

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE:
24 JUL. 2008
CONSEJERIA DE
VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
MÁLAGA ANDALUCIA

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX
SUP.VM-18

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANA

Texto refundido Noviembre 2.007



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

JOSE MARIA CARRALERO GARCIA Y ANTONIO GARVIN SALAZAR
ARQUITECTOS

Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008

El Secretario General
P. D.

POR ENCARGO DE
ASOCIACION DE PROPIETARIOS Luis de Felipe Jiménez-Casque

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE:
24 JUL. 2008
CC. VIVIENDA Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
JUNTA DE AYUDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 3 JUL 2006

Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INDICE



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

INDICE

INDICE	1
MEMORIA	4
1. MEMORIA EXPOSITIVA	5
1.1. Objeto de la Modificación.	5
1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación	5
1.3. Promotores.	6
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.	7
2.1. Características naturales de los terrenos.	7
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	7
2.3. Estructura de la Propiedad.	7
2.4. Determinaciones de aprovechamiento para el Sector en el Plan General.	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	9
3.1. Descripción de la Modificación.	9
3.2. Características urbanísticas de la nueva ordenación.	9
3.3. Comparación de aprovechamientos.	10
3.4. Cálculo de las reservas obligatorias.	11
FICHAS DE PLANEAMIENTO	13
1. FICHA ACTUAL DEL SECTOR.....	14
2. FICHA MODIFICADA DEL SECTOR	15
3. CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO ACTUAL	16
4. CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO MODIFICADO	17
5. SISTEMA GENERAL AREAS LIBRES SUELO URBANIZABLE. ACTUAL.....	18
6. SISTEMA GENERAL AREAS LIBRES SUELO URBANIZABLE. MODIFICADO.....	19
NORMAS URBANISTICAS	20
1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	21
1.1. Normativas aplicables y rangos de prioridad.	21
1.2. Terminología de conceptos.	21
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	22
2.1. Calificación del Suelo.	22
2.2. Desarrollo del Planeamiento.	22
2.3. Ejecución del Planeamiento.	22
3. ORDENANZAS.....	23
3.1. Zona de Parque Empresarial. IND-5.....	23

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE:
24 JUL. 2008
JUNTA DE ANDALUCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
TIERRAS

DELEGACION: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 3 JUL 2006
Vélez-Málaga,
27 MAR 2008
El Secretario General

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

INDICE

PLANOS.....	25
1. PLANOS DE INFORMACION	26
1.1. Ordenación actual.	26
1.2. Topográfico.....	27
1.3. Usos existentes	28
2. PROYECTO: ORDENACIÓN MODIFICADA	29
3. PROYECTO: ZONIFICACION INDICATIVA	30
4. PROYECTO: RELACION CON EL ENTORNO	31



SERVICIO DE PLANEAMIENTO
URPA

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 3 JUL 2006
Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN
24 JUL. 2008
VIVIENDAS Y TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
URBS

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 3 JUL 2006

Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casque

MEMORIA



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

MEMORIA



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Objeto de la Modificación.

El presente documento tiene por objeto la innovación del Planeamiento General de Vélez-Málaga para posibilitar la implantación de un Parque Empresarial en el Sector SUP.VM-18 delimitado en el citado Plan General.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación

Las determinaciones del plan General para el sector que nos ocupa son incompatibles con la implantación que se pretende de Parque Empresaria, toda vez que el uso previsto es el Residencial Turístico, de lo que se deduce que para asegurar tal objetivo es imprescindible la Modificación del Plan General.

Analizado el Sector observamos:

- Que en el interior del mismo existen varias instalaciones industriales incompatibles con el uso residencial asignado en el PGOU, en pleno funcionamiento y cuyo levantamiento no parece razonable toda vez que ello supondría la desaparición de unos cien puestos de trabajo.
- Que esta precariedad en que se encuentran actualmente las citadas instalaciones hace difícil su modernización y ajuste a las nuevas tecnologías en razón de las inversiones necesarias.
- Que en otro orden de cosas en Vélez-Málaga no existe en la actualidad suelo industrial de estas características, ni de ninguna otra, ya que el único sector por poner en marcha, el SUP.VM-17 "Camino del Higueral" del que es titular S.A.L.S.A, se va a dedicar en régimen de monocultivo a la "Ciudad del Motor", los sectores SUP.VM-14 "La Pañoleta", SUP.VM-15 "Industrial. Camino del Higueral 1" y SUP.VM-I.3 "Finca Zamorano" están colmatados totalmente y el SUP.VM-16 inicialmente previsto como industrial ha pasado a ser residencial. Por otro lado el Parque Agroalimentario que intenta ejecutar el Ayuntamiento en colaboración con la Consejería de Agricultura está destinado a otros fines bien distintos
- Que la posición territorial del sector, colindante con el SUP.VM-17 destinado a uso industrial y a escasos 400 metros del enlace del camino de Torrox con la Autovía del Mediterraneo, le hace muy adecuado para el fin que se pretende de implantación de usos productivos de industria limpia y terciarios.
- Que la delimitación del sector contenida en el Plan General incluye dentro de su ámbito parte de una serie de parcelas de pequeño tamaño incluidas en el SG.VM-23 cuya adquisición por el municipio para la implantación de un área libre está en marcha complicando la gestión de dichas adquisiciones la distinta clasificación de los terrenos.

