

ANEJOS A LA MEMORIA

MEMORIA

ANEJOS A LA MEMORIA

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

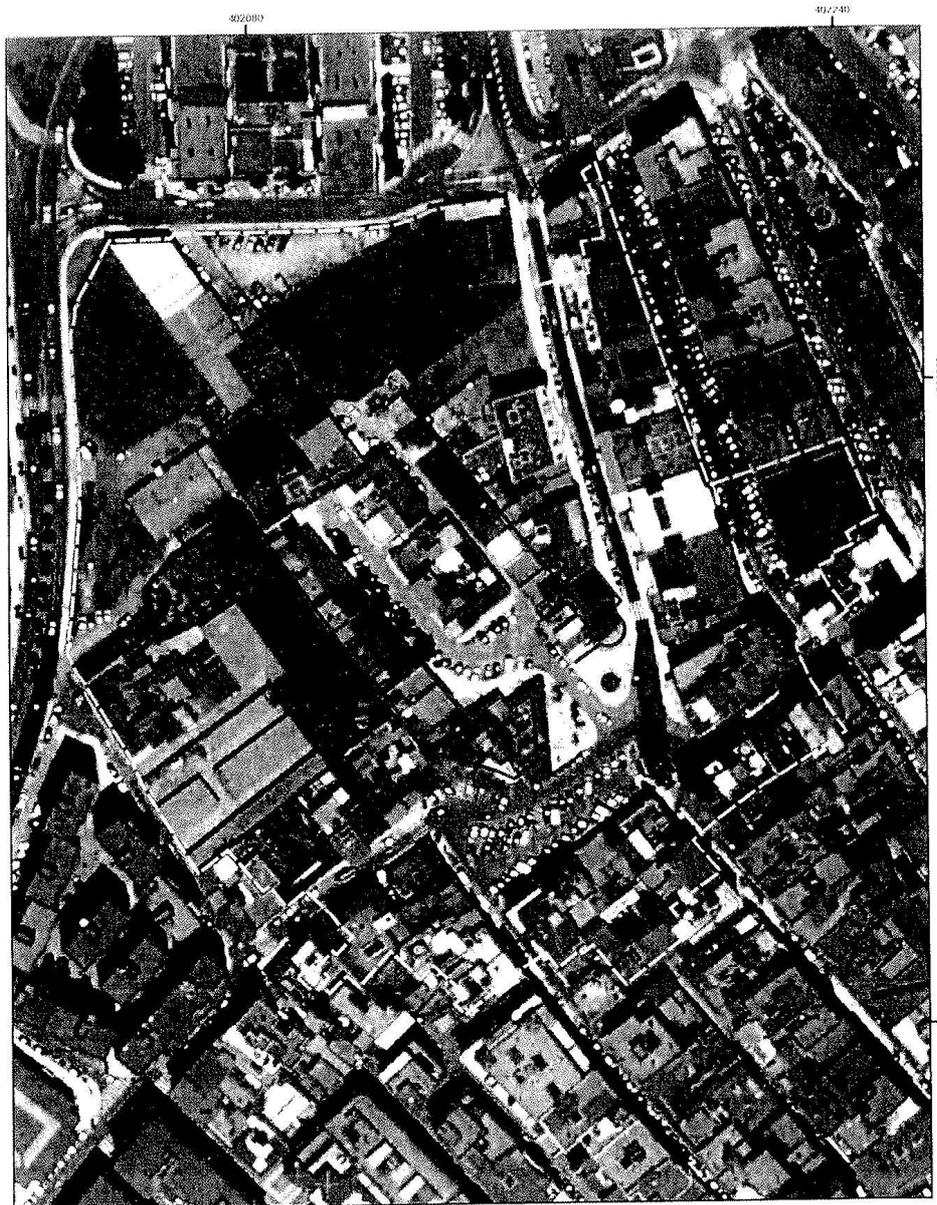
Inversiones Cámara y Núñez S.L	Avda. de Andalucía nº 99 Bajo 29740 Torre del Mar
Antonio Ruiz Moyano	Cooperativa San Valentín nº 2 2ºD 29740 Torre del Mar
Equidistribución Redes Digitales S.L.U.	Calle Ribera del Loira nº 60 28042 Madrid
José Román Quintero	Cº Viejo de Málaga nº 5 Esc 1 4º D 29700 Vélez-Málaga
María Remedios Dominguez Moreno	Urbanización el Limonar nº 60 29700 Vélez-Málaga
Herederos de Luis Pastor Puertas	Plaza del Carmen nº 12 29700 Vélez-Málaga
Antoliano Herrera Segovia	Calle Angosta nº 22 29740 Torre del Mar
Iluminado Saturnino Herrera Segovia	Plaza de la Axarquía nº 17 29740 Torre del Mar
Junta de Andalucía	Calle Juan Antonio Vizarrón Edificio Triana 1 41092 Sevilla
María Atencia Ruiz	Carrera de las Angustias nº 3 29740 Torre del Mar
María Luisa Aragüez Romero	Calle Estación 14 29740 Torre del Mar
Francisco Javier Falcón Aragüez	Calle el Toro nº 22 29740 Torre del Mar
María Luisa Aragüez Romero	Calle Estación 14 29740 Torre del Mar
Eva María Gómez López	Calle Vaquería nº 5 29740 Torre del Mar
María Lourdes García García	Calle Vaquería nº 3 29740 Torre del Mar
Miguel Aragüez Claros	Calle Ancha nº 21 29740 Torre del Mar
Aragüez-Falcón C.B.	Calle Santa Margarita nº 2 29740 Torre del Mar
Ayuntamiento de Vélez-Málaga	Plaza de las Carmelitas nº 1 29700 Vélez-Málaga
Marina Moreno Aragüez	Calle Rioja nº 23 29740 Torre del Mar
Miguel Aragüez Claros	Calle Ancha nº 21 29740 Torre del Mar
Miguel Gomez Aragüez	Calle Ancha nº 19 29740 Torre del Mar
