

Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) sobre parcela urbana sita en Caleta de Vélez

- Vélez-Málaga -
(Málaga)



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006

El Secretario General

Parcela urbana sita en Caleta de Vélez
Vélez-Málaga (Málaga)

ÍNDICE

1) Memoria.

1.1 Justificación.

1.2 Modificación del planeamiento.

2) Planos.

S-1 Situación en el P.G.O.U.

S-2 Definición gráfica de la Modificación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga,

El Secretario General

Parcela urbana sita en Caleta de Vélez
Vélez-Málaga (Málaga)

1) Memoria.

1.1 Justificación.



Se encarga de la redacción de la presente Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Vélez-Málaga la sociedad Arquinerja, SL, con NIF B-92.021.575 y número de colegiación 208 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; representada por el arquitecto: D. Bernardo Pozuelo Muñoz, con domicilio profesional en C/ Carmen nº 2; 29780 de Nerja (Málaga); D.N.I. 8.418.214-F, y número de colegiado 41 del COAMA.

El promotor de este expediente es la sociedad Toledo Agroinmuebles, S.L.; con sede en Avda. Federico Rubio y Galí, nº 9 Madrid, que es propietaria única de la parcela que compone la totalidad de los terrenos incluidos en el presente Expediente de Modificación de Elementos.

Dicha iniciativa pretende satisfacer la demanda que existe actualmente de este tipo de establecimientos de lujo (hotel 4****) en el municipio de Vélez-Málaga, cuya oferta se limita en su mayor parte al turismo residencial, y que debe extenderse al sector hotelero, fuente de riqueza y empleo y potenciador del marchamo de calidad turística que todos deseamos para nuestro municipio.

Del mismo modo, el solar elegido para el desarrollo de la presente propuesta cuenta con unas excelentes condiciones para el fin que se propone: su privilegiado emplazamiento en el litoral a 1ª línea de playa, su cercanía al núcleo urbano de Torre del Mar y a la

Modificación de Elementos del P.G.O.U.
Promotor: TOLEDO AGROINMUEBLES, S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006

El Secretario General

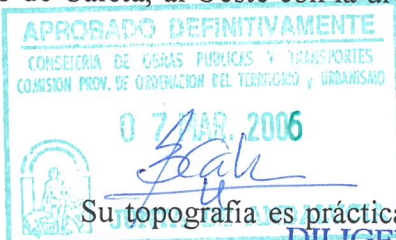
Parcela urbana sita en Caleta de Vélez
Vélez-Málaga (Málaga)

vez la tranquilidad de su entorno, la vecindad del puerto de Caleta, sus excelentes comunicaciones a través de la Carretera Nacional N-340 y la vecina Autovía del Mediterráneo, que nos separan sólo 40 minutos del Aeropuerto de Málaga, la cercanía de itinerarios de interés turístico tales como la ruta de la pasa, del vino, excelentes alternativas de turismo rural, senderismo, turismo ecuestre, etc.

Es importante remarcar la gran importancia que tiene para un municipio eminentemente turístico como Vélez-Málaga la existencia de establecimientos hoteleros de lujo en primera línea de playa, establecimientos de los que a fecha de hoy aún carecemos y cuya implantación defendemos con la presente propuesta. Asimismo, entendemos que quedan pocas oportunidades de conseguir establecimientos de este tipo en primera línea de playa, pues cada vez el frente litoral está más colmatado por edificaciones de uso exclusivamente residencial, y son escasas las parcelas en 1ª línea de playa que cuentan, como es nuestro caso, con casi 7000 m2, mucho menos contando con la cercanía al puerto deportivo de Caleta.

Este tipo de establecimientos genera 1 puesto de trabajo por cada 2 habitaciones, por lo que generaría 40 puestos de trabajo directos, aparte de los indirectos (lavandería, terciario alrededor del hotel, empleo temporal en temporada alta, etc.).

El solar objeto de la presente Modificación de Elementos se encuentra ubicado en Caleta de Vélez, lindando al Norte con la Carretera Nacional N-340, al Sur con el paseo Marítimo de Caleta, al Oeste con la urbanización Las Traiñas Y al Este con las Villas Puerto Blanco.