Las razones expuestas justifican la conveniencia de la Modificación, que además se aprovecha para incorporar al Planeamiento General la traza de un vial de interconexión entre la Avenida Juan Carlos I y los caminos del Higueral y Torrox en continuidad del



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

MEMORIA

importante vial de enlace entre la carretera A-335 y la citada Avenida, estudiada por la Gerencia de Urbanismo y que se va incorporando al Planeamiento de desarrollo que se va redactando..

1.3. Promotores.

Los promotores de este Planeamiento son los siguientes propietarios o representantes de propietarios de terrenos en el Sector, que constituyen el 91% de la superficie del mismo:

- D^a. María Esther Medrano Salas con DNI 13.055.703 en representación de la mercantil Corporación Financiera Urbión S.A. con CIF A-09.003.468 y domicilio en c/ Azalea 1, edificio E. El Soto de la Moraleja. 28.109 Alcobendas (Madrid).
- D. Francisco Ruiz Martín, con DNI 24.901.452-L en representación de la mercantil Inmobiliaria Promotora Axarquena S.L. con CIF B-92.068.931 y domicilio en calle Canalejas nº 30. 29700 Vélez-Málaga
- D. Angel Fernández Pérez, con DNI 24.836.752-H en representación de la mercantil Envases FONAXA S.L. con CIF B-29.668.472 y domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga.
- D. Miguel Angel Marín García, con DNI 24.869.728-N y domicilio en urbanización Pueblo Bahía nº 29. Algarrobo-Costa
- D. Inocencio Ramón Clavero Ranea, con DNI 25.049.100-F en representación de la mercantil Comercial FREPANSA S.L. con CIF B-29.773.652 y domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- D. Juan Antonio González Gómez, con DNI 52.575.708-P en representación de la mercantil Artemadera Axarquía S.L. con CIF B-29.827.680 y domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- D. Alberto Ruiz Cubos, con DNI 24.695.878-L y domicilio en calle Reñidero nº 31, 2ºA. 29700 Vélez-Málaga
- D. Salvador Fernández Heredia, con DNI 25.010.022-Y y domicilio en Poligono Industrial la Pañoleta, parcela nº 4. 29.700. Vélez-Málaga
- D. Rafael Jaime Benítez, con DNI 24.854.763-C en representación de la mercantil Atico Metal S.L. con CIF B-29.850.914 y domicilio en Nave de Fibersur. Camino del Higueral. 29700 Vélez-Málaga
- D. Antonio Salas Ramírez, en representación de la mercantil COVIRAN S.C.A. con CIF F-18.004.937 y domicilio en P.K. 431 de la CN.342.18.230 Atarfe (Granada).



SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 3 JUL 2006
Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008

P. D.
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



MEMORIA

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

2.1. Características naturales de los terrenos.

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

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

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

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

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

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

2.3. Estructura de la Propiedad.

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

DISPENSACION: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 27 JUL 2008 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 P. D. El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

MEMORIA

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



2.4. Determinaciones de aprovechamiento para el Sector en el Plan General.

Conforme al Plan General de Vélez-Málaga el sector está incluido en el Area de Reparto correspondiente al segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado, siendo las características urbanísticas de Aprovechamiento del Sector en el PGOU se transcriben a continuación.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Superficie del sector		127.764,00 m2s
Aprovechamiento relativo del sector		0,7252 ua/m2t
Aprovechamiento objetivo	0,2750 m2t/m2s	35.135,10 m2t
	0,1994 ua/m2s	25.478,76 u.a.
Aprovechamiento medio		0,1944 ua/m2s
		0,2681 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90% A.M.)	0,1750 ua/m2s	22.359,31 u.a.
	0,2413 m2t/m2s	30.833,39 m2t
Aprovechamiento de la Administración (10% A.O.)		2.547,87 u.a.
		3.513,51 m2t
Exceso de Aprovechamiento (A.O.- A.S.-A.A.)		571,58 u.a.
		788,20 m2t

Estos excesos de aprovechamiento del Sector, previstos para la consecución de Sistemas Generales, deben seguirse produciendo en el sector modificado para no alterar las previsiones del PGOU.