José Campos García	Calle Ancha nº 17 29740 Torre del Mar
José Alcauza Atencia	Calle Palencia nº 48 4º 4 28020 Madrid
José Manuel Atencia Pérez	Calle Acequia nº 1 29740 Torre del Mar
Peña Cultural Recreativa S. Andrés	Plaza de la Axarquía nº 24 29740 Torre del Mar
Alfonso Fernández Romero	Calle Ancha nº 11 29740 Torre del Mar
Cándido Cortés Cortés	Plaza de la Axarquía nº 12 29740 Torre del Mar
Francisca Vázquez Lozano	Plaza de la Axarquía nº 18 29740 Torre del Mar
Gerardo Aniceto Herrera Segovia	Calle Nueva nº 27 29740 Torre del Mar
Estela Martín Padilla	Plaza de la Axarquía nº 12 29740 Torre del Mar
Howard Beechan Jeffrey	Calle Livry Gargan nº 1 7ªA 18690 Almuñecar
María Remedios Pastor Puertas	Calle Santa Margarita nº 15 2ºC 29740 Torre del Mar
José Moreno Villena	Plaza de la Axarquía nº 10 29740 Torre del Mar
Miguel Aragüez Claros	Calle Ancha nº 21 29740 Torre del Mar
Eduardo Martín Delgado	Avda. de Andalucía nº 23 2ºC 29006 Málaga
Carmen Ruiz Ortega	Plaza de la Axarquía nº 24 29740 Torre del Mar
José Campos Alba	Plaza de la Axarquía nº 22 29740 Torre del Mar
Agustín Campos Fajardo	Calle Angosta nº 4 29740 Torre del Mar
Encarnación Herrera Recio	Calle Angosta nº 8 29740 Torre del Mar
Concepción Atencia Ruiz	Calle Angosta nº 10 29740 Torre del Mar
Francisco Gabriel Montero Atencia	Cortijada los Montosas nº 4 29751 Caleta de Vélez
Luis Antonio Montero Atencia	Calle Abrótano nº 26 29700 Vélez-Málaga
José Manuel Lucena Martín	Calle Angosta nº 14 29740 Torre del Mar
Juan Manuel Lopez Jimenez	Calle Angosta nº 16 29740 Torre del Mar
Rafael Ortega Lucena	Calle Angosta nº 18 29740 Torre del Mar

ANEJOS A LA MEMORIA

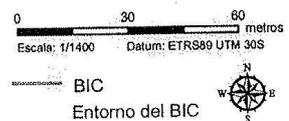
Juan Antonio Lucena Martín	Calle Dr. Fleming Ntra. Sra. del Hogar 25 Esc. 1 2ºA 29740 Torre del Mar
Francisco Pastor Puertas	Calle del Rio nº 33 29700 Vélez-Málaga
Francisco Javier Girón Palacios	Calle Pintor Eugenio Chicano nº 5 5ºE 29700 Vélez-Málaga
María Triguero Román	Calle Saladero Viejo nº 6 1º Izqda. 29740 Torre del Mar
José SANCHEZ Álvarez	Glorieta de Andalucía nº 38 29700 Vélez-Málaga
José Antonio Cortés Moreno	Calle Ancha nº 20 29740 Torre del Mar
Anthony John Napolitano	Calle Angosta nº 3 29740 Torre del Mar
Dolores Zayas Campos	Calle Angosta nº 1 29740 Torre del Mar
Remedios Esteban Guirado	Calle San Andrés nº 9 3ºB 29740 Torre del Mar
Hamid Khan	Calle Ancha nº 10 29740 Torre del Mar
Francisca Ortega Romero	Calle Acequia nº 24 3º A1 29740 Torre del Mar
Ricardo Lorca Merino	Paseo Nuevo nº 2 29700 Vélez-Málaga
José Gaspar Alcauza Piñero	Carrera de las Angustias nº 13 2ºF 29740 Torre del Mar
Emilio Vacas Fernández	Carrera de las Angustias nº 13 1ºD 29740 Torre del Mar
José María Padilla Mejías	Ronda del Olivar nº 75 29560 Pizarra
Rafael Herrera García	Calle Málaga nº 41 29751 Caleta de Vélez
Salvador Tejada Navarro	Calle la Fuente nº 2 3ºC 29792 Iznate
José Frías Ruiz	Calle Rodriguez de la Fuente nº 5 3º B 29740 Torre del Mar
Inmaculada Camarero Valverde	Calle Garita nº 21 Ático 29740 Torre del Mar
Rafael Herrera Cardenete	Pasaje Santa Margarita nº 1 1º2
Fátima el Khattabi	Carrera de las Angustias nº 13 29740 Torre del Mar
Sebastián Ruiz Muñoz	Plaza del Arco Iris nº 12 29740 Torre del Mar
José María Pacheco Ortega	Avda. Villa de Madrid nº 1 2ºD 29700 Vélez-Málaga
Sacramento Castillo López	Calle Rodriguez de la Fuente nº 5 1ºC 29740 Torre del Mar
Juan Antonio Atencia Porras	Carrera de las Angustias nº 9 29740 Torre del Mar
Ana Belén Fernandez Muñoz	Carrera de las Angustias nº 9 29740 Torre del Mar
R.A. Herrera Clínica dental S.L.P.	Carrera de las Angustias nº 13 Bajo 29740 Torre del Mar
Inversiones Inmobiliarias Limara S.L.	Calle Roure Bloque 6-8 4º P.I. Mas Mateu 08820 El Prat de Llobregat
Juan Francisco Aragüez Atencia	Carrera de las Angustias nº 7 29740 Torre del Mar
Francisco Muñoz Alba	Calle del Rio nº 5 29740 Torre del Mar
Alicia Ramírez Vallejo	Calle del Rio nº 8 1º Edificio Alexandra 29740 Torre del Mar
José Manuel Acosta Franco	Calle del Rio nº 8 2º Edificio Alexandra 29740 Torre del Mar
Remedios Fernandez Martín	Calle Antonio Machado nº 4 1ºC 29740 Torre del Mar
María del Carmen Padilla Padilla	Calle Alella nº 25 29740 Torre del Mar
Remedios Campos Toscano	Calle del Rio nº 14 29740 Torre del Mar
María del Carmen Atencia Lopez	Avda. Manuel Altolaquirre nº 31 3º2 29720 Cala del moral
Andrey Filchenko	Calle Camprodon. La Arrieta nº 29 17310 Lloret de Mar
Ana Carmen Frías López	Ds. Cortijo 133 29780 Nerja