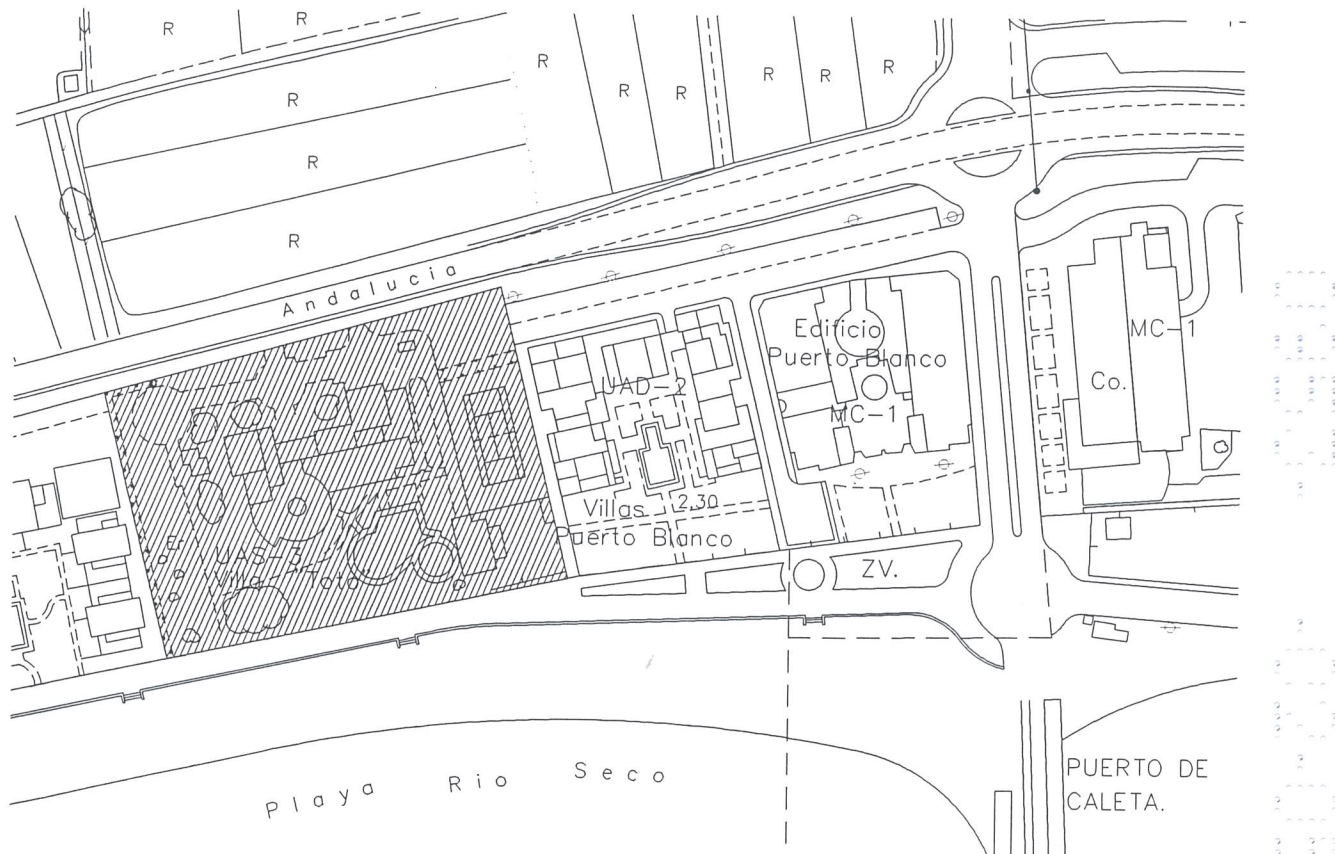


Su topografía es prácticamente plana, siendo el máximo desnivel existente de unos 30 cms.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20/ENE. 2006

La superficie del solar es de 6448 m².



Cesión de suelo para Área Libre Pública (12%)..... 774 m²

Resto de la parcela y viario privado..... 5.674 m²

Superficie total6.448 m²

El aprovechamiento urbanístico (1 m²/m²s) se aplica sobre la parcela neta de 5.674 m².



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006

El Secretario General

Parcela urbana sita en Caleta de Vélez
Vélez-Málaga (Málaga)



ARQUITECTO

1.2 Modificación del planeamiento.

La definición urbanística actual del Sector de la parcela afectada por la modificación es la de UAS-3, contando con una superficie de 6448 m².

La definición urbanística propuesta por la presente Modificación de Elementos del P.G.O.U. es la de **Sistema de Equipamiento Comunitario**, afectada por los parámetros siguientes:

Art. 160.-Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 161 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en el plano "C" "Clasificación y Gestión" y "D" Calificación.

Art. 161.-Equipamientos locales y usos.

El sistema general descrito en el artículo antecedente se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 16.2.d de estas Normas, el presente Plan General determina en Suelo Urbanizable Programado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el plano "C", a escala 1/5.000, "Clasificación y Gestión". En los planos de las Unidades de Actuación de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

1. Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: reconocido por la legislación específica.

2. Social-Asistencial, que comprende:

- Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006
El Secretario General

- Administrativo: tanto de la Administración del Estado, Autonómica o Local, así como la variedad de servicios asistenciales de carácter privado.
- Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos, Protección Civil, etc.
- Mercados y centros comerciales.
- Cultural, toda como bibliotecas, museos, teatros, cinematógrafos, centros cívicos, culturales, etc.
- Residencias: de Ancianos, infantiles, etc.
- Sanitario.
- Hospitalario.
- Recreativo.



3. Cementerio.

4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

5. Hotelero: Dada la carencia generalizada de estos establecimientos en el término municipal y el objetivo explícito de este Plan de relanzar la oferta turística de Vélez y su comarca, consideramos el uso hotelero como un verdadero equipamiento, en tanto que infraestructura básica de este sector productivo, merecedor de una ordenanza específica reguladora de su edificación claramente favorable a su fomento.

El suelo destinado a equipamiento no podrán destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Art. 162.- Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el artículo III de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo, social asistencial, educativo y hotelero.

Art. 163.- Índice de edificabilidad de los equipamientos.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 4 OCT. 2004 Vélez Málaga, 20 ENE. 2006



USO DE LA PARCELA EDIFICABILIDAD NETA

- Educativo y deportivo 0,50 m²/m²s
- Social-asistencial 1 m²/ m²t

Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de máximas en todas las parcelas de equipamiento, pudiendo ser superiores justificadamente, en función de la naturaleza y características de cada equipamiento concreto. En tales casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos -públicos o privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

A las parcelas de equipamiento en Suelo Urbano que el plano "D" de Calificación no incluya en ninguna Zona o Subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior.

Otras condiciones de la edificación.

- 1) Retranqueos a CN-340 y línea de deslinde Marítimo-terrestre, los establecidos por la Ley para ambos casos.

Ocupación: la ocupación será la necesaria para poder disponer la superficie del techo resultante de aplicar la edificabilidad máxima, con la limitación de los parámetros de separaciones a linderos y retranqueos a CN-340 y Línea Marítimo-Terrestre.

Separación a linderos privados: ½ de la altura de la edificación con un mínimo de 4 m.

Altura máxima y número de plantas: el número de plantas máximo será de PB+2 plantas. sobre esta altura máxima podrá disponerse de una planta de ático que computará a efectos de superficie edificable y que cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respecti-

DE LA AGENCIA DE INGENIERIA CIVIL para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006

vamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes de las fachadas respectivas y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente. Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

La altura máxima medida desde la rasante de la parcela será de 11,50 m. para PB+2 plantas, habida cuenta de la exigencia para las alturas libres de las dependencias hoteleras.



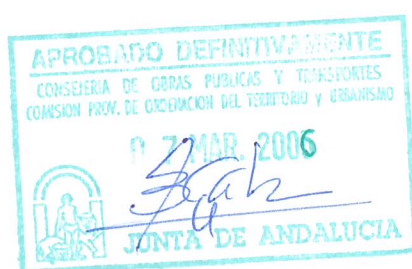
En Nerja, diciembre de 2005

Fdo. Bernardo Pozuelo Muñoz
Arquitecto nº colg. 41

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha - 4 OCT. 2004

Vélez Málaga, 20 ENE. 2006

El Secretario General



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha - 4 OCT. 2004
Vélez Málaga, 20 ENE. 2006
El Secretario General

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) SOBRE PARCELA
URBANA SITA EN CALETA DE VÉLEZ
VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

ARQUITECTO


ARQUINERÍA, S.L.
BERNARDO POZUELO MUÑOZ

PROPIEDAD

TOLEDO AGROINMUEBLES, S.L.

FECHA

DICIEMBRE-2005

TITULO DEL PLANO

SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

ESCALA

1/50.000

PLANO N.º

S-1

S-1 SITUACIÓN