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

MEMORIA



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Descripción de la Modificación.

La Modificación que se pretende consiste en lo siguiente:

- Reconsideración del límite del Sector con el SG.VM-23, disminuyendo su superficie en 1.804 metros cuadrados.
- Aumento de la superficie del SG.VM-23 en los 1.804 m2 en que disminuye la superficie del sector.
- Modificación de la calificación del suelo pasandose del uso residencial turístico con ordenanzas de referencia UAS (Unifamiliar Aislada) y UAD (Unifamiliar Adosada) a usos residencial con ordenanza de referencia MC.1 con limitación de altura a PB+3 y de industria ligera y servicios con ordenanza de referencia IND.5 (Parque Empresarial), de nueva creación como derivación de la IND.2 del Plan General.
- Modificación de las superficies de los espacios destinados a reservas de Areas Libres y Equipamiento conforme a las exigencias normativas para la nueva ordenación.
- Recoger el trazado de un vial estructurante, que ha sido objeto de una Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga ya aprobado, que enlaza la avenida Juan Carlos I con el camino de Torrox a través de los sectores SUP.VM-15, SUP.VM-16, SUP.VM-17, SUP.VM-13 y SUP.VM-18.

3.2. Características urbanísticas de la nueva ordenación.

CALCULO DEL NUEVO COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO RELATIVO.

Uso característico en el Área de Reparto de la 2ª etapa del SUP Turístico

Tipología característica en el A.R. de la 2ª etapa del SUP Unifamiliar adosada

Usos previstos en el sector Residencial

Parque Empresarial

Tipología prevista en el sector

Manzana cerrada (**)

Coefficiente de Uso turístico 1,6900

Coefficiente de Tipología de UAD 1,2000

Coefficiente de Localización del sector 0,7252

Coefficiente de Uso Residencial 1,0000

Coefficiente de Parque Empresarial 1,0000 (*)

Coefficiente de Tipología MC 2,0000 (**)

(*) Se introduce este coeficiente nuevo en vez de utilizar el establecido en el PGOU para el Uso Industrial que es de 0,75 por entenderse que el uso de Parque Empresarial es

Do.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

MEMORIA

de mayor cualificación y que el valor de repercusión del metro construido en este uso es idéntico al de las viviendas plurifamiliares

(**) Se utiliza el coeficiente de tipología de manzana cerrada en congruencia con los cálculos que para otros sectores industriales hace el PGOU.

El coeficiente de aprovechamiento relativo se calcula del siguiente modo:

$$C.A.R. = C.L.S. \times C.U.S. \times C.T.S. / C.U.C. \times C.T.C.$$

Siendo:

C.A.R. = Coeficiente de aprovechamiento relativo del sector

C.L.S. = Coeficiente de localización del sector = 0,7252

C.U.S. = Coeficiente de uso del sector = 1,0000

C.T.S. = Coeficiente de tipología del sector = 1,0000

C.U.C. = Coeficiente de uso característico del Área de Reparto = 1,6900

C.T.C. = Coeficiente de tipología característica del Área de Reparto = 1.2000

En consecuencia el C.A.R. nuevo es:

$$C.A.R. = 0,7252 \times 1,0000 \times 1,0000 / 1,6900 \times 1,2000 = 0,3576$$



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

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

3.3. Comparación de aprovechamientos.

	PGOU	ME PGOU
Superficie del sector	127.764,00 m2s	125.960,00 m2s
Aprovechamiento relativo del sector	0,7252 ua/m2t	0,3576 ua/m2t
Aprovechamiento objetivo	0,1994 ua/m2s	0,1994 ua/m2s
	25.478,76 u.a.	25.119,01 u.a.
Aprovechamiento medio	0,1944 ua/m2s	0,1944 ua/m2s
Aprovechamiento subjetivo	0,1750 ua/m2s	0,1695 ua/m2s
	22.359,31 u.a.	21.351,16 u.a.
Aprovechamiento de la Administración	0,0199 ua/m2s	0,0254 ua/m2s
	2.547,88 u.a.	3.196,27 u.a.
Exceso de Aprovechamiento	0,0045 ua/m2s	0,0045 ua/m2s
	571,58 u.a.	571,58 u.a.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

MEMORIA



De la lectura del cuadro anterior se deduce:

- Que los excesos de aprovechamiento son idénticos con lo cual será posible compensar los S.G. que corresponden al sector.
- Que en cuanto al aprovechamiento objetivo, el unitario permanece igual, pero el total disminuye.
- Que el aprovechamiento de cesión a la Administración más los excesos pasa a significar un 15% del aprovechamiento objetivo del Sector.

3.4. Cálculo de las reservas obligatorias.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la LOUA se deberá asegurar que no se desvirtuan las opciones básicas de la ordenación original y en consecuencia que las dotaciones previstas aseguran que se cumplen con igual o mayor eficacia las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

El PGOU de Vélez-Málaga establece una dotación de áreas libres del 20% de la superficie ordenada en los sectores residenciales, reserva que es la establecida en la ficha actual del sector y que aunque es superior a la establecida en la Legislación Urbanística debe ser respetada en la Modificación que se pretende, según resolución del Consejo Consultivo de Andalucía.

Ello supone la superficie destinada a áreas libres pasará de los 25.553 m2 actuales a 25.192 m2 por la disminución de superficie del sector, si bien es preciso resaltar que los 1.804 m2 que disminuye la superficie del sector se destinan a Areas Libres de Uso Público en el SG.VM-23, con lo que en la práctica se destinan a zonas verdes 26.996 m2.

En cuanto a la reserva para equipamiento no se contiene en el PGOU modificación alguna con respecto a lo previsto en la Ley, disponiéndose en el sector actual 5.632 m2s lo que equivale a una ratio de 22 m2 por vivienda.

Por tanto se concreta a continuación, para el sector que nos ocupa, cuales son las exigencias de dotación obligatorias para cumplimentar este requisito, partiendo de la estimación de que los porcentajes destinados a cada uno de los usos son los siguientes.

Porcentaje de uso residencial	25,00 %
Porcentaje de usos industrial y terciario	75,00 %
Superficie destinada a usos industrial y terciario	94.470,00 m2s

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

En consecuencia las reservas obligatorias para los espacios libres de uso y dominio público habrán de ser las siguientes:

Total espacios libres	25.192,00 m2s
-----------------------	---------------

Se han previsto para el sector, en consecuencia, una reserva de superficie 25.192 m2s para este uso.

DILIGENCIA: Para homologación de la presente documentación provisionalmente aprobada con fecha 3 JUL 2006 Vélez Málaga, 27 MAR 2008 El Secretario General

Fdo.: Luis de Peláez Jiménez-Casquet

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

MEMORIA

DOTACIONES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Para el uso residencial = 97 viviendas x 22 m2s/viv =	2.134,00 m2s
Para los usos industrial y terciario = 4 % de 94.470 =	3.779,00 m2s
Total dotaciones	5.913,00 m2s

Se han previsto para el sector una superficie de 5.913,00 m2s, igual a la exigida conforme al anterior cálculo.

Vélez-Málaga noviembre de 2.007

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo. José María Carralero García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 3 JUL 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



APROBADO DEFINITAMENTE
POR ORDEN DE:
24 JUL. 2008
CONSEJO DE
INICIATIVA Y ORDENACIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO
JUNTA DE MÁLAGA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO

DECLARACIÓN Para haber constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha - 3 JUL 2006
Málaga, 27 MAR. 2008
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

FICHAS DE PLANEAMIENTO



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

FICHAS DE PLANEAMIENTO



SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

1. FICHA ACTUAL DEL SECTOR

Núcleo	VELEZ-MALAGA		Clasificación	Suelo urbanizable programado	
Area	6	Tipo	1	Código	SUP.VM-18
Denominación	CAMINO DE TORROX II				

Superficie (m2)	127.764	Densidad (viv/ha)	20
Objeto	ORD.-URB.-COMP.	Nº máximo viviendas	256
Iniciativa	PRIVADA	Edificabilidad (m2t/m2s)	0,2750
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	35.135,10
Etapa	2º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS-UAD
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Uso	RES. TURISTICO

Dotaciones mínimas		Aprovechamiento	
Zona Libre Pública (m2s)	25.553	Relativo U.E.	0,7252
Equipamiento (m2s)	4.096	Tipo	0,1944
Deportivo (m2s)	1.536	Derechos propietario	84,16 %
Viario (m2)		Derechos Ayuntamiento	10,00 %
Equip. privado (m2s)		Exc. aprovechamiento	3,84 %

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	P.P.	P.U.	B.E.J.C.	P.R.	Inicio	Fin
	72	82	79	88	91	146

Condiciones de Ordenación	<p>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU.</p> <p>Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.</p>
---------------------------	---

Condiciones De Ejecución	<p>El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.</p>
--------------------------	---

Otras Condiciones	<p>Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación. Asumirá como carga externa la ejecución de las obras de urbanización del SG.VM-24. " Viario Camino de Torrox II".</p> <p>Uso compatible IND-1; IND-Escaparate; IND-2</p>
-------------------	---



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

FICHAS DE PLANEAMIENTO



2. FICHA MODIFICADA DEL SECTOR

Núcleo	VELEZ-MALAGA		Clasificación	Suelo urbanizable programado	
Area	6	Tipo	1	Código	SUP.VM-18
Denominación	CAMINO DE TORROX II				

Superficie (m2)	125.960	Densidad (viv/ha)	8,00
Objeto	ORD.-URB.-COMP.	Nº máximo viviendas	97(**)
Iniciativa	PRIVADA	Edificabilidad (m2t/m2s)	0,5577
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	70.247,89
Etapa	2º CUATRIENIO	Ordenanza	MC-1(*)/IND-5
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.R.	Uso	Parque empresarial

Dotaciones mínimas		Aprovechamiento	
Zona Libre Pública (m2s)	25.192,00	Relativo U.E.	0,3576
Equipamiento (m2s)	5.913,00	Tipo	0,1944
Viario (m2)		Objetivo	0,1994
Equip. privado (m2s)		Derechos propietarios	85,00 %
		Derechos Ayuntamiento	12,72 %
		Exc. aprovechamiento	(***) 2,28 %

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	P.P.	P.U.	B.E.J.C.	P.R.	Inicio	Fin
	2	6	4	6	12	24

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU. (*) Con limitación de altura a Planta Baja + 3 plantas (13.00m) (**) Techo máximo en viviendas 9.700 m2t y sustituye a la
---------------------------	---

Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.
--------------------------	--

Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación. Asumirá como carga externa la ejecución de las obras de urbanización del SG.VM-24. " Viario Camino de Torrox II". (***) El exceso de aprovechamiento se entregara urbanizado así como los derechos del Ayuntamiento.
-------------------	---

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
 29700 - VELEZ-MALAGA
 Pág. 16 de 26
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mº
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - NºExpe. 2003/008254/007

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

FICHAS DE PLANEAMIENTO



3. CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO ACTUAL

	SUP (m2s)	Edificabilidad		Coef. Ponder	Aprovechamientos				
		m2t/m2s	m2t		Real	Ap. Tipo	Titulares	Admon	Exceso
	a	b	c=axb	h	i=cxh	j=tipoxa	0,85j	0,15i	0,85(i-j)
CH-5	220.116,00	0,2500	55.029,00	1,0000	55.029,00	42.801,50	36.381,27	8.254,35	10.393,38
B-3	106.640,00	0,2500	26.660,00	1,0000	26.660,00	20.736,12	17.625,70	3.999,00	5.035,30
B-7	86.770,00	0,2500	21.692,50	1,0000	21.692,50	16.872,40	14.341,54	3.253,88	4.097,08
B-10	226.436,00	0,2000	45.287,20	1,0000	45.287,20	44.030,42	37.425,86	6.793,08	1.068,26
A-1	94.760,00	0,2000	18.952,00	1,0000	18.952,00	18.426,06	15.662,15	2.842,80	447,05
A-2	113.640,00	0,2500	28.410,00	0,8000	22.728,00	22.097,27	18.782,68	3.409,20	536,12
A-3	41.360,00	0,2500	10.340,00	0,8000	8.272,00	8.042,44	6.836,08	1.240,80	195,12
T-3	77.580,00	0,5000	38.790,00	0,4733	18.361,04	15.085,41	12.822,60	2.754,16	2.784,29
T-10	183.215,00	0,2500	45.803,75	0,8400	38.475,15	35.626,11	30.282,19	5.771,27	2.421,68
TRI-1	59.720,00	0,6500	38.818,00	0,3218	12.491,63	11.612,54	9.870,66	1.873,74	747,23
VM-9	89.000,00	0,4500	40.050,00	0,4462	17.871,48	17.306,03	14.710,12	2.680,72	480,64
VM-13	254.513,00	0,2750	69.991,08	0,7252	50.755,12	49.489,99	42.066,49	7.613,27	1.075,36
VM-17	135.900,00	0,7500	101.925,00	0,2682	27.332,89	26.425,72	22.461,86	4.099,93	771,09
VM-18	127.764,00	0,2750	35.135,10	0,7252	25.478,76	24.843,68	21.117,13	3.821,81	539,82

TOTAL	1.817.414,00	576.883,63	389.386,78	353.395,69	300.386,33	58.408,02	30.592,43
-------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------

TOTAL SG	185.092,00
----------	------------

TOTAL	2.002.506,00	576.883,63	389.386,78	353.395,69
-------	--------------	------------	------------	------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,19444974
-----------------------	------------

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 3 JUL - 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 El Secretario General

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
 29700 - VELEZ-MALAGA
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mº
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - NºExpe. 2003/008254/007
 Pág. 17 de 26



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

FICHAS DE PLANEAMIENTO



4. CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO MODIFICADO

	SUP (m2s)	Edificabilidad		Coef. Ponder	Aprovechamientos				
		m2t/m2s	m2t		Real	Ap. Tipo	Titulares	Admon	Exceso
	a	b	c=axb	h	i=cxh	j=tipoxa	0,85j	0,15i	0,85(i-j)
CH-5	220.116,00	0,2500	55.029,00	1,0000	55.029,00	42.801,50	36.381,27	8.254,35	10.393,38
B-3	106.640,00	0,2500	26.660,00	1,0000	26.660,00	20.736,12	17.625,70	3.999,00	5.035,30
B-7	86.770,00	0,2500	21.692,50	1,0000	21.692,50	16.872,40	14.341,54	3.253,88	4.097,08
B-10	226.436,00	0,2000	45.287,20	1,0000	45.287,20	44.030,42	37.425,86	6.793,08	1.068,26
A-1	94.760,00	0,2000	18.952,00	1,0000	18.952,00	18.426,06	15.662,15	2.842,80	447,05
A-2	113.640,00	0,2500	28.410,00	0,8000	22.728,00	22.097,27	18.782,68	3.409,20	536,12
A-3	41.360,00	0,2500	10.340,00	0,8000	8.272,00	8.042,44	6.836,08	1.240,80	195,12
T-3	77.580,00	0,5000	38.790,00	0,4733	18.361,04	15.085,41	12.822,60	2.754,16	2.784,29
T-10	183.215,00	0,2500	45.803,75	0,8400	38.475,15	35.626,11	30.282,19	5.771,27	2.421,68
TRI-1	59.720,00	0,6500	38.818,00	0,3218	12.491,63	11.612,54	9.870,66	1.873,74	747,23
VM-9	89.000,00	0,4500	40.050,00	0,4462	17.871,48	17.306,03	14.710,12	2.680,72	480,64
VM-13	254.513,00	0,2750	69.991,08	0,7252	50.755,12	49.489,99	42.066,49	7.613,27	1.075,36
VM-17	135.900,00	0,7500	101.925,00	0,2682	27.332,89	26.425,72	22.461,86	4.099,93	771,09
VM-18	125.960,00	0,5579	70.277,13	0,3576	25.127,98	24.492,89	20.818,96	3.769,20	539,82

TOTAL	1.815.610,00	612.025,65	389.035,99	353.044,90	300.088,17	58.355,40	30.592,43
-------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------

TOTAL SG	185.092,00
----------	------------

TOTAL	2.002.702,00	612.025,65	389.035,99	353.044,90
-------	--------------	------------	------------	------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,19444974
-----------------------	------------

JILIGE: A: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 3 JUL 2006
Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
P. D.
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
29700 - VELEZ-MALAGA

GARVIN SALAZAR ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^o

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 15/11/2007 - N^oExpe. 2003/008254/007

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

FICHAS DE PLANEAMIENTO



5. SISTEMA GENERAL AREAS LIBRES SUELO URBANIZABLE. ACTUAL

Sistema	Nucleo	Cod.	Denominacion	Superfic	Eta	Sistema	Area	Ejecuc.
Areas libres	Chilches	CH-6	Areas libres	4.950	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Almayate	A-8	Areas libres (Los Toscanos)	38.560	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Torre del Mar	T-4	Areas libres	28.260	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		T-7	Areas libres	18.205	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		T-23	Areas libres de playa	47.840	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Caleta	C-6	Areas libres Autovía	14.400	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		C-9	Areas libres	71.120	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		C-11	Areas libres Autovía	24.320	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
	Lagos-Mezquitilla	L-4	Areas libres de Mezquitilla	5.607	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
		L-8	Areas libres de playa	10.030	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Vélez-Málaga	VM-10	Areas libres parque	58.080	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
		VM-20	Areas libres Autovía	16.900	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		VM-21	Areas libres Autovía	4.900	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
		VM-22	Areas libres Autovía	20.300	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		VM-23	Areas libres	123.010	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
VM-25		Areas libres s/ Autovía	57.240	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
Trapiche	TRA-5	Areas libres parque	12.740	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
Triana	TRI-1	Areas libres parque	16.200	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.	

Total Sistema General de Areas Libres

572.662

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 3 JUL 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

18

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 'PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
 29700 - VELEZ-MALAGA
 Pág. 19 de 26
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mª
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - NºExpe. 2003/008254/007

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA
 PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX



FICHAS DE PLANEAMIENTO

6. SISTEMA GENERAL AREAS LIBRES SUELO URBANIZABLE MODIFICADO

Sistema	Nucleo	Cod.	Denominacion	Superfic	Etap	Sistema	Area	Ejecuc.
Areas libres	Chilches	CH-6	Areas llibres	4.950	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Almayate	A-8	Areas libres (Los Toscanos)	38.560	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Torre del Mar	T-4	Areas llibres	28.260	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		T-7	Areas libres	18.205	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		T-23	Areas llibres de playa	47.840	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
	Caleta	C-6	Areas libres Autovía	14.400	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		C-9	Areas llibres	71.120	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
		C-11	Areas libres Autovía	24.320	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.
	Lagos-Mezquitilla	L-4	Areas libres de Mezquitilla	5.607	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
		L-8	Areas llibres de playa	10.030	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.
Vélez-Málaga	VM-10	Areas libres parque	58.080	1ª	Compensación	SUP	Ayuntam.	
	VM-20	Areas libres Autovía	16.900	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
	VM-21	Areas libres Autovía	4.900	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.	
	VM-22	Areas libres Autovía	20.300	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
	VM-23	Areas libres	124.814	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
	VM-25	Areas libres s/ Autovía	57.240	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
Trapiche	TRA-5	Areas libres parque	12.740	3ª	Compensación	SUNP	Ayuntam.	
Triana	TRI-1	Areas libres parque	16.200	2ª	Compensación	SUP	Ayuntam.	
Total Sistema General de Areas Libres				574.466				

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 3 JUL 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casqueiro

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
 29700 - VELEZ-MÁLAGA
 Pág. 20 de 26
 GARVIN SALAZAR, ANTONIO
 CARRALERO GARCIA, JOSE Mª
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 15/11/2007 - Nº Expe. 2003/008254/007



APROBADO PROVISIONALMENTE
24 JUL. 2008
REGIÓN DEL TERRITORIO
DE VELEZ-MÁLAGA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
URBANO

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 3 JUL 2006

Vélez-Málaga, 27 MAR 2008

El Secretario General



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1. Normativas aplicables y rangos de prioridad.

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

- a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (A)
- b) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento (B)

Para la determinación de los rangos de prioridad se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

1. (A) se tendrá en cuenta sólo para lo no regulado en (B).
2. Todo lo que está regulado en (B) será de aplicación prioritaria, con independencia de lo que, al respecto, se pudiera contener en (A).

1.2. Terminología de conceptos.

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



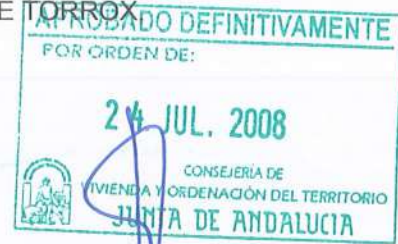
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 3 JUL 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



NORMAS URBANISTICAS



SERVICIO DE PLANEAMIENTO
URBANISTICO

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del Suelo.

El Plan Parcial que desarrolle el presente Planeamiento asignará las siguientes calificaciones de suelo:

Parcelas de aprovechamiento

PARQUE EMPRESARIAL IND-5, parcelas destinadas a uso de industria limpia y servicios con ocupación media de parcela, retranqueo conforme al Planeamiento de desarrollo de la alineación de vía pública y ajardinamiento del espacio resultante de dicho retranqueo. Sus características se ajustarán a la Ordenanza de edificación IND-5 que se incluye en el siguiente apartado de esta Normativa.

RESIDENCIAL MANZANA CERRADA MC-1, parcelas destinadas a uso residencial con locales en planta baja a situar en la fachada al camino de Torrox, Sus características se ajustarán a la Ordenanza de edificación MC-1 del Plan General con la limitación de que la altura máxima autorizada será de planta baja más tres plantas y trece metros.

Parcelas destinadas a Sistemas Locales

El Plan Parcial asignará la calificación de Sistemas Locales a las parcelas destinadas a Areas Libres de Dominio y Uso Público (**SLAL**), a las destinadas a Equipamiento de titularidad pública (**SLE**) y a la Red Viaria de Uso y Dominio públicos (**SLV**).

Los usos posibles y su intensidad se ajustarán a los parámetros establecidos en el Plan General.

2.2. Desarrollo del Planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación de Elementos se redactará **Plan Parcial** conforme a las determinaciones establecidas en el P.G.

El Plan Parcial contendrá la definición esquemática de las obras externas al Sector a que viene obligado.

2.3. Ejecución del Planeamiento.

En ejecución de las determinaciones del Plan Parcial y dado que el Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, habrá de constituirse Junta de Compensación que redactará y aprobará los correspondientes **Proyectos de Reparcelación y de Urbanización**.

El Proyecto de Reparcelación servirán para hacer efectivas las cesiones para Sistemas a que viene obligado el Sector, así como para adjudicar aprovechamientos y cargas a los titulares de derechos en el mismo y a la Administración.

El Proyecto de Urbanización se habrán de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General e incluirá en apartado separado la definición de las obras externas al Sector a cuya ejecución viene obligado el mismo en virtud de este Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 27 MAR 2008
El Secretario General





NORMAS URBANISTICAS

3. ORDENANZAS.

3.1. Zona de Parque Empresarial. IND-5

Modificación del artículo 297. Definición de Sub-zonas del CAPITULO 11.- ZONA DE INDUSTRIA del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen cinco sub-zonas:

1. IND-1. "Industria en suelo residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
2. IND-2. "Industria Escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
3. IND-3. "Industria pequeña y media". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m2.
4. IND-4. "Industria pesada". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, superior a los 3.000 m2.
5. IND-5. "Parque Empresarial". Zonas de utilización mixta de industria ligera, comercio y servicios, caracterizados por la exigencia de especial tratamiento de fachadas y de los espacios libres de parcela mediante su ajardinamiento.

Adición del artículo 305.bis. Condiciones de Ordenación y Edificación para el "Parque Empresarial" en el CAPITULO 11.- ZONA DE INDUSTRIA del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

$$\frac{\text{Superficie mínima}}{600 \text{ m}^2\text{s}}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 3 JUL 2006 Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008 El Secretario General

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima se fija en 1,20 m2t/m2s

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación se ajustará a las alineaciones de edificación establecidas en el Planeamiento de desarrollo. Caso de producirse este retranqueo de la alineación de edificación con respecto a la red viaria será al menos de 5 metros.

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

4. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima permitida será la siguiente:

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SUP.VM-18
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE "PARQUE EMPRESARIAL CAMINO DE TOF
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pág. 24 de 26

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE Mª

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 15/11/2007 - N°Expe. 2003/008254/007



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

NORMAS URBANISTICAS

Planta baja	Planta alta
70%	50%

5. Altura máxima edificable

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

6. Condiciones complementarias de composición

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

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

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

Adición del **artículo 305.tris. Condiciones de uso para el "Parque Empresarial"** en el CAPITULO 11.- ZONA DE INDUSTRIA del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

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

- El uso Industrial exclusivamente en las categorías 1ª y 2ª
- Los usos de viario y aparcamientos.
- El uso de oficinas
- El uso comercial
- El uso de hostelería
- El uso hotelero
- El uso recreativo
- El uso de asistencia sanitaria
- El uso cultural
- El uso de zonas verdes
- El uso deportivo
- El uso de protección



SERVICIO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 3 JUL. 2006

Vélez-Málaga noviembre de 2007

Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008

LOS ARQUITECTOS

El Secretario General
P. D.

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo.: José María Carralero García

Fdo. José María Carralero García



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR O
24 JUL. 2008
VIVIENDA Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
UP1

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 3 JUL 2006
Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
El Secretario General

Fdo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLANOS