).

Y para que conste y surta los efectos donde proceda, expido el presente en Vélez-Málaga a 22 de enero de 2025.

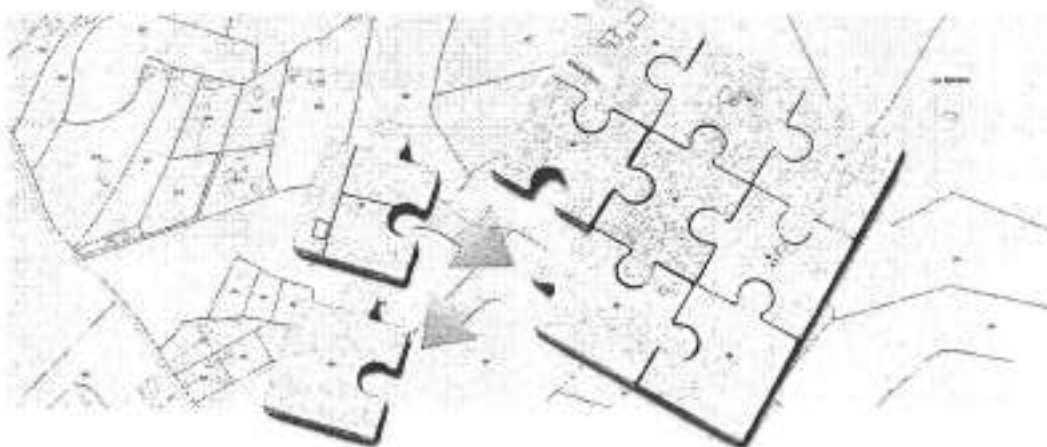
GONZALEZ
 RIVAS JOSE
 MANUEL -
 74843606L

Firmado digitalmente
 por GONZALEZ RIVAS
 JOSE MANUEL -
 74843606L
 Fecha: 2025.01.22
 09:58:22 +01'00'

D. José Manuel González Rivas
 Técnico Especialista en Edificios y Obras
 Colg. 1996

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BG93KX3MNBH4BFY5R



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

GONZALEZ RIVAS JOSE MANUEL

Titulación: Téc Especialista en delimitación de edificios y obras
 Colegio profesional: Delimitantes y D.T. Andalucía CODTA

Universidad: I.E.S. Jesús Marín
 Número colegiado: 1996

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: BG93KX3MNBH4BFY5R (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 13/01/2019



IT9657619

05/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 8G5GKKMNEH4BFYSR

Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: VELEZ-MÁLAGA

(492036 ; 4970209)

(491036 ; 4970209)



(492036 ; 4970211)

(491036 ; 4970211)

ESCALA 1:8000

100m 0 100 200m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 8G5GKKMNEH4BFYSR (verifique en <http://www.sindicatos.gob.es>) | Fecha de firma: 13/02/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BG83KKMBH4BFYSR

Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: VELEZ-MÁLAGA

(400000, 4070000)

(401000, 4070000)



(400000, 4080011)

(401000, 4080011)

ESCALA 1:8000

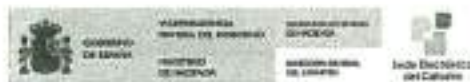
100m 0 100 200m

Documento firmado con C@r y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: BG83KKMBH4BFYSR | Verificar en <https://www.sedelectronica.gob.es> | Fecha de firma: 13/11/2025



IT9657618

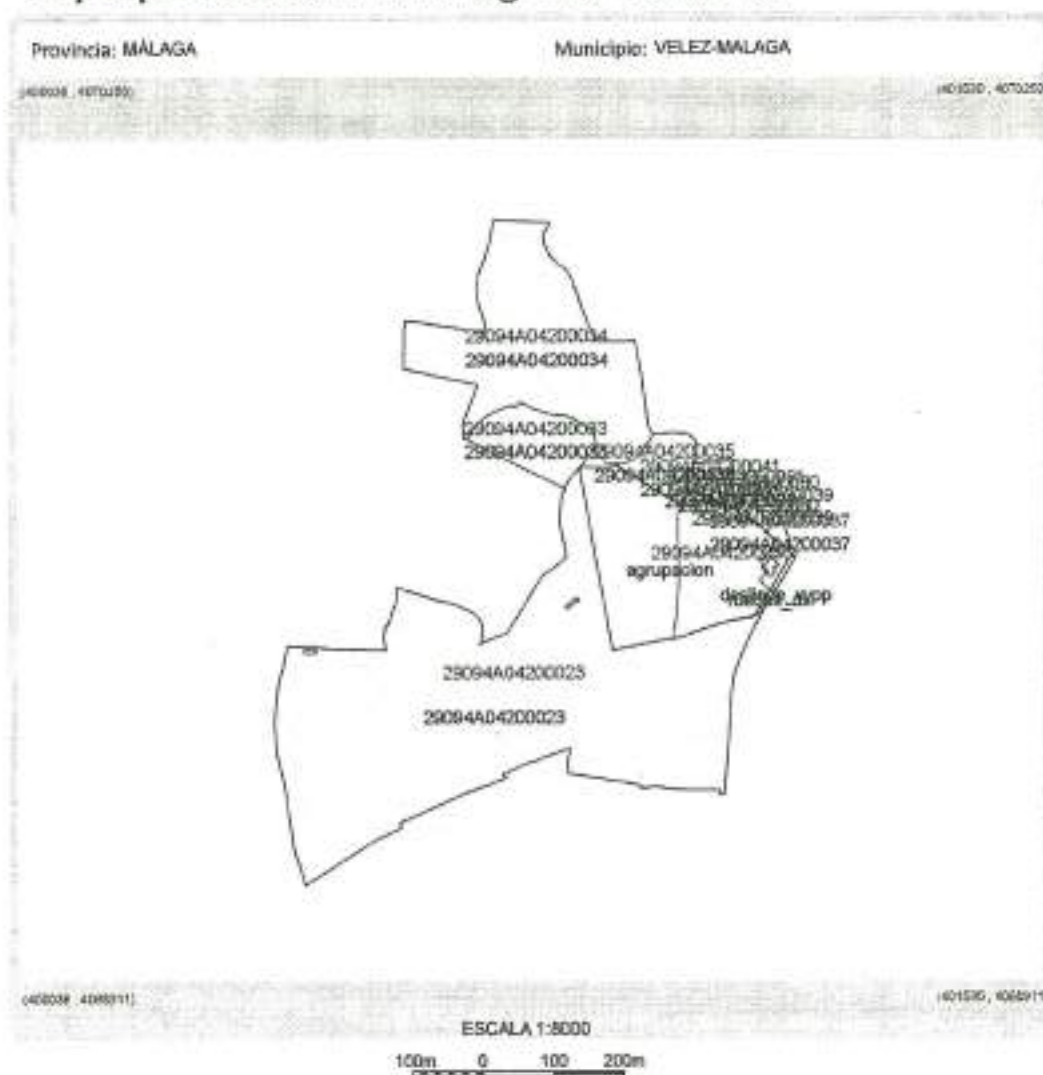
05/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BG63KIMNBH4BFY5R

Superposición con cartografía catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BG63KIMNBH4BFY5R (verificado en <https://www.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/01/2025



Leyenda

- ☐ Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- ☐ Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- ☐ Superficie coincidente

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BG93KKMNBH4BFY5R

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 29094A04200036
 Dirección: 0002009-11 00VF06G
 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 29094A04200080
 Dirección: D5 HUERTAS BAJAS 80
 VELEZ-MÁLAGA [DISEMINADO] [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 29094A04200081
 Dirección: CL FEDERICO VAHEY
 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 29094A04200023
 Dirección: Polígono 42 Parcela 23
 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 29094A04200034
 Dirección: D5 HUERTAS BAJAS 170 002200100VF07A-
 VELEZ-MÁLAGA [DISEMINADO] [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
 CSV: BG93KKMNBH4BFY5R (verificable en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firma: 13/01/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: BG93KKMBH4BFY5R

Parcelas resultantes



Parcela 29094A04200023 - Se asignará una nueva RC
superficie 176789 m2

LINDEROS LOCALES:

29094A04200033
deslinde_vvpp
agrupación

LINDEROS EXTERNOS:

29094A04200010
 29094A04200094
 29094A04200028
 29094A04200021
 29094A04200020
 000102800VF08G
 29094A04200024
 29094A04200025
 29094A04200087
 29094A04200088
 000102800VF08G
 29094A04200018
 29094A04200017
 000700400VF08G
 29094A04200089
 29094A04200071
 000700800VF08G
 29094A04200070
 29094A04200001



Parcela 29094A04200033 - Se asignará una nueva RC
superficie 12968 m2

LINDEROS LOCALES:

29094A04200023
 29094A04200034
 agrupación

LINDEROS EXTERNOS:

29094A04200028

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: BG93KKMBH4BFY5R (verificable en <https://www.sede.gob.es>) | Fecha de firma: 13/01/2025







Agencia Tributaria de Andalucía
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y
FONDOS EUROPEOS

GERENCIA PROVINCIAL EN MÁLAGA
Dirección: CL. COMPOSITOR LEHMANN RUIZ, 22
29071 MÁLAGA, Málaga
Tel: 954644350

DILIGENCIA CERTIFICADA DE PRESENTACIÓN. MODELO
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES
PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS
DOCUMENTADOS. **C10**

CÓPIA PARA EL REGISTRO



Número de documento : C101296055114

Código Territorial : 3312901

Código Seguro de verificación:UVW9BC1012960551146D8Z7CE6JVUA
(permite la verificación de la integridad de una copia de este documento
electrónico en la dirección:
<http://www.juntadeandalucia.es/economia/hacienda/>).



CSV:UVW9BC1012960551146D8Z7CE6JVUA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y FINANCIACIÓN EUROPEA

Nº Registro Sólida: 20259900642524 Fecha/Hora salida: 26/02/2025
12:28:30

EXPEDIENTE: ITPAJD-BH2901-2025/ 520388

La Agencia Tributaria de Andalucía, una vez examinados los datos y demás antecedentes que obran en su poder, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 23 de marzo de 2007, por la que se regula la remisión por los notarios a la Administración tributaria de la Junta de Andalucía de la copia simple electrónica de las escrituras y demás documentos públicos, CERTIFICA que:

- Que está a disposición de la Agencia Tributaria de Andalucía la copia simple electrónica del documento público comprensivo del hecho imponible, con número de protocolo 580 bis 0 del año 2.025 del fedatario público 3356143-290944012-DEUS VALENCIA,JUAN, en el que consta o se relaciona el acto o contrato que origina el tributo.
- Que se han presentado las autoliquidaciones que se relacionan correspondientes al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivadas de los negocios jurídicos formalizados en el citado documento público:

Documento	Concepto	NIF-Sujeto pasivo	Importe resultante	CSV	NRC
6002580747213	DN10	B29607791 REYES GUTIE- RREZ SL	14.858,27	17VW5B6002580747213B2DBZ WXXGQPHM	9091042132962JH91F11B1E

Esta Resolución autocertificada, emitida como diligencia certificada de presentación (artículo 96.5 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria), se expide para confirmar y acreditar ambos extremos a los efectos del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y de los artículos 98 y 101 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo; todo ello sin perjuicio de su posterior comprobación por la Administración y, en su caso, práctica de las liquidaciones que procedan.

Este documento ha sido expedido por los sistemas de información de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía con la supervisión de la Dirección de la Agencia Tributaria, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 4/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Tributaria de Andalucía.

IT9657613

05/2025



Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Datos Entrada

N° Entrada: 1684
 Fecha: 26/02/2025 Hora: 14:21:54
 Naturaleza: Escritura Pública
 N° Protocolo: 580/2025
 Notario: JUAN DEUS VALENCIA
 Presentante: JUAN DEUS VALENCIA

Datos Presentación

Asiento: 706 Diario: 2025
 Fecha Presentación: 26/02/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VÉLEZ-MÁLAGA 3 a día veintisiete de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.E.V. : 22904318AEC5D782

Servicio Web de Verificación: <https://cede.registadores.org/cv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.E.V. : 22904318AEC5D782

Comunicación de la realización de la Inscripción

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE VÉLEZ-MÁLAGA

N° Entrada: 1604

N° Protocolo: 580/2025

Inscrito el documento arriba referenciado mediante la inscripción 1** de la finca en él contenida.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SANTIAGO ALIAGA MONTILLA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE VÉLEZ-MÁLAGA a día diez de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2290432338840790

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/osv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2290432338840790

IT9657612

05/2025



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO TRES DE VÉLEZ-MÁLAGA
CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO

Datos del documento calificado:

TIPO DE DOCUMENTO: AGRUPACIÓN

Número de entrada: 1684/2025

Asiento: 706 Diario: 2025

Hora de presentación: 14:21

Fecha de presentación: 26/02/2025

Notario autorizante: DON JUAN DEUS VALENCIA

Protocolo número: 580/2025

Fecha de otorgamiento: 26/02/2025

HISTORIAL DE INCIDENCIAS: PRESENTADO 26/02/2025, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 13/03/2025, APORTADA DOCUMENTACIÓN 25/03/2025, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 25/03/2025, APORTADA DOCUMENTACIÓN 23/05/2025, APORTADA DOCUMENTACIÓN 08/07/2025, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 10/07/2025, APORTADA DOCUMENTACIÓN 18/08/2025

Habiéndose verificado con fecha veintiséis de Febrero de dos mil veinticinco la autenticidad del modelo C10 de presentación del impuesto, levantado el cierre registral de conformidad con el art. 255 LH, finalizado con fecha 18 de Agosto de 2025 el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y CALIFICADO dentro de los plazos legales el precedente documento, en unión de: 1º.- Los documentos acreditativos de la remisión de las notificaciones, así como de la publicación de los edictos remitidos al Ayuntamiento y al Boletín Oficial del Estado a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; 2º.- informe de validación gráfica alternativo positivo expedido el día veinte de Junio de dos mil veinticinco por la Sede Electrónica del Catastro, Ministerio de Hacienda, del que resulta la superficie y representación gráfica de la finca y se han obtenido las coordenadas georreferenciadas de la parcela en formato GML; 3º.- notificación expedida el día veintisiete de Marzo de dos mil veinticinco por Don Celestino Rivas Silva, Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que tuvo entrada bajo el número 2688/2025, y en el que consta el CSV de acceso a informe técnico expedido el día veinticinco de Marzo de dos mil veinticinco por Don Daniel Ortigosa Molina, Ingeniero Técnico de dicho Ayuntamiento, en el que hace constar que en la finca no existe afección a zona de dominio público; y 4º.- certificación registral de los trámites del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la cual tuvo entrada el día nueve de Septiembre de dos mil veinticinco según consta en la nota puesta al margen del asiento del diario; CERTIFICO que con fecha de hoy se ha inscrito el precedente documento en la inscripción 1ª, en el folio real electrónico de la finca número 46644 DE VÉLEZ - MÁLAGA SEC.03, con CRU: 29063000878869, siendo el tenor literal del acta de dicha inscripción el siguiente:



C.S.V. : 229630901476973

IT9657611

05/2025



"En su virtud, previa rectificación de la descripción de esta finca en la forma expresada, inscribo la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma, correspondiendo las coordenadas Georreferenciadas y vértices que constan en el CSV antes citado, e inscribo el dominio de esta finca a favor de la entidad mercantil REYES GUTIÉRREZ SOCIEDAD LIMITADA, por título de agrupación".

Dicha inscripción se practica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.
Se han cancelado siete notas de afección fiscal.

DATOS CATASTRALES:

NOTA ADICIONAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se hace constar que no se ha acreditado la Referencia Catastral correspondiente a dicha finca, cuya obligación fue advertida, y no se incorporan las aportadas por no apreciar su correspondencia con esta finca, estando dicha finca en situación de pre-coordinada con el catastro pendiente de procesamiento.

EFFECTOS GENERALES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES: (Ley Hipotecaria)

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fé pública Registral, que dimanen de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.-

BASE: Valor Declarado (D. AD. 3º. Ley 8/1989)

HONORARIOS según minuta.

Nos. ARANCEL: 1, 2, 3, 4, y 5.-

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento



C. S. V. : 2290630801476875

a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, URBANÍSTICA Y SOBRE DOMINIO PÚBLICO:

En cumplimiento del artículo 53.3 de la Ley 33/2015, de 21 de Septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad SE ADVIERTE con efectos meramente informativos, que en el geoportal registral accesible en www.geoportal.registradores.org está disponible libre y gratuitamente, entre otras, la información medioambiental



IT9657610

05/2025



facilitada por el Ministerio de Medio Ambiente en cumplimiento del artículo 53.2. "que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos, para que puedan ser contrastados con las fincas registrales" cuya georreferenciación haya sido inscrita en el registro de la propiedad.

Para las fincas registrales que no tengan aún inscrita su georreferenciación, SE INFORMA de su derecho de aportarla y solicitar su inscripción por los tramites legalmente establecidos, y/o de solicitar dictamen registral informativo sobre la posible afectación o invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente disponible en la aplicación gráfica registral homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, SE RECOMIENDA además la consulta con las autoridades urbanísticas y ambientales competentes".

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SANTIAGO ALIAGA MONTILLA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE VÉLEZ-MÁLAGA a día diez de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.E.V. : 22906326031476975

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registros.org/esv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El código seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.E.V. : 22906326031476975

ES COPIA AUTORIZADA de su original, con el que concuerda fielmente y donde dejo nota de esta saca. Y, a instancia de la compañía **"REYES GUTIERREZ, S.L."**, la expido en veinticinco folios de papel timbrado para uso exclusivo de documentos notariales, el presente y los veinticuatro posteriores, y de la misma serie, en Vélez-Málaga, a quince de septiembre de dos mil veinticinco **DOY FE.**



II. PLANOS

- G1.1.-SITUACION MAPA PROVINCIAL
- G2.1.-EMPLAZAMIENTO SEGÚN I.C.A. Y CATASTRO
- G2.2.-EMPLAZAMIENTO SEGÚN PGOU
- G3.0.-RESUMEN URBANISTICO ACTUAL.
- G3.1.-ORDENACION ACTUAL EN PARCELA
- G3.2.-DISTRIBUCION ACTUAL: NAVES
- G3.3.-DISTRIBUCION ACTUAL: INVERNADEROS y VIVIENDA
- G3.4.-ESTADO URBANISTICO ACTUAL
- G4.0.-RESUMEN URBANISTICO RESULTANTE
- G4.1.-ORDENACION REFORMADA EN PARCELA
- G4.2.-ORDENACION GEORREFERENCIADA
- G4.3.-DISTRIBUCION AMPLIADA NAVES – SOTANO – PLANTA PRINCIPAL
- G4.4.-DISTRIBUCION AMPLIADA NAVES - ENTREPLANTA
- G4.5.-ESTADO URBANISTICO RESULTANTE
- G5.1.-SECCIONES ACTUALES
- G5.2.-ALZADOS ACTUALES
- G6.1.-SECCIONES REFORMADAS
- G6.2.-ALZADOS REFORMADOS
- G7.0.-INFRAESTRUCTURA