ANEJOS A LA MEMORIA

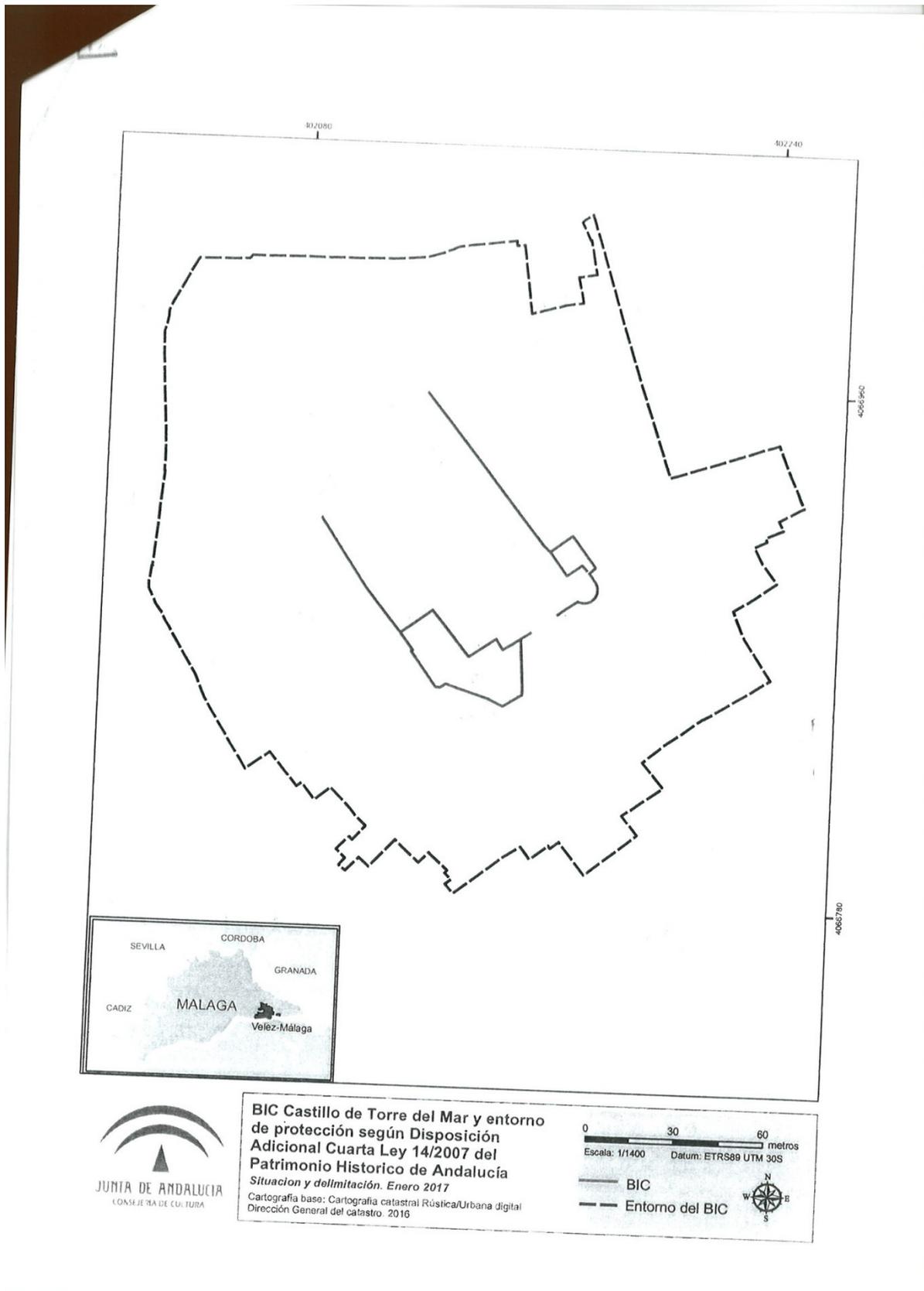
2. DELIMITACIÓN DEL B.I.C.



BIC Castillo de Torre del Mar y entorno
de protección según Disposición
Adicional Cuarta Ley 14/2007 del
Patrimonio Histórico de Andalucía
Delimitación. Enero 2017
Cartografía base: Ortofotografía ingruosa color de Andalucía
2010 - 2011.



ANEJOS A LA MEMORIA



3. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA



ESPACIO SITUADO AL NORTE DE LA ZONA DE ACTUACIÓN



EDIFICIO SINGULAR EN CALLE DEL RIO

ANEJOS A LA MEMORIA



VIVIENDAS POPULARES EN CALLE ESTACIÓN



ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

ANEJOS A LA MEMORIA



VIVIENDA POPULAR EN CALLE VAQUERÍA



VIVIENDA POPULAR EN PLAZA DE LA AXARQUÍA

ANEJOS A LA MEMORIA



EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL LIENZO DE LA MURALLA



ANEJOS A LA MEMORIA



EDIFICACIÓN RECIENTE EN CARRERA DE LAS ANGUSTIAS



EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN CARRERA DE LAS ANGUSTIAS

ANEJOS A LA MEMORIA



VIVIENDAS POPULARES "DENTRO DE LA TORRE"



NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA 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 área objeto de esta Modificación de Elementos, será de aplicación la siguiente normativa:

- a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga (A).
- b) Las contenidas en el Anejo a la Normativa del Expediente de Adaptación a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga (B)
- c) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento (C).

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

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

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 Urbanística de Vélez-Málaga.

1.3. DETERMINACIONES RELACIONADAS CON LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle de la UE.T-9/11) y de ejecución (Proyectos de Urbanización de la UE.T-9/11 y del S.L.T-5) deberán ser objeto de informe vinculante de la Consejería de Cultura

Todas las actuaciones en los terrenos incluidos en la delimitación del B.I.C. "Castillo de Torre del Mar" y su entorno de protección vienen sujetas a las limitaciones establecidas por la legislación de Patrimonio (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía), así como a su autorización por la Administración Patrimonial.

El desarrollo de las actuaciones previstas estará sujeto a la ejecución de diferentes Actividades Arqueológicas Preventivas (Excavación en Extensión, Excavación con Sondeos, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes y/o Control de Movimientos de Tierras), cuyo alcance se determinará de forma individualizada según el tipo de obra prevista.

NORMAS URBANÍSTICAS**LIMITACIONES**

Conforme al artículo 33 de la Ley de P.H.A. se establecen las siguientes limitaciones:

- No se podrá proceder al desplazamiento o remoción del B.I.C, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico
- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas del B.I.C...
- Se prohíbe toda construcción que altere el carácter del BIC o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

PROCEDIMIENTO PARA LAS AUTORIZACIONES

Asimismo conforme a los artículos 33 y 34 de la Ley de P.H.A. el procedimiento a seguir para las autorizaciones es el siguiente:

- Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en el B.I.C. o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.
- Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas del B.I.C. y su entorno.
- Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en el B.I.C., con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.
- La solicitud de autorización o la comunicación deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II del la Ley de P.H.A., correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.
- Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal que hubieran de realizarse en el Bienes de Interés Cultural o en su entorno, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas,

NORMAS URBANÍSTICAS

remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria.

- La Consejería podrá solicitar documentación complementaria y dispondrá de tres meses, a partir de su recepción, para proceder al otorgamiento o denegación de la autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud de autorización.

EXPEDIENTES DE RUINA

Las reglas a seguir para los expedientes de ruina son conforme al artículo 37 de la Ley de P.H.A. son las siguientes:

- La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- La Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.
- La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.
- En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

DEMOLICIONES

En lo que se refiere a las demoliciones el artículo 38 de la citada Ley de P.H.A. establece:

- No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

1.4. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas de la presente Innovación al PGOU de Vélez-Málaga, "Fuerte de Torre del Mar", se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

NORMAS URBANÍSTICAS

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO.** Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales

NORMAS URBANÍSTICAS

excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

PROTECCIÓN DEL SUELO

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes.

Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

NORMAS URBANÍSTICAS

dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobvenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación

1.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

Se adoptarán las siguientes medidas relativas a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero:

- Se emplearán materiales de alto albedo, debiendo predominar colores claros y reflectantes de la luz solar en todas las edificaciones que se construyan en el ámbito de actuación
- Todas las maderas que se empleen en las edificaciones, infraestructuras y cualquier otro bien inmueble que se implanten deberán contar con su correspondiente sello de certificación forestal.
- Los edificios que se construyan en el ámbito deberán contar con el correspondiente certificado de eficiencia energética.
- Las luminarias empleadas en el alumbrado del ámbito de actuación presentarán mínimos consumos, debiendo incorporar dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.
- En todos los tejados y azoteas se deberán incorporar paneles fotovoltaicos para satisfacer, al menos, la totalidad de las necesidades eléctricas comunes y del abastecimiento de aguacaliente sanitaria que se demande en los edificios.
- Se emplearán exclusivamente aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, incorporando además las mejoras técnicas disponibles para el sistema de riego (riego por goteo, aprovechamiento de las aguas pluviales, uso de domótica para lograr un riego más eficiente...).

Por otra parte, y con objeto de mitigar el efecto isla de calor y, sobre todo, incrementar la capacidad de sumidero del ámbito, deberán incorporarse también las siguientes medidas:

- Se plantarán en la zona verde del ámbito almecinos (*Celtis australis*), algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y fresnos (*Fraxinus angustifolia*) en una cantidad mínima conjunta de mil pies arbóreos por hectárea, lo que en el ámbito equivale a un total de 129 plántulas de vivero de pequeño porte, a repartirse entre estos tres taxones.
- Todos los pies arbóreos se regarán durante los tres primeros años, y el promotor de la actuación, o en quien delegare dicha responsabilidad de manera expresa, quedará obligado durante todo el tiempo en que esté en vigor el instrumento de planeamiento, a reponer todos los árboles que se perdieren por cualquier causa.
- Además de este número mínimo de árboles, podrán plantarse también cuantos ejemplares de especies autóctonas de matorral y herbáceas se estimare oportuno.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En el presente Planeamiento se asignan las siguientes calificaciones de suelo:

PARCELAS DE APROVECHAMIENTO

COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1

Parcelas destinadas a uso residencial cuyas características se ajustarán a la Ordenanza de edificación CTP-1 del Plan General de Vélez-Málaga con los matices expresados en las Ordenanzas de esta Innovación.

MANZANA CERRADA MC-1

Parcelas destinadas a uso residencial cuyas características se ajustarán a la Ordenanza de edificación MC-1 del Plan General de Vélez-Málaga con los matices expresados en las Ordenanzas de esta Innovación.

PARCELAS DESTINADAS A SISTEMAS LOCALES

Se asigna la calificación de Sistemas Locales a las parcelas destinadas a Áreas Libres de Dominio y Uso Público (**SLAL**), Equipamiento comunitario (**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 Innovación se habrá de redactar **Estudio de Detalle** de la UE.T-9/11 con el fin de establecer las condiciones de Ordenación de Volúmenes y Alineaciones.

2.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

UE.T-9/11

En ejecución de las determinaciones de este planeamiento, dado que el Sistema de Actuación previsto para la unidad de ejecución es el de Compensación, se habrá de constituir **Junta de Compensación** y redactarse **Proyectos de Reparcelación y de Urbanización**.

NORMAS URBANÍSTICAS

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 habrá de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General y las recomendaciones ambientales contenidas en la Memoria de este documento y el Estudio de Evaluación Ambiental redactado.

SL.T-5

En ejecución de las determinaciones de este planeamiento, dado que la forma de consecución de los terrenos prevista es la expropiación, se habrá de redactar **Proyecto de Expropiación**.

Asimismo se habrá de redactar **Proyecto de Intervención** que incluirá las obras necesarias de Urbanización.

NORMAS URBANÍSTICAS
3. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
3.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN T-9/11

Núcleo		TORRE DEL MAR		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	1	Código	UE.T-9/11	
Denominación		JUNTO AL FUERTE DE TORRE DEL MAR				
Superficie (m2)	11.508,05		Densidad (viv/Ha)	100		
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas	115		
Iniciativa	PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)	1,5326		
Sistema	COMPENSACION		Techo máximo (m2t)	17.636,76		
Etapa	1º CUATRIENIO		Ordenanza	MC-1 / CTP-1		
Desarrollo	E.D.- P.U.- P.R.		Usos	RESIDENCIAL		
Dotaciones mínimas			Aprovechamientos			
Zona libre Pública m2s	1.290,95		Relativo U.E.	0,8096 ua/m2t		
Equipamiento m2s	1.573,40		Objetivo	1,2325 ua/m2s		
Deportivo m2s	-----		Medio	1,1453 ua/m2s		
Viario m2s	3.504,65		Derecho Propietarios	1,0308 ua/m2s		
			Derecho Ayuntamiento	0,1232 ua/m2s		
Equip. Privado m2s	-----		Excesos	0,0785 ua/m2s		
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	E.D.	P.O.O.U.	BYEJC	PR	Inicio	Fin
	3	6	3	6	12	24
Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en los Planos de Calificación y Alineaciones					
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.					
Otras Condiciones						

3.2. SISTEMA LOCAL T-5

Núcleo		TORRE DEL MAR		Clasificación	SUELO URBANO	
Área reparto	No	Etapa	1ª	Código	SL.T-5	
Denominación		CUARTEL DE TORRE DEL MAR				
Equipamiento m2s	4.787,60		Aprovechamiento	1,0000 ua/m2s		
Red viaria ya publica	2.029,70		Obtención	Expropiación		

4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.

4.1. ZONA DE MANZANA CERRADA MC-1

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Edificación alineada a vial y adosada.

CONDICIONES DE USO:

El uso dominante será el de vivienda plurifamiliar.

Son usos compatibles:

- El uso de vivienda unifamiliar adosada
- El uso de aparcamiento
- El uso de oficinas
- El uso comercial
- El uso industrial exclusivamente en la categoría 1ª.
- El uso hotelero.
- El uso de hostelería.
- El uso de alojamiento comunitario
- Los usos recreativos y de relación social
- El uso de asistencia sanitaria
- El uso educativo
- El uso cultural
- El uso religioso
- El uso de áreas libres
- El uso deportivo
- El uso de protección

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

A los efectos de edificación las parcelas habrán de satisfacer los siguientes mínimos dimensionales:

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

ALINEACIONES:

Las edificaciones deberán hacer coincidir sus fachadas con la alineación del vial.

NORMAS URBANÍSTICAS

No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

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

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

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

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta se establece en 4,20 m²/m²s.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**ALTURA MÁXIMA:**

La altura máxima permitida es de cinco plantas (P.B.+4) y 16 metros.

ALTURA MINIMA DE PLANTA BAJA:

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3 del PGOU

EDIFICACION SOBRE LA ÚLTIMA PLANTA AUTORIZADA:

Sobre la última planta regulada se permitirá un ático sujeto a las siguientes condiciones.

- La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

NORMAS URBANÍSTICAS

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

- También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

SEPARACIÓN A LINDEROS

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

VUELOS

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

APARCAMIENTOS

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

4.2. ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Edificación alineada a vial y adosada.

CONDICIONES DE USO:

El uso dominante será el de vivienda en todas sus acepciones.

Son usos compatibles:

- El uso de aparcamiento
- El uso de oficinas
- El uso comercial
- El uso industrial exclusivamente en la categoría 1ª.
- El uso hotelero.
- El uso de hostelería.
- El uso de alojamiento comunitario
- Los usos recreativos y de relación social
- El uso de asistencia sanitaria
- El uso educativo

NORMAS URBANÍSTICAS

- El uso cultural
- El uso religioso
- El uso de áreas libres
- El uso deportivo
- El uso de protección

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PARCELA MÍNIMA Y MÁXIMA EDIFICABLES

A los efectos de edificación las parcelas habrán de satisfacer los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie	Ancho de Fachada	Fondo
70 m ² s	6,00 m	10,00 m

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano Consolidado que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que éstas estuvieran registradas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

Se fija una parcela máxima edificable de 800 m², excepto para uso público o colectivo. En parcelas superiores a 300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante

ALINEACIONES:

Las edificaciones deberán hacer coincidir sus fachadas con la alineación viaria

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable se fija en 15 m desde la alineación de fachada.

EDIFICABILIDAD:

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de dos plantas (P.B.+1) y 7 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS

ALTURA MINIMA DE PLANTA BAJA:

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3 del PGOU

EDIFICACION SOBRE LA ÚLTIMA PLANTA AUTORIZADA:

Sobre la última planta regulada se permitirá un ático sujeto a las siguientes condiciones.

- o La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,00 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros y la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas. 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.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

- o También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

SEPARACIÓN A LINDEROS

Las edificaciones se dispondrán alineadas a los linderos públicos. La separación se adosará a los linderos privados y caso de disponerse patios se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General.

En la zona SUC-1 la edificación se separará del lindero trasero un mínimo de 3 metros para no adosar la misma al lienzo de la muralla del Fuerte de Torre del Mar

VUELOS

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura

NORMAS URBANÍSTICAS

de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la Planta Primera

APARCAMIENTOS

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

CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso, similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza

Torre del Mar a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antonio Garvin Salazar', with a horizontal line underneath.

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECÓNOMICA

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

1. COSTOS DE IMPLANTACION.

1.1. SL.T-5

Para la completa funcionalidad de la operación, asegurando así la consecución de los objetivos planteados, será necesario que por la Administración se asuman los costos correspondientes a la expropiación del SL.T-5 y a su reurbanización.

De los 4.787,60 m2 destinados en el S.L. a equipamiento 683 m2 ya son de propiedad municipal luego han de ser expropiados 4.104,60 m2.

Expropiación de inmuebles	4.104,60 m2 x 350 €/m2 =	1.436.610,00 €
---------------------------	--------------------------	----------------

Los 2.029,70 m2 de red viaria han de ser objeto de reurbanización para su peatonalización.

Ejecución material	2.029,70 m2 x 60 €/m2	121.782,00 €
19 % Aumento de contrata		23.139,00 €
Suman		<u>144.921,00 €</u>
21% I.V.A.		30.433,32 €
Presupuesto de contrata		<u>175.354,32 €</u>

En consecuencia los costos a asumir por la Administración son de

Expropiación de inmuebles	1.436.610,00 €
Reurbanización viaria	<u>175.354,32 €</u>
Total Administración	1.611.964,32 €

1.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN T-9/11

Los costos de implantación de la Unidad de Ejecución son los siguientes:

Red viaria	3.504,65 m2 a 90,00 €/m2 =	315.418,50 €
Áreas libres	1.290,95 m2 a 40,00 €/m2 =	51.638,00 €
Ejecución material		<u>367.056,50 €</u>
19,00% Aumento de contrata		69.740,74 €
Suman		<u>436.797,24 €</u>
21,00% IVA		91.727,42 €
Total cargas de urbanización		528.524,65 €

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS.

2.1. APROVECHAMIENTO DE LOS TITULARES DE SUELO.

Conforme se ha calculado anteriormente el Aprovechamiento de los titulares particulares en la unidad de ejecución T-9/11 es el siguiente:

Aprovechamiento titulares suelo	11.862,15 ua
---------------------------------	--------------

2.2. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LOS TITULARES DE SUELO.

Utilizando un valor de repercusión por ua del suelo urbanizado de 350 €/ua, lo que es adecuado para la zona y el uso permitido, el valor del A. de los titulares de suelo es de:

Valor del aprovechamiento titulares = 11.862,15 ua x 350 €/ua = **4.151.753,44 €**

2.3. VALORACIÓN DEL COSTO DE IMPLANTACIÓN DE LOS TITULARES DE SUELO

Los titulares de suelo en las unidades han de asumir las cargas conjuntamente con los titulares de excesos, habiéndose calculado anteriormente el costo unitario de implantación que correspondía a ambos, por lo que a continuación se determina el costo de implantación que a los primeros corresponde:

Aprovechamiento de los titulares de suelo	11.862,15 ua
Aprovechamiento de los titulares de excesos	878,10 ua
Aprovechamiento total titulares	<u>12.740,25 ua</u>
Costo total de implantación	528.524,65 €
Costo unitario de implantación	41,48 €/ua
Costo de implantación de los titulares de suelo	492.097,06 €

2.4. VALOR DE LOS TERRENOS.

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

Valor del aprovechamiento de los titulares de suelo	4.151.753,44 €
Costo de implantación de los titulares	492.097,06 €
Valor de los terrenos	3.659.656,38 €

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

3. VIABILIDAD.

3.1. VIABILIDAD TÉCNICA.

UE.T-9/11

La posición relativa de la unidad de ejecución asegura la accesibilidad a la misma desde el resto de la ciudad existente, mejorando notablemente con su ejecución el entorno del Fuerte de Torre del Mar, siendo posible asimismo la dotación de servicios a la unidad desde las infraestructuras municipales.

En consecuencia entendemos asegurada la viabilidad técnica de la implantación.

SL.T-5

La posición relativa del Sistema Local asegura la accesibilidad al mismo desde el resto de la ciudad existente siendo posible la dotación de servicios desde las infraestructuras municipales.

En consecuencia entendemos asegurada la viabilidad técnica de la implantación.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

UE.T-9/11

En los apartados precedentes se han calculado los costos de implantación así como el valor de los terrenos, deduciéndose de estos cálculos la viabilidad de la operación por sí misma, así como la aportación que la unidad realizan al resto de la ciudad con los excesos de aprovechamiento generados y a la Administración con el aprovechamiento de cesión obligatoria y la ejecución de obras que redundan en beneficio de la comunidad.

SL.T-5

Con la operación planteada se mejora la viabilidad de la operación ya prevista en el P.G.O.U. al asegurarse la consecución mediante cesión de la unidad de ejecución delimitada de parte de los terrenos antes a conseguir mediante expropiación.

Torre del Mar a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO



VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA