INNOVACION DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

DOCUMENTO URBANÍSTICO 2.022

FUERTE DE TORRE DEL MAR. UE.T-9/ UE.T-11/ SL.T-5

ANTONIO GARVIN SALAZAR, ARQUITECTO

POR ENCARGO DEL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

INDICE

INDICE

INDICE **1**

MEMORIA **5**

1. MEMORIA EXPOSITIVA. 7
1.1. Objeto de la Modificación. 7
1.2. Promotor de la Modificación. 7
1.3. Autor de la Modificación. 7
1.4. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación 7
1.5. Cumplimiento de lo establecido en al artículo 36.2.a.1º de la L.O.U.A. 8
1.6. Contenido de la Modificación. 9
1.7. Carácter de la Modificación. 9
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA 10
2.1. Determinaciones del PGOU 10
2.2. Estructura de la Propiedad. 12
2.3. Afecciones por la Legislación de Patrimonio 15
2.4. Afecciones por la Legislación Medioambiental 18
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 19
3.1. Análisis de alternativas 19
3.2. Justificación de la alternativa elegida. 27
3.3. Descripción de la Ordenación. 27
3.4. Sistemas de cesión obligatoria 28
3.5. Parcelas de uso privativo 29
3.6. Aprovechamientos. 29
3.7. Desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Planeamiento 31
3.8. Medidas previstas en el Estudio Ambiental para prevenir y reducir los efectos negativos en el medio ambiente 32
3.9. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan 37
4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS 39
4.1. Dotación de las zonas SUC-1, SUC-2 Y SUC-3 39
4.2. Dotación de la UE.T-9/11 39
4.3. Dotación del SL.T-5 40

ANEJOS A LA MEMORIA **43**

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS 45
2. DELIMITACIÓN DEL B.I.C. 47
3. FOTOGRAFIAS DE LA ZONA 49

NORMAS URBANISTICAS **55**

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. 57
1.1. Normativas aplicables y rangos de prioridad 57
1.2. Terminología de conceptos. 57
1.3. Determinaciones relacionadas con la legislación de Patrimonio 57
1.4. Determinaciones en materia de residuos y calidad del suelo 60
1.5. Determinaciones en materia de cambio climático 63
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. 64

INDICE

2.1. Calificación del Suelo.....64
2.2. Desarrollo del Planeamiento.....64
2.3. Ejecución del Planeamiento. 64
3. FICHAS DE PLANEAMIENTO. 66
3.1. Unidad de ejecución T-9/11 66
3.2. Sistema Local T-5 66
4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. 67
4.1. Zona de Manzana cerrada MC-1 67
4.2. Zona de Colonia Tradicional Popular CTP-1 69
VIABILIDAD TÉCNICA Y ECÓNOMICA 73
1. COSTOS DE IMPLANTACION. 75
1.1. SL.T-5 75
1.2. Unidad de ejecución T-9/11 75
2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS. 76
2.1. Aprovechamiento de los titulares de suelo. 76
2.2. Valoración del Aprovechamiento de los titulares de suelo. 76
2.3. Valoración del Costo de implantación de los titulares de suelo 76
2.4. Valor de los terrenos. 76
3. VIABILIDAD. 77
3.1. Viabilidad técnica. 77
3.2. Viabilidad económica 77
PLANOS 79
1. PLANOS DE INFORMACION 81
1.1. Situación en el P.G.O.U. 81
1.2. Ordenación actual 83
1.3. Estructura de la propiedad 85
1.4. Consolidación por la edificación 87
1.5. Determinaciones patrimoniales 89
2. PLANOS DE PROYECTO 91
2.1. Ordenación modificada. Alternativa 1 91
2.2. Ordenación modificada. Alternativa elegida 93
2.3. Red viaria 95
2.4. Imagen final 97
RESUMEN EJECUTIVO 99
1. CUESTIONES GENERALES 101
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 101
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 101

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga en la manzana delimitada por las calles Carrera de las Angustias, Cipriano Maldonado, Estación y del Rio y la plaza de la Axarquía, que contiene en su interior el Castillo o Fuerte de Torre del Mar, para facilitar la viabilidad de sus determinaciones básicas no asegurada en el planeamiento vigente.

1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.

El Promotor de este Planeamiento es el Ayuntamiento de Vélez-Málaga

1.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.

Este Planeamiento se redacta por encargo del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga siendo su autor el arquitecto Antonio Garvín Salazar colegiado nº 89 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga delimitó en el ámbito que nos ocupa las siguientes actuaciones urbanísticas:

- La Unidad de Ejecución, denominada UE.T-11 "Calle Vaquería", que incluía en su ámbito espacios libres de edificación o con edificación deficiente y viviendas populares con fachada a la calle Vaquería que le da nombre.
- La Unidad de Ejecución, denominada UE.T-9 "Prolongación de calle Acequia", conformada por parcelas vacantes o insuficientemente consolidadas por la edificación.
- El Sistema Local de Equipamiento denominado SL.T-5 "Fuerte de Torre del Mar" constituido por los terrenos ocupados por edificaciones residenciales ubicadas en el antiguo fuerte, cuya expropiación se prevé para uso dotacional.
- Una apertura viaria en el interior de la manzana, en suelo calificado como urbano consolidado, cuya forma de obtención no está prevista
- Dos espacios de suelo urbano consolidado, uno con fachada a calla Carrera de las Angustias y otro a calle del Rio, de actuación directa.

La Unidad de Ejecución T-11 no ha podido ser ejecutada por las dificultades que su propia configuración comporta al hacerse inviable el mantenimiento de las edificaciones tradicionales existentes, sin que del desarrollo inmobiliario se puedan generar plusvalías suficientes para hacer

frente a las indemnizaciones que se habrán de producir. Esta circunstancia y la existencia de vial urbanizado al que dan frente estas edificaciones hace aconsejable replantearse la categorización de parte de estos espacios como suelo urbano consolidado.

La delimitación en los terrenos vacantes o con edificaciones insuficientes de dos unidades de ejecución con aprovechamientos muy diferentes, 0,69 y 1,50 m2t/m2s, no parece muy acertada sobre todo porque las cargas de cesión para sistemas se hacen recaer en su mayor parte sobre la unidad con menos aprovechamiento. De este modo parece razonable unificar en una sola unidad las dos delimitadas dadas sus características y situación similares.

En consecuencia parece adecuado reconsiderar tanto las determinaciones de gestión previstas en el Plan General de Vélez-Málaga como el diseño urbano mismo de esta macromanzana en un proyecto unitario que manteniendo las dotaciones previstas facilite su ejecución.

En otro orden de cosas la delimitación como B.I.C. por la Consejería de Cultura del Fuerte de Torre del Mar hace necesaria una aproximación a este espacio congruente con esta circunstancia, estableciendo las cautelas necesarias para su adecuada protección.

1.5. CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN AL ARTÍCULO 36.2.A.1º DE LA L.O.U.A.

Las mejoras que para el bienestar de la población supone la presente Innovación se desprenden de sus propios objetivos, facilitando el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Planeamiento, la implantación de usos dotacionales y actividades económicas que redundará en indudables beneficios tanto sociales como económicos para los habitantes del término municipal de Vélez-Málaga y en concreto del pueblo de Torre del Mar.

Los fines de la actividad pública urbanística regulados en el artículo 3 de la L.O.U.A. son los siguientes:

a). Conseguir un desarrollo sostenible de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

La Modificación pretendida facilita el mejor cumplimiento de la mayor parte de los fines antes expresados, toda vez que:

- Se propicia un desarrollo sostenible del territorio al procurarse la adecuada integración en la ordenación de elementos territoriales de importancia como el antiguo Fuerte de Torre del Mar, cuya protección y puesta en valor se pretende asegurar.
- Vincula el uso del suelo a la utilización racional de los recursos naturales, al no demandarse nuevas dotaciones infraestructurales que supongan merma de los mismos.
- Garantiza la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos dotacionales y de servicio, con gestión directa del suelo, en su mayor parte, por sus usuarios finales evitando así la especulación.
- Garantiza, como cualquier actuación reglada, la adecuada distribución de beneficios y cargas y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la actividad urbanizadora conforme a las leyes.

1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Innovación al P.G.O.U. de Vélez-Málaga consta de los siguientes documentos:

- Memoria
- Anejos a la Memoria
- Normas urbanísticas
- Memoria de sostenibilidad económica
- Planos de Información y de Ordenación
- Resumen ejecutivo

1.7. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Innovación al P.G.O.U. de Vélez-Málaga al no afectar a la clasificación del suelo, ni a los sistemas generales, ni a los aprovechamientos, ha de considerarse no estructural, siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

2.1. DETERMINACIONES DEL PGOU

En el P.G.O.U. de Vélez-Málaga las características urbanísticas de la UE.T-9 son las siguientes:

Núcleo		**TORRE DEL MAR**		Clasificación		**SUELO URBANO**	
Área	2	Tipo	1	Código		**UE.T-9**	
Denominación		PROLONGACIÓN DE CALLE ACEQUÍA					
Superficie (m2)		6.000		Densidad (viv/Ha)		100	
Objeto		ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas		60	
Iniciativa		PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)		1,50	
Sistema		COMPENSACION		Techo máximo (m2t)		9.000	
Etapa		1º CUATRIENIO		Ordenanza		OA-1	
Desarrollo		E.D.- P.U.- P.R.		Usos		RESIDENCIAL	
Dotaciones mínimas				Aprovechamientos			
Zona libre Pública m2s		**557,90 (*)**		Relativo U.E.		0,8750 ua/m2t	
Equipamiento m2s		-------		Objetivo		1,3124 ua/m2s	
Deportivo m2s		-------		Medio		1,1453 ua/m2s	
Viario m2s		-------		Derecho Propietarios		1,0308 ua/m2s	
				Derecho Ayuntamiento		0,1312 ua/m2s	
Equip. Privado m2s		-------		Excesos		0,1504 ua/m2s	
Plazos		Planeamiento		Gestión		Ejecución	
de los		E.D.	P.O.O.U.	BYEJC	PR	Inicio	Fin
Particulares		12	18	15	24	27	72
Condiciones de Ordenación		Las grafiadas en el Plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y Rasantes					
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		Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación					

(*) Conforme a los planos de ordenación que prevalecen sobre la ficha conforme se establece en el artículo 7 "Criterios de Interpretación de las Normas" de la Normativa del PGOU que dice textualmente: "En las posibles discrepancias entre los documentos del Plan General y fichas de planeamiento prevalecerán los documentos constitutivos del P.G.O.U., teniendo las fichas un valor meramente aclaratorio y de resumen en orden a facilitar su manejo".

Por tanto la superficie destinada a áreas libres es de 557,90 m2 y no de 2.500 m2.

Las características urbanísticas de la UE.T-11 son las siguientes:

Núcleo		**TORRE DEL MAR**		Clasificación		**SUELO URBANO**	
Área	1	Tipo	1	Código		**UE.T-11**	
Denominación		CALLE VAQUERÍA					
Superficie (m2)		5.140		Densidad (viv/Ha)		56	
Objeto		ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas		29	
Iniciativa		PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)		0,69	
Sistema		COMPENSACION		Techo máximo (m2t)		3.547	
Etapa		1º CUATRIENIO		Ordenanza		MC-1	
Desarrollo		E.D.- P.U.- P.C.		Usos		RESIDENCIAL	
Dotaciones mínimas				Aprovechamientos			
Zona libre Pública m2s		`720		Relativo U.E.		1,0000 ua/m2t	
Equipamiento m2s		462		Objetivo		0,6900 ua/m2s	
Deportivo m2s		-------		Medio		0,6900 ua/m2s	
Viario m2s		1.987		Derecho Propietarios		0,6210 ua/m2s	
Equip. Privado m2s		-------		Derecho Ayuntamiento		0,0690 ua/m2s	
Plazos		Planeamiento		Gestión		Ejecución	
de los		E.D.	P.O.O.U.	BYEJC	PC	Inicio	Fin
Particulares		12	18	15	24	27	72
Condiciones de Ordenación		Las grafiadas en el Plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y Rasantes					
Condiciones de Ejecución		Ejecutará las obras de urbanización pendientes, conforme a las obligaciones derivadas del Proyecto de Obras de Urbanización de la Unidad AU.T-6 de las NN.SS. de planeamiento, contemplando capa de rodadura, acerado, red de abastecimiento de agua, red de alumbrado, incluida zona verde pública, de conformidad con la Normativa del P.G.O.U. y determinaciones de la Ley del Suelo..					
Otras Condiciones							

Las características del SL.T-5 son las siguientes:

Núcleo		**TORRE DEL MAR**		Clasificación	**SUELO URBANO**
Área reparto	No	Etapa	1ª	Código	**SL.T-5**
Denominación		CUARTEL DE TORRE DEL MAR			
Equipamiento m2s		`5.645,20		Aprovechamiento	1,0000 ua/m2s
Red viaria ya publica		2.122,90		Obtención	Expropiación

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

SUC-1

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
85	2271104VF0627S0001WF-2	Inversiones Cámara y Núñez S.L.	C/ de las Angustias 21	290,50
86	2271105VF0627S0001AF	Ricardo Lorca Merino	C/ de las Angustias 19	596,00
87	2271106VF0627S0001BF	José Gaspar Alcauza Piñero	C/ de las Angustias 13 b-1	448,00
	2271106VF0627S0002ZG	Emilio Vacas Fernández	C/ de las Angustias 13 b-2	
	2271106VF0627S0003XH	José María Padilla Mejías	C/ de las Angustias 13 b-3	
	2271106VF0627S0004MJ	Rafael Herrera García	C/ de las Angustias 13 b-4	
	2271106VF0627S0005QK	José Gaspar Alcauza Piñero	C/ de las Angustias 13 b-5	
	2271106VF0627S0006WL	Salvador Tejada Navarro	C/ de las Angustias 13 b-6	
	2271106VF0627S0007EB	José Frías Ruiz	C/ de las Angustias 13 b-7	
	2271106VF0627S0008RZ	Inmaculada Camarero Valverde	C/ de las Angustias 13 b-8	
	2271106VF0627S0009TX	Rafael Herrera Cardenete	C/ de las Angustias 13 b-9	
	2271106VF0627S0010EB	José María Padilla Mejías	C/ de las Angustias 13 1º A	
	2271106VF0627S0011RZ	Fátima el Khattabi	C/ de las Angustias 13 1º B	
	2271106VF0627S0012TX	Inmaculada Camarero Valverde	C/ de las Angustias 13 1º C	
	2271106VF0627S0013YM	Emilio Vacas Fernández	C/ de las Angustias 13 1º D	
	2271106VF0627S0014UQ	Sebastián Ruiz Muñoz	C/ de las Angustias 13 2º E	
	2271106VF0627S0015IW	José Gaspar Alcauza Piñero	C/ de las Angustias 13 2º F	
	2271106VF0627S0016OE	José María Pacheco Ortega	C/ de las Angustias 13 2º G	
	2271106VF0627S0017PR	Sacramento Castillo López	C/ de las Angustias 13 2º H	
88	2271107VF0627S0001YF	Juan Antonio Atencia Porras	C/ de las Angustias 11	112,00
89	2271108VF0627S0001GF	Ana Belén Fernandez Muñoz	C/ de las Angustias 9	96,00
90	2271109VF0627S0001QF	R.A. Herrera Clínica dental S.L.P.	C/ de las Angustias 5 b-1	160,00
	2271109VF0627S0002WG		C/ de las Angustias 5 b-2	
	2271109VF0627S0003EH	Inversiones Inmobiliarias Limara S.L.	C/ de las Angustias 5 1º A	
	2271109VF0627S0004RJ		C/ de las Angustias 5 1º B	
	2271109VF0627S0005TK		C/ de las Angustias 5 2º	
91	2271110VF0627S0001YF	Juan Francisco Aragüez Atencia	C/ las Angustias 3	103,00
92	2271115VF0627S0001TF-2	Encarnación Herrera Recio	C/ Angosta 8	23,00
93	2271116VF0627S0001FF-2	Concepción Atencia Ruiz	C/ Angosta 10	20,65
94	2271117VF0627S0001MF-2	Francisco Gabriel Montero Atencia	C/ Angosta 12 bajo	32,75
	2271117VF0627S0002QG-2	Luis Antonio Montero Atencia	C/ Angosta 12 1ª	
95	2271118VF0627S0001OF-2	José Manuel Lucena Martín	C/ Angosta 14	56,20
96	2271123VF0627S0001RF-2	Juan Antonio Lucena Martín	C/ Angosta 24	41,40
97	2271124VF0627S0001DF-2	Antoliano Herrera Segovia	C/ Angosta 26	215,80
98	2271128VF0627S0001EF-3	Inversiones Cámara y Núñez S.L.	C/ Angosta 38	483,70
TOTAL SUC-1				**2.679,00**

SUC-2

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
99	2270129VF0627S0001UF	Francisco Muñoz Alba	C/ del Rio 8 bajo	214,00
	2270129VF0627S0002IG	Alicia Ramírez Vallejo	C/ del Rio 8 1º	
	2270129VF0627S0003OH	José Manuel Acosta Franco	C/ del Rio 8 2º	
100	2270130VF0627S0001SF	Remedios Fernandez Martín	C/ del Rio 10	151,00
101	2270131VF0627S0001ZF	María del Carmen Padilla Padilla	C/ del Rio 12	353,00
102	2270132VF0627S0001UF	Remedios Campos Toscano	C/ del Rio 14	80,00
103	2270133VF0627S0001HF	María del Carmen Atencia Lopez	C/ del Rio 16	96,00
104	2270135VF0627S0001AF	Andrey Filchenko	C/ Estación 4	43,00
105	2270136VF0627S0001BF	Ana Carmen Frías López	C/ Estación 6	58,00
TOTAL SUC-2				**995,00**

UE.T-9

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
1	2271104VF0627S0001WF-1	Inversiones Cámara y Núñez S.L.	Carrera de las Angustias 21	239,50
2	2271128VF0627S0001EF-1		C/ Angosta 38	849,30
3	2271102VF0627S0001UF	Antonio Ruiz Moyano	Ctra. Vélez Torre del Mar 3	1.010,00
	2271103VF0627S0001HF	Equidistribución Redes Digitales S.L.U.		17.00
4	2271139VF0627S0001YF	José Román Quintero	Ctra. Vélez Torre del Mar 6	309,00
5	2271101VF0627S0001ZF	María Remedios Dominguez Moreno	Ctra. Vélez Torre del Mar 2	366,00
6	2271129VF0627S0001SF-1	Herederos de Luis Pastor Puertas	C/ Angosta 13	260,00
7	2270147VF0627S0001MF	Antoliano Herrera Segovia	C/ Cipriano Maldonado 4	1.459,00
8	2270148VF0627S0001OF	Iluminado Saturnino Herrera Segovia	C/ Cipriano Maldonado 5	837,00
9	2270146VF0627S0001FF-1	Junta de Andalucía	C/ Cipriano Maldonado 1	304,00
Dominio público				366,20
TOTAL UE.T-9				**6.000,00**

UE.T-11

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
10	2270146VF0627S0001FF-2	Junta de Andalucía	C/ Cipriano Maldonado 1	821,00
11	2270145VF0627S0001TF	María Atencia Ruiz	C/ Estación 18	486,00
12	2270144VF0627S0001LF	María Luisa Aragüez Romero	C/ Estación 16	278,00
13	2270143VF0627S0001PF	Francisco Javier Falcón Aragüez	C/ Estación 14	324,00
14	2270142VF0627S0001QF	María Luisa Aragüez Romero	C/ Estación 12	128,00
15	2270141VF0627S0001GF	Eva María Gómez López	C/ Vaquería 3	65,00
16	2270140VF0627S0001YF	María Lourdes García García	C/ Vaquería 5	153,00
17	2270139VF0627S0001QF	Francisco Javier Falcón Aragüez	C/ Vaquería 5 D	189,00
18	2270149VF0627S0001KF-1	Miguel Aragüez Claros	Plaza de la Axarquía 9	890,00
19	2270138VF0627S0001GF	Aragüez-Falcón C.B.	C/ Estación 10	1.279,00
Dominio Público				527,00
TOTAL UE.T-11				**5.140,00**

SL.T-5

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
20	2270101VF0627S0001HF	Ayuntamiento de Vélez-Málaga	C/ Pozo de la obra 8	29,00
21	2270102VF0627S0001WF		C/ Pozo de la obra 11	92,00
22	2270103VF0627S0001AF		C/ Pozo de la obra 9	49,00
23	2270104VF0627S0001BF		C/ Pozo de la obra 7	35,00
24	2270105VF0627S0001YF		C/ Pozo de la obra 5	32,00
25	2270106VF0627S0001GF		C/ Pozo de la obra 3	33,00
26	2270107VF0627S0001QF		C/ Pozo de la obra 1	45,00
27	2270108VF0627S0001PF	Marina Moreno Aragüez	C/ Ancha 23	116,00
28	2270109VF0627S0001LF	Miguel Aragüez Claros	C/ Ancha 21	114,00
29	2270110VF0627S0001QF	Miguel Gomez Aragüez	C/ Ancha 19	117,00
30	2270111VF0627S0001PF	José Campos García	C/ Ancha 17	92,00
31	2270112VF0627S0001LF	José Alcauza Atencia	C/ Ancha 15	95,00
32	2270150VF0627S0001MF	José Manuel Atencia Pérez	C/ Ancha 13 B	97,00
33	2270113VF0627S0001TF	Peña Cultural Recreativa San Andrés	C/ Ancha 13 A	97,00
34	2270114VF0627S0001FF	Alfonso Fernández Romero	C/ Ancha 11	112,00
35	2270115VF0627S0001MF	Antoliano Herrera Segovia	C/ Ancha 3	119,00
36	2270116VF0627S0001OF	Cándido Cortés Cortés	Plaza de la Axarquía 12 C	32,00
37	2270117VF0627S0001KF	Antoliano Herrera Segovia	C/ Ancha 1	55,00
38	2270118VF0627S0001RF	Francisca Vázquez Lozano	Plaza de la Axarquía 18	72,00
39	2270119VF0627S0001DF	Antoliano Herrera Segovia	Plaza de la Axarquía 15	89,00
40	2270120VF0627S0001KF	Gerardo Aniceto Herrera Segovia	Plaza de la Axarquía 14	19,00
41	2270121VF0627S0001RF	Iluminado Saturnino Herrera Segovia	Plaza de la Axarquía 14	85,00
42	2270122VF0627S0001DF		Plaza de la Axarquía 13	23,00
43	2270123VF0627S0001XF	Estela Martín Padilla	Plaza de la Axarquía 12	29,00
44	2270124VF0627S0001IF	Howard Beechan Jeffrey	Plaza de la Axarquía 12 D	76,00
45	2270125VF0627S0001JF	María Remedios Pastor Puertas	Plaza de la Axarquía 11	51,00
46	2270126VF0627S0001EF	José Moreno Villena	Plaza de la Axarquía 10	89,00
47	2270127VF0627S0001SF	Miguel Aragüez Claros	Plaza de la Axarquía 9	176,00
48	2270149VF0627S0001KF-2			505,00
49	2270128VF0627S0001ZF	Eduardo Martín Delgado	C/ del Rio 2	296,00
50	2271111VF0627S0001GF	Ayuntamiento de Vélez-Málaga	Carrera de las Angustias 1	173,00
51	2271112VF0627S0001QF	Carmen Ruiz Ortega	Plaza de la Axarquía 23	72,00
52	2271113VF0627S0001PF	José Campos Alba	Plaza de la Axarquía 22	66,00
53	2271114VF0627S0001LF	Agustín Campos Fajardo	C/ Angosta 4	74,00
54	2271115VF0627S0001TF-1	Encarnación Herrera Recio	C/ Angosta 8	58,00
55	2271116VF0627S0001FF-1	Concepción Atencia Ruiz	C/ Angosta 10	56,35
56	2271117VF0627S0001MF-1	Francisco Gabriel Montero Atencia	C/ Angosta 12 bajo	59,25
	2271117VF0627S0002QG-1	Luis Antonio Montero Atencia	C/ Angosta 12 1ª	
57	2271118VF0627S0001OF-1	José Manuel Lucena Martín	C/ Angosta 14	52,80
58	2271119VF0627S0001KF	Juan Manuel Lopez Jimenez	C/ Angosta 16	31,00
59	2271120VF0627S0001MF	Rafael Ortega Lucena	C/ Angosta 18	22,00

Nº	PC	TITULAR	EMPLAZAMIENTO	SUP(m2)
60	2271121VF0627S0001OF	Juan Antonio Lucena Martín	C/ Angosta 20	22,00
61	2271122VF0627S0001KF		C/ Angosta 22	22,00
62	2271123VF0627S0001RF-1		C/ Angosta 24	71,60
63	2271124VF0627S0001DF-1	Antoliano Herrera Segovia	C/ Angosta 26	60,20
64	2271125VF0627S0001XF	Antonio Ruiz Moyano	C/ Angosta 30	63,00
65	2271126VF0627S0001IF		C/ Angosta 34	69,00
66	2271127VF0627S0001JF		C/ Angosta 36	75,00
67	2271128VF0627S0001EF-2	Inversiones Cámara y Núñez S.L.	C/ Angosta 38	273,00
68	2271129VF0627S0001SF-2	Herederos de Luis Pastor Puertas	C/ Angosta 13	157,00
69	2271130VF0627S0001JF	Herederos de Luis Pastor	C/ Angosta 11	103,00
70	2271131VF0627S0001EF	María Remedios Pastor Puertas	C/ Angosta 9	84,00
71	2271132VF0627S0001SF	Ayuntamiento de Vélez-Málaga	C/ Angosta 5 bajo izquierda	128,00
	2271132VF0627S0002DG	Francisco Pastor Puertas	C/ Angosta 5 bajo derecha	
	2271132VF0627S0003FH		C/ Angosta 5 1º A	
	2271132VF0627S0004GJ		C/ Angosta 5 1ª B	
72	2271133VF0627S0001ZF	Francisco Javier Girón Palacios	C/ Ancha 14	71,00
73	2271134VF0627S0001UF	María Triguero Román	C/ Ancha 16	65,00
74	2271135VF0627S0001HF	José Sánchez Álvarez	C/ Ancha 18	66,00
75	2271136VF0627S0001WF	José Antonio Cortés Moreno	C/ Ancha 20	83,00
76	2271137VF0627S0001AF	Ayuntamiento de Vélez-Málaga	C/ Pozo de la obra 4	69,00
77	2271138VF0627S0001BF		C/ Pozo de la obra 6	126,00
78	2271201VF0627S0001WF	Anthony John Napolitano	C/ Angosta 3	35,00
79	2271202VF0627S0001AF	Dolores Zayas Campos	C/ Angosta 1	99,00
80	2271202VF0627S0001AF		C/ Ancha 4	102,00
81	2271205VF0627S0001GF	Remedios Esteban Guirado	C/ Ancha 6	35,00
82	2271206VF0627S0001QF		C/ Ancha 8	50,00
83	2271207VF0627S0001PF	Hamid Khan	C/ Ancha 10	79,00
84	2271208VF0627S0001LF	Francisca Ortega Romero	C/ Ancha 12	102,00
Dominio Público				2.122,90
TOTAL SL.T-5				**7.768,10**

2.3. AFECCIONES POR LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO

El Castillo de Torre del Mar está declarado Bien de Interés Cultural desde el 25 de junio de 1985 fecha en que se aprobó la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y está inscrito en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bien Inmueble en la tipología jurídica de Monumento.

En enero de 2.017 se aprobó la delimitación tanto del BIC como de su entorno conforme a la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

La inscripción en el Catálogo con la categoría de monumento significa, conforme a la regla 1 del Artículo 26 de la Ley del P.H.A. significa el reconocimiento oficial de que se trata de "…*edificios y*

estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, *industrial, científico, social o técnico*…" y que, en consecuencia, viene sujeto al régimen de protección establecida en el artículo 33 de la citada Ley que textualmente establece las siguientes limitaciones:

- *Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, 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 los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.*
- *Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.*

Asimismo en los artículos 33 y 34 de la Ley de P.H.A. se fija el procedimiento a seguir para las autorizaciones que 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 inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural 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 de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.*
- *La Consejería competente en materia de patrimonio histórico dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación exigida reglamentariamente, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado entenderá desestimada la solicitud de autorización. La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda*

prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

- *Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, 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, establecidas, respectivamente, en los apartados 3 y 5 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II, 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 Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.*
- *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. En el caso de bienes de catalogación general el plazo será de treinta días desde la recepción de la comunicación de la intervención u obra.*

Asimismo en el artículo 37 de la citada Ley de P.H.A. se fija el procedimiento a seguir para los expedientes de ruina:

- *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 estricta- mente necesarias y se atendrán a los términos previstos en la citada autorización.

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.*
- *Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.*

El BIC se encuentra íntegramente dentro del Ámbito del presente Planeamiento, estando prácticamente el resto de terrenos incluidos en el mismo dentro de la delimitación del Entorno de Protección. En consecuencia las actuaciones a realizar en el mismo vendrán sujetas a las limitaciones y reglas de actuación antes fijadas.

2.4. AFECCIONES POR LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Conforme a lo regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40 "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico" se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento urbanístico *"…las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general… y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector."*

Este es nuestro caso toda vez que no se producen modificaciones en la ordenación estructural, que harían necesaria la evaluación ambiental estratégica ordinaria, sino en la pormenorizada

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Se han estudiado varias alternativas que partiendo de la ordenación actual, que se considera la Alternativa 0, a la que se han ido incorporado una serie de mejoras y adaptaciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos técnicos y singularmente de los ambientales. Se definen:

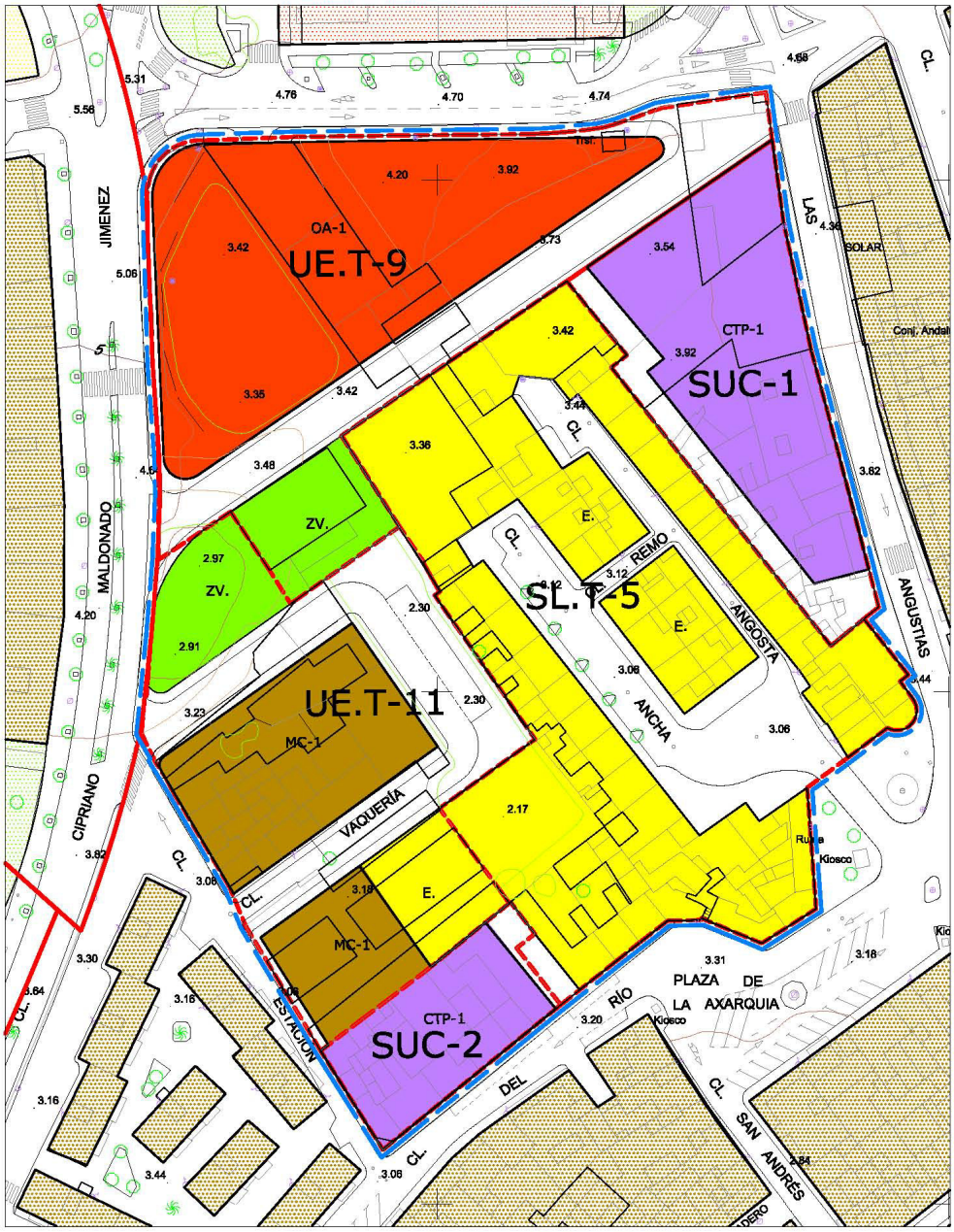
ALTERNATIVA CERO.

La ordenación de la zona contenida en el Plan General de Vélez-Málaga que consideraremos como alternativa 0 tiene, una vez adecuadas las superficies a la realidad física, las siguientes características urbanísticas generales y de calificación de las parcelas destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Viario.

DENO	SUP	EDIF	TECHO	DENS.	VIV.	SISTEMAS LOCALES (m2s)			
	m2s	m2t/m2s	m2t	viv/ha	ud	SLAL	SLE	SLV	TOTAL
UE.T-9	5.837,15	1,5000	8.755,73	100,00	58	557,90	0,00	1.675,35	2.233,25
UE.T-11	4.825,95	0,6900	3.329,91	56,00	27	720,00	459,05	1.624,00	2.803,05
TOTAL UE	10.663,10	1,1334	12.085,63	80,09	85	1.277,90	459,05	3.299,35	5.036,30
SUC-1	2.679,00	1,8035	4.831,61	180,35	48			578,30	578,30
SUC-2	995,00	2,3000	2.288,50	230,00	23			0,00	0,00
TOTAL SUC	3.674,00	1,9380	7.120,11	193,80	71			578,30	578,30
SUBTOTAL	14.337,10	1,3396	19.205,74	109,23	157	1.277,90	459,05	3.877,65	5.614,60
SL.T-5	7.768,10						5.645,20	2.122,90	7.768,10
TOTAL	22.105,20	0,8688	19.205,74	70,84	157	1.277,90	6.104,25	6.000,55	13.382,70

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privativos o cuya expropiación está prevista es la que se expresa en el siguiente cuadro.

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP	EDIF	TECHO	COEFICIENTES				APROV
		m2s	m2t/m2s	m2t	LOCAL	USO	TIPO	RELAT	ua
UE.T-9	OA	3.603,90	2,4295	8.755,73	0,8333	1,0000	1,0500	0,8750	7.660,95
UE.T-11	MC-1	2.022,90	1,6461	3.329,91	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.329,91
TOTAL UE		5.626,80	2,1479	12.085,63					10.990,86
SUC-1	CTP-1	2.100,70	2,3000	4.831,61					
SUC-2	CTP-1	995,00	2,3000	2.288,50					
TOTAL SUC		3.095,70	2,3000	7.120,11	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	6.408,10
SUBTOTAL		8.722,50	2,2019	19.205,74					17.398,96
SL.T-5									5.645,20
TOTAL		8.722,50	2,2019	19.543,89					23.044,16



ALTERNATIVA 0

SITUACIÓN ACTUAL

10 0 0 10 20 30 40 M.

ALTERNATIVA 1

Las características urbanísticas generales y de calificación de las parcelas destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Viario es la que se expresa en el siguiente cuadro.

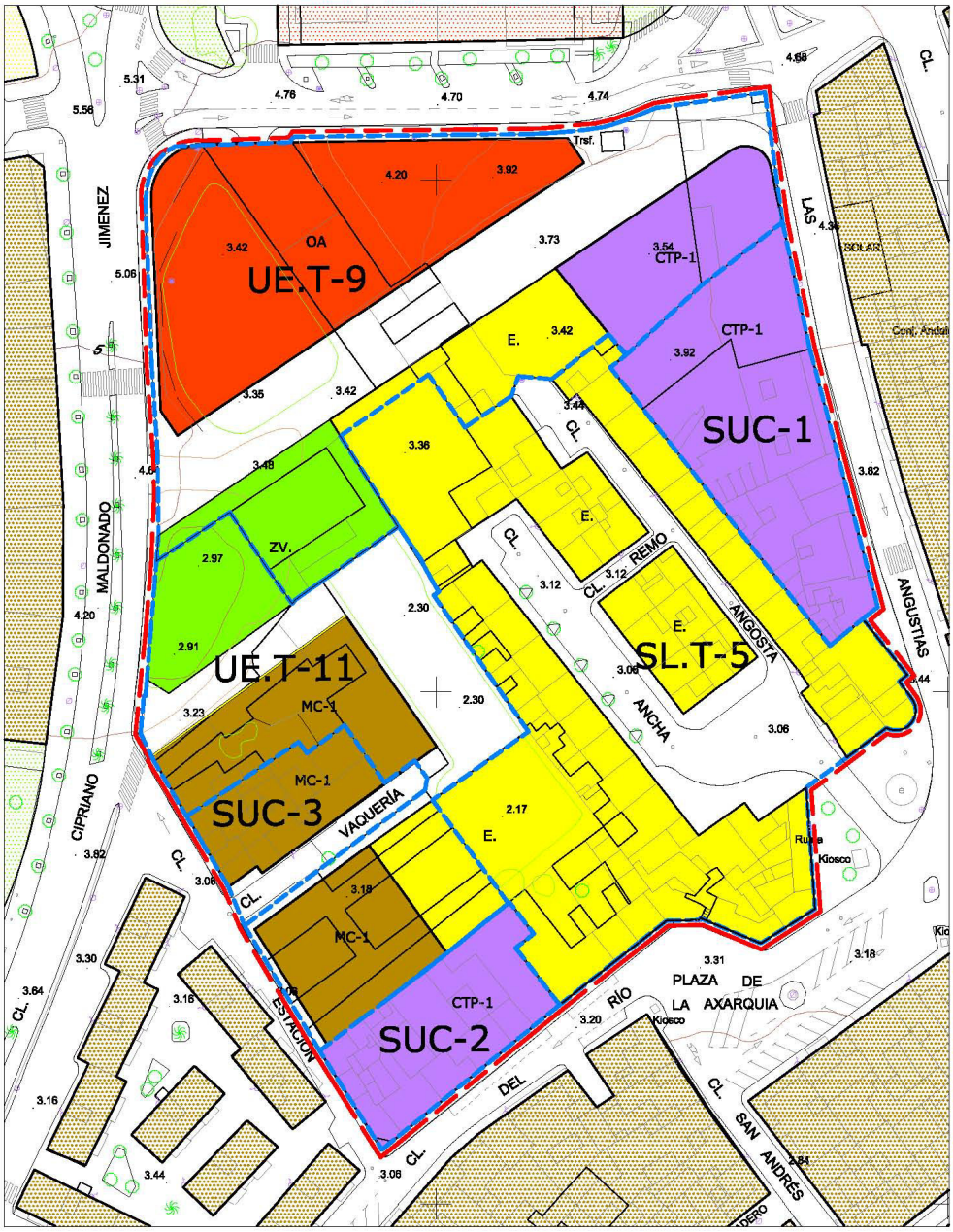
DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES			
						SLAL m2s	SLE m2s	SLV m2s	TOTAL m2s
UE.T-9	6.950,75	1,4602	10.149,30	117,69	82	719,45	608,90	2.139,00	3.467,35
UE.T-11	3.985,65	0,6900	2.750,10	55,61	22	571,50	390,80	1.093,80	2.056,10
TOTAL UE	10.936,40	1,1795	12.899,40	95,07	104	1.290,95	999,70	3.232,80	5.523,45
SUC-1	1.929,55	1,7978	3.469,03	144,91	29			0,00	0,00
SUC-2	995,00	1,7978	1.788,85	144,91	14			0,00	0,00
SUC-3	855,30	1,4869	1.271,71	119,84	10			277,25	277,25
TOTAL SUC	3.779,85	1,7275	6.529,59	139,23	53			277,25	277,25
SUBTOTAL	14.716,25	1,3202	19.428,99	106,41	157	1.290,95	999,70	3.510,05	5.800,70
SL.T-5	7.388,95						5.353,90	2.035,05	7.388,95
TOTAL	22.105,20	0,8789	19.428,99	70,84	157	1.290,95	6.353,60	5.545,10	13.189,65

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privativos o cuya expropiación está prevista es la que se expresa en el siguiente cuadro.

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				APROV ua
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9	OA	2.653,80	2,9804	7.909,38	0,8333	1,0000	1,0500	0,8750	6.920,43
	CTP-1	829,60	2,7000	2.239,92	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	2.015,93
	TOTAL	3.483,40	2,9136	10.149,30					8.936,36
UE.T-11	MC-1	1.655,65	1,6610	2.750,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.750,10
TOTAL UE		5.139,05	2,5101	12.899,40					11.686,46
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,7978	3.469,03	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	3.122,12
SUC-2	CTP-1	995,00	1,7978	1.788,85	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1.609,97
SUC-3	MC-1	578,05	2,2000	1.271,71	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.271,71
TOTAL SUC		3.502,60	1,8642	6.529,59					6.003,80
SUBTOTAL		8.641,65	2,2483	19.428,99					17.690,26
SL.T-5									5.353,90
TOTAL		8.641,65	2,2483	19.428,99					23.044,16

Esta alternativa supone las siguientes operaciones de ajuste:

- Mantenimiento de las dos unidades de ejecución y el SL.T-5 modificando sus delimitaciones.
- En el caso de la UE.T-11 se segrega de la misma la parte consolidada por la edificación residencial con frente a viales urbanizados manteniendo su calificación conformándose el SUC-3.
- En el caso de la UE.T-9 se incluyen en la misma parte de los terrenos vacantes de edificación antes incluidos en el SL.T-5 y aledaños al Fuerte en su parte norte facilitando su consecución para equipamiento sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa prevista en el PGOU.
- Conversión en viales peatonales, con tolerancia rodada para emergencias, los viales interiores al área de actuación dando una mayor dimensión, a modo de paseo apto para ser arbolado, al situado en la zona norte del ámbito..
- Supresión del vial proyectado en la zona de contacto entre el Fuerte y las edificaciones con fachada a la Carrera de las Angustias ya que su implantación propicia una densificación excesiva del suelo consolidado nombrado como SUC-1 en planos en aplicación de las ordenanza CTP-1 que se rige por la condición de fondo máximo y la pretensión de liberar de edificaciones el trasdós de la muralla se consigue sin necesidad del vial con la aplicación de dicha condición de fondo máximo que está establecida en 15 metros.
- Aumenta la dotación de equipamiento que pasa de 6.104,75 a 6.353,60 m2 con la particularidad de que el equipo a expropiar disminuye pasando de los 5.645,20 actuales a los 5.353,90 m2 previstos.
- Aumenta ligeramente la dotación de áreas libres que pasa de 1.277,90 a 1.290,95 m2
- Se mantiene el número total de viviendas proyectadas



ALTERNATIVA 1

DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN

10 0 0 10 20 30 40 M.

ALTERNATIVA 2

Las características urbanísticas generales y de calificación de las parcelas destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Viario es la que se expresa en el siguiente cuadro.

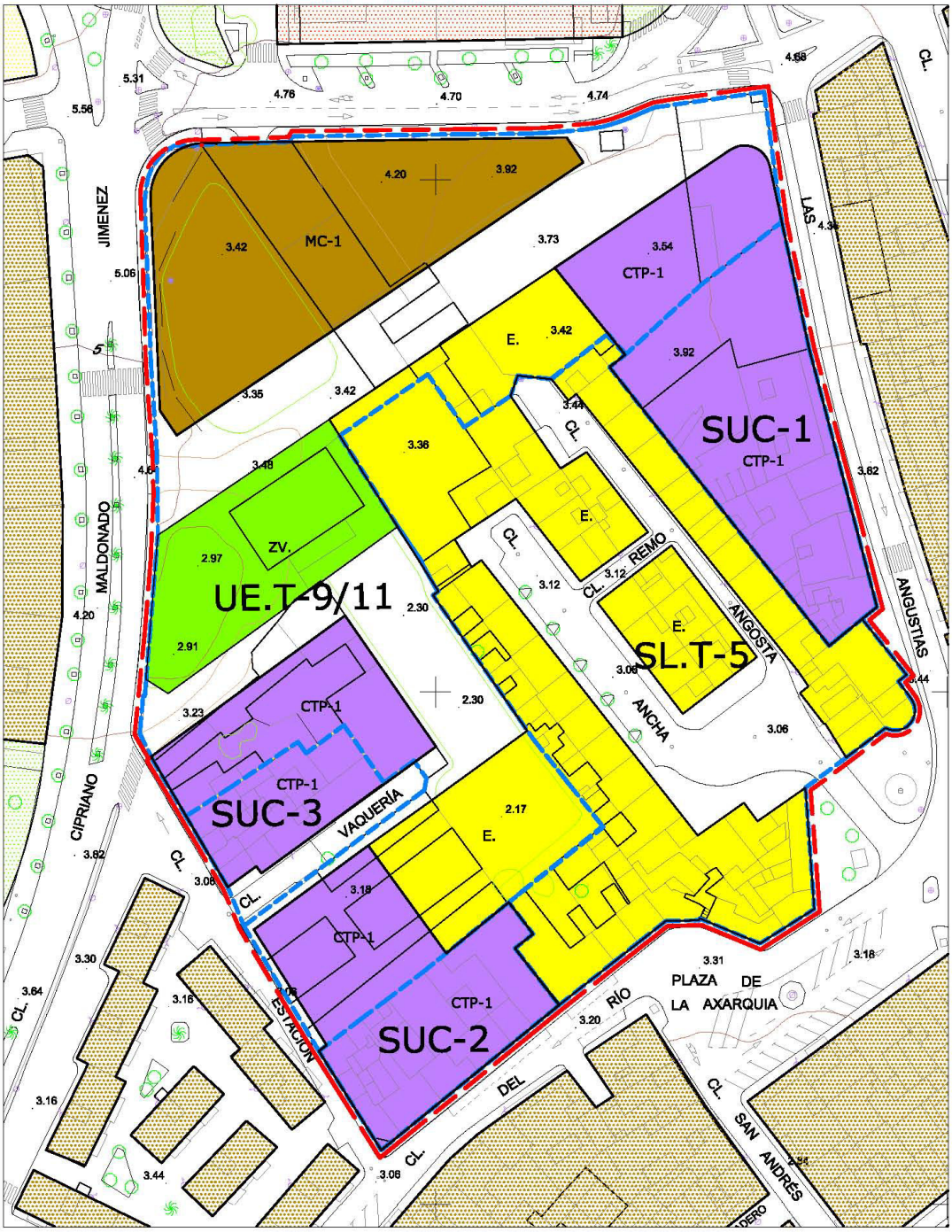
DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES			
						SLAL m2s	SLE m2s	SLV m2s	TOTAL m2s
UE.T-9/11	11.508,05	1,5326	17.636,76	100,00	115	1.290,95	1.573,40	3.504,65	6.369,00
SUC-1	1.929,55	1,1762	2.269,49	108,83	22	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC-2	995,00	1,4560	1.448,70	130,65	12	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC-3	855,30	0,9800	838,17	93,53	8	0,00	0,00	277,25	277,25
TOTAL SUC	3.779,85	1,2054	4.556,36	111,12	42	0,00	0,00	277,25	277,25
SUBTOTAL	15.287,90	1,4517	22.193,12	102,43	157	1.290,95	1.573,40	3.781,90	6.646,25
SL.T-5	6.817,30						4.787,60	2.029,70	6.817,30
TOTAL	22.105,20	1,0040	22.193,12	70,84	157	1.290,95	6.361,00	5.811,60	13.463,55

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privativos o cuya expropiación está prevista es la que se expresa en el siguiente cuadro.

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				APROV ua
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9/11	MC-1	2.653,80	4,2000	11.145,96	0,8333	1,0000	1,0000	0,8333	9.287,92
	CTP-1	2.485,25	2,6117	6.490,80	0,8333	1,0000	0,9000	0,7500	4.867,91
	TOTAL	5.139,05	3,4319	17.636,76					14.155,83
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,1793	2.275,44					2.047,89
SUC-2	CTP-1	995,00	1,4500	1.442,75					1.298,48
SUC-3	CTP-1	578,05	1,4500	838,17					754,36
TOTAL SUC		3.502,60	1,3009	4.556,36	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	4.100,73
SUBTOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					18.256,56
SL.T-5									4.787,60
TOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					23.044,16

Esta alternativa supone las siguientes operaciones de ajuste con respecto a la alternativa 1:

- Unificación de las dos unidades de ejecución y modificación tanto de su delimitación como de la del SL.T-5.
- Se mantiene la segregación como SUC.3 de la parte consolidada por la edificación residencial con frente a viales urbanizados de la antigua UE.T-11 cambiando su calificación a la más adecuada CTP.
- Se cambia la calificación del suelo de la manzana situada al norte de la actuación para configurar mejor las fachadas urbanas al paseo de nueva creación y a la calle Cipriano Maldonado
- Se mantiene la inclusión en la Unidad de Ejecución agregada los terrenos vacantes de edificación antes dentro del SL.T-5 y aledaños al Fuerte en su parte norte, a los que se une la parcela situada en la parte suroeste de la misma titularidad que terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, facilitando así su consecución para equipamiento por cesión sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa prevista en el PGOU.
- Se mantienen como viales peatonales, con tolerancia rodada para emergencias, los viales interiores al área de actuación dando una mayor dimensión, a modo de paseo apto para ser arbolado, al situado en la zona norte del ámbito.
- Se mantiene la supresión del vial proyectado en la zona de contacto entre el Fuerte y las edificaciones con fachada a la Carrera de las Angustias por las razones antes indicadas.
- Se aumenta la dotación de equipamiento que pasa de 6.353,60 a 6.361,00 m2 disminuyendo el equipo a expropiar que pasando de los 5.353,90 m2 de la alternativa 1 a los 4.787,00 m2 previstos.
- Se mantiene el aumento de la dotación de áreas libres en 1.290,95 m2
- Se mantiene el número total de viviendas proyectadas



ALTERNATIVA 2

UNA UNIDAD DE EJECUIÓN

10 0 0 10 20 30 40 M.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La superficie del área, el número de viviendas y el aprovechamiento se mantienen en las tres alternativas, luego para elegir entre ellas iremos a consideraciones dotacionales y de facilidad de gestión:

Alternativa	Superficie	Nº viv.	Áreas libres	Equipamiento	Eq. a expropiar
0	22.582,10 m2	159	1.277,90 m2	6.104,25 m2	5.645,20 m2
1	22.582,10 m2	159	1.290,95 m2	6.353,60 m2	5.353,90 m2
2	22.582,10 m2	159	1.290,95 m2	6.361,00 m2	4.787,60 m2

La alternativa 2 es la que dispone de mayores dotaciones aunque las diferencias son pequeñas. No lo es en cambio en lo que se refiere a la forma de consecución de las dotaciones, menos gravosa en la alternativa 2 que en las otras dos.

Desde el punto de vista de la imagen urbana la alternativa 2 es la más acorde al entorno en que se encuentra al proyectarse las nuevas edificaciones con tipología de Colonia Tradicional Popular en las zonas consolidadas como el caserío colindante en vez de la antes prevista de Manzana Cerrada, mientras que en las nuevas implantaciones se proyecta la tipología de Manzana Cerrada frente a la de Ordenación Abierta prevista en las alternativas 0 y 1.

En cuanto a la ordenación viaria las alternativas 1 y 2 son más respetuosas con el B.I.C. del Fuerte de Torre del Mar al suprimirse los tráficos viarios rodados en el interior de la actuación.

Atendiendo a estas razones se ha elegido la **alternativa 2** como la más adecuada.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

RED VIARIA

La ordenación que se establece desde el punto de vista viario parte de la consideración de la zona objeto de estudio como un área de preferencia peatonal con acceso limitado a residentes en el interior de la misma.

De este modo los viales interiores del SL.T-5, calle Angosta, Ancha y Remo pasarían a constituirse en viales peatonales con tolerancia rodada.

Idéntico tratamiento se daría a la actual calle Vaquería que se completaría, para formar un anillo con entrada y salida desde la calle Estación, en la ejecución de la UE.T-9/11.

Se completa la ordenación viaria con la apertura de un vial peatonal de cierta importancia, a modo de paseo arbolado, que separa el Castillo de Torre del mar y su entorno tradicional de la zona de ensanche.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

De la ordenación precedente en la zona, en la que se determinaban tres tipologías edificatorias, Colonia Tradicional Popular CTP, Manzana Cerrada MC y Ordenación Abierta OA, se pasa a una simplificación tipológica asignando la ordenanza CTP en exclusiva al entorno inmediato del Castillo y la de MC a la manzana de nueva creación situada al norte con la que se pretende crear fachada tanto al vial peatonal antes citado como a la calle Cipriano Maldonado.

DOTACIONES

Se califica como dotación para equipamiento el recinto del antiguo Fuerte de Torre del Mar al que se adosan espacios con idéntica calificación que constituyen las cesiones para equipo de la unidad de ejecución delimitada.

Esta dotación que se constituye en el lugar de origen del pueblo de Torre del Mar deberá convertirse en espacio de referencia para la población mediante la ejecución de un proyecto global que pase por la consecución del espacio, su análisis y su puesta en valor.

La otra dotación prevista en el Proyecto es una zona verde que adiciona a los terrenos del antiguo ferrocarril suburbano un espacio colindante suponiendo una discontinuidad en la trama urbana existente y generada.

3.4. SISTEMAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas Locales de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Sistema Viario es la que se expresa en el siguiente cuadro.

DENO	SUP	SLAL		SLE	SLV	TOTAL
	m2s	m2s	Porcentaje	m2s	m2s	m2s
UE.T-9/11	11.508,05	1.290,95	11,22 %	1.573,40	3.504,65	6.369,00
SUC-1	1.929,55					
SUC-2	995,00					
SUC-3	855,30				277,25	277,25
TOTAL SUC	3.779,85				277,25	277,25
SUBTOTAL	15.287,90	1.290,95		1.573,40	3.781,90	6.646,25
SL.T-5	6.817,30			4.787,60	2.029,70	6.817,30
TOTAL	22.105,20	1.290,95		6.361,00	5.811,60	13.463,55

Se ha de verificar que las previsiones del P.G.O.U. en cuanto a la superficie destinada a Dotaciones no disminuyen con la operación de modificación planteada. Para comprobar este extremo se incluye a continuación un cuadro resumen de los sistemas previstos en la actual ordenación y su comparación con los de la Innovación, de cuya lectura se deduce que han aumentado las dotaciones al pasar de de 7.382,15 m2 a 7.651,95 m2.

	SUP m2s	DOTACIONES (m2s)		
		SLAL	SLE	TOTAL
ACTUAL	22.582,10	1.277,90	6.104,25	7.382,15
REFORMADO	22.582,10	1.290,95	6.361,00	7.651,95

3.5. PARCELAS DE USO PRIVATIVO

Las parcelas de uso privativo son calificadas como **Residenciales** sujetas a las Ordenanzas de uso y edificación **CTP-1 y MC-1** del Plan General. En el cuadro siguiente se expresan las características urbanísticas de las mismas

DENO	SUP (m2s)	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	VIV. ud
UE.T-9/11	11.508,05	CTP-1	904,15	2,6117	2.361,40	17
			751,50	2,6117	1.962,71	14
			829,60	2,6117	2.166,69	16
		TOTAL CTP-1	2.485,25	2,6117	6.490,80	47
		MC-1	2.653,80	4,2000	11.145,96	68
		TOTAL	5.139,05	3,4319	17.636,76	115
SUC-1	1.929,55	CTP-1	1.929,55	1,1793	2.275,44	21
SUC-2	995,00	CTP-1	995,00	1,4500	1.442,75	13
SUC-3	855,30	CTP-1	578,05	1,4500	838,17	8
TOTAL SUC	3.779,85		3.502,60	1,3009	4.556,36	42
SUBTOTAL	15.287,90		8.641,65	2,5682	22.193,12	157
SL.T-5	6.817,30					
TOTAL	22.105,20		8.641,65	2,5682	22.193,12	157

Las parcelas calificadas como CTP-1 (5.987,85 m2s) significan el 69,29 % del suelo calificado como residencial y el 48,78% del techo edificable (11.047,16 m2t) en el área de actuación mientras que las calificadas como MC-1 significan el 30,71 % del suelo (2.653,80 m2s) y el 51,22% del techo (11.145,96 m2t).

3.6. APROVECHAMIENTOS.

El aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privativos o cuya expropiación está prevista es el que se expresa en el siguiente cuadro.

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP	EDIF	TECHO	COEFICIENTES				APROV
		m2s	m2t/m2s	m2t	LOCAL	USO	TIPO	RELAT	ua
UE.T-9/11	MC-1	2.653,80	4,2000	11.145,96	0,8333	1,0000	1,0000	0,8333	9.287,93
	CTP-1	2.485,25	2,6117	6.490,80	0,8333	1,0000	0,9000	0,7500	4.867,91
	TOTAL	5.139,05	3,4319	17.636,76					14.155,83
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,1793	2.275,44	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	2.047,89
SUC-2	CTP-1	995,00	1,4500	1.442,75	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1.298,48
SUC-3	CTP-1	578,05	1,4500	838,17	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	754,36
TOTAL SUC		3.502,60	1,3009	4.556,36	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	4.100,73
SUBTOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					18.256,56
SL.T-5									4.787,60
TOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					23.044,16

Se han utilizado para el cálculo el coeficiente de situación para la Unidad de Ejecución establecido en el PGOU, el coeficiente de uso 1,00 para el residencial y los de tipología de 1,00 para MC y 0,90 para CTP fijados en el PGOU.

El aprovechamiento de la Ordenación actual, calculado con idéntico criterio, es el expresado en el siguiente cuadro:

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP	EDIF	TECHO	COEFICIENTES				APROV
		m2s	m2t/m2s	m2t	LOCAL	USO	TIPO	RELAT	ua
UE.T-9	OA	3.603,90	2,4295	8.755,73	0,8333	1,0000	1,0500	0,8750	7.660,95
UE.T-11	MC-1	2.022,90	1,6461	3.329,91	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.329,91
TOTAL UE		5.626,80	2,1479	12.085,63					10.990,86
SUC-1	CTP-1	2.100,70	2,3000	4.831,61	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	4.348,45
SUC-2	CTP-1	995,00	2,3000	2.288,50	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	2.059,65
TOTAL SUC		3.095,70	2,3000	7.120,11	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	6.408,10
SUBTOTAL		8.722,50	2,2019	19.205,74					17.398,96
SL.T-5									5.645,20
TOTAL		8.722,50	2,2019	19.205,74					23.044,16

De la comparación de ambos cuadros se desprende que el aprovechamiento total en el ámbito de la actuación se mantiene.

Se ha de verificar que se mantiene el equilibrio en el Área de Reparto II para que la alteración de la ordenación que se produce con la presente Innovación no repercuta en la misma.

En la actual ordenación en las unidades de ejecución T-9 y T-11 tienen asignados los siguientes aprovechamientos objetivo y de los titulares, generándose los excesos que se señalan

DENO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTOS				
		OBJETIVO ua	MEDIO ua/m2s	TITULAR ua	ADMON ua	EXCESOS ua
UE.T-9	II	7.660,95	1,1453	6.016,76	766,10	878,10
UE.T-11	I	3.329,91	0,6900	2.996,91	332.99	0,00
TOTAL UE		10.990,86		9.013,67	1.099,09	**878,10**

En la nueva ordenación la unidad de ejecución T-9/11 tiene asignados los siguientes aprovechamientos objetivo y de los titulares, generándose idéntico exceso de aprovechamiento

DENO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTOS				
		OBJETIVO ua	MEDIO ua/m2s	TITULAR ua	ADMON ua	EXCESOS ua
UE.T-9/11	II	14.155,83	1,1453	13.180,17	1.415,58	**878,10**

3.7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLANEAMIENTO

La materialización de las determinaciones de este Planeamiento, dada la diferente categorización de los suelos ordenados dentro de su ámbito, se ajustará a las siguientes reglas:

ZONAS SUC-1, SUC-2 Y SUC-3

Al tratarse de suelo urbano consolidado no será necesaria la tramitación de instrumento de planeamiento o gestión alguno antes de las intervenciones sobre los inmuebles, pudiendo otorgarse por el Ayuntamiento licencias y autorizaciones para las mismas con las limitaciones y condiciones establecidas en las secciones 1ª "Actuaciones sobre inmuebles protegidos" y 2ª "Ruina, demoliciones y paralización de obras" del Capítulo III "Régimen de protección" del Título III "Patrimonio inmueble" de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía" por encontrarse las tres zonas dentro del entorno de protección del B.I.C. "Castillo de Torre del Mar",

UE.T-9/11

En desarrollo de las determinaciones de este Planeamiento será necesario redactar Estudio de Detalle en el que se establezcan alineaciones y se ordenen volúmenes.

En ejecución de este Planeamiento y del Estudio de Detalle antes citado será necesario:

- Constituir Junta de Compensación.
- Redactar y aprobar Proyecto de Reparcelación.
- Redactar y aprobar Proyecto de Urbanización.

- Ejecutar las obras de urbanización

El Estudio de Detalle y el Proyecto de urbanización antes citados deberán contar con informe favorable de la Administración de Patrimonio.

Ultimadas las obras de urbanización, o asegurada la ejecución simultánea de estas, podrán otorgarse por el Ayuntamiento licencias de edificación previo informe favorable de la Administración de Patrimonio.

SL.T-5

Al tratarse de una actuación aislada en suelo urbano que no está vinculada a Área de Reparto la consecución de los terrenos deberá ser por expropiación forzosa.

En consecuencia, en ejecución de las determinaciones de este planeamiento se habrá de:

- Redactar y aprobar Proyecto de Expropiación de los inmuebles incluidos dentro del Sistema Local que son de titularidad privada.
- Redactar y aprobar Proyecto global de intervención que contemple la restauración, rehabilitación y urbanización de la totalidad del Sistema Local T-5 y los espacios destinados a dotación que se adosan al mismo por cesión de la Unidad de Ejecución T-9/11.
- Ejecución de las obras antes citadas.

3.8. MEDIDAS PREVISTAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL PARA PREVENIR Y REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

Analizado los efectos ambientales, los impactos detectados del desarrollo del planeamiento están centrados en los consumos, el cambio climático y sobre el patrimonio-socioeconomía.

Los impactos, entre otros, del cambio climático ya son perceptibles, y quedan puestos en evidencia por datos como:

- El aumento de la temperatura global de 0,85 ºC, el mayor de la historia de la humanidad.
- La subida del nivel del mar.
- El progresivo deshielo de las masas glaciares, como el Ártico.

Pero hoy también podemos ver los impactos económicos y sociales, que serán cada vez más graves, como:

- Daños en las cosechas y en la producción alimentaria.
- Las sequías.
- Los riesgos en la salud.

- Los fenómenos meteorológicos extremos, como tormentas y huracanes.

En este sentido, se analizan en este apartado las medidas previstas para reducir efectos negativos sobre el medio ambiente. Las medidas que se van a analizar son:

- Medidas para reducción de las emisiones G.E.I.
- Medidas para reducción de consumos hídrico.
- Medidas para paliar la reducción de la biodiversidad.
- Medidas para la diversificación del paisaje y patrimonio cultural.
- Medidas de ahorro de materias primas.

MEDIDAS PARA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA Y LAS EMISIONES G.E.I. (GASES DE EFECTO INVERNADERO)

En materia energética se plantea, al igual que se verá más adelante con las infraestructuras del ciclo del agua, la posibilidad de mejora en términos de mitigación del cambio climático a través de la reducción de la demanda energética, de la actividad proyectada en su fase de funcionamiento, así como en factores de consumo como son el alumbrado y otros usos energéticos dentro del espacio público.

El planeamiento urbanístico «convive» con las normas técnicas de edificación. En este sentido, en las instalaciones asociadas al desarrollo de la innovación, a nivel de diseño, es posible establecer medidas para la mejora de su eficiencia con efectos sobre el consumo de la energía para las redes destinadas a su gestión, abarcando su integración arquitectónica y la consideración de posibles interferencias entre sistemas.

MEDIDAS DE ACTUACIÓN

La utilización de materiales de alto **albedo** (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del **ciclo de vida y del CO2** embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación, de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

Las edificaciones proyectadas en todo el sector cumplirán con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda incorporar en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica) así como la utilización de biocombustibles.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna, de forma que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en planicies como pueden ser las azoteas para satisfacer necesidades eléctricas comunes. En este sentido, en la medida de lo posible se proyectará la utilización placas solares para el agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético.

MEDIDAS PARA REDUCCIÓN DE CONSUMOS HÍDRICOS

El consumo de recursos hídricos es uno de los principales problemas a los que se enfrenta la existencia de zonas verdes que necesiten mantenimiento. La necesidad hídrica de las especies vegetales supone un aumento de la demanda de agua que, teniendo en cuenta las características pluviométricas del municipio de Vélez-Málaga, puede constituir un obstáculo en la planificación de la gestión hidrológica. Para subsanar este aumento de la demanda hídrica se proponen como medidas las siguientes:

- Se estudiará la posibilidad de utilización de aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, permitiendo cumplir los objetivos del Plan Nacional de Reutilización. El objeto fundamental de este Plan es fomentar el empleo de agua reutilizada, destacando sus ventajas y estableciendo los instrumentos económicos y financieros adecuados, así como coordinar los planes autonómicos ya desarrollados en esta materia.

- Se priorizará la introducción de especies vegetales con demanda hídrica reducida en el Espacio Libre, así como con características estructurales de porte medio y alto permitiendo la creación de zonas de sombra que favorezcan el aumento del grado de humedad y la retención de agua por parte del suelo y la vegetación.
- Se tendrán en cuenta las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, como pueden ser el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego.

MEDIDAS SOBRE ZONAS VERDES

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmosfera como resultado de la fotosíntesis.

Asimismo, los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno, además, la vegetación es estabilizadora de suelos, previniendo la erosión de los mismos.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación están determinadas por los siguientes criterios:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar la destrucción innecesaria.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes de las áreas libres, así como del arbolado de los viales internos, ha de realizarse preferentemente con **especies autóctonas** que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas las características pluviométricas del municipio de Vélez.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las especies vegetales utilizadas sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. Se priorizará la elección de **especies generadoras de sombra y de bajo requerimiento hídrico.**

MATERIALES ADECUADOS EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN

Las propiedades de los materiales están asociadas con su correspondiente comportamiento térmico, por la cual es preferible en la construcción de las edificaciones, estudiar la posibilidad de utilizar materiales con alta reflectividad reduciendo la cantidad de radiación solar absorbida a través de las superficies urbanas.

El ***albedo*** de una superficie está definido como la reflectividad de un material asociado con una longitud de onda. Los materiales usados en las fachadas de los edificios y los pavimentos de las

calles absorben y reflejan radiación solar dependiendo del albedo. El uso de materiales con alto albedo reduce la cantidad de radiación solar absorbida a través de la envolvente del edificio y las estructuras superficiales se mantienen frescas.

De igual manera, los materiales emiten radiación de onda larga (infrarroja) en función de la temperatura superficial y de la emisividad. En este sentido los materiales con alta emisividad liberan más fácilmente la energía que ha sido absorbida por la radiación solar.

CICLO DEL AGUA

Las infraestructuras urbanas del ciclo del agua pueden representar un importante consumo de recursos energéticos por las diferentes operaciones del sistema (bombeo, tratamientos, sistemas de gestión, inspecciones).

Se plantean, por tanto, *dos vías* de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento del edificio: la reducción de la demanda hídrica de la zona de actuación a través de la mejora de la eficiencia de su uso en la instalación proyectada y en el resto de usos (riego de zonas verdes), y la mejora de la eficiencia de las propias instalaciones residenciales.

Dentro de las instalaciones se proyectan medidas específicas de ahorro de agua tales como:

- Utilización de xerojardineria para zonas verdes, reduciendo consumos de agua.
- Riego por goteo para áreas verdes.
- Se estudiará la posibilidad de regar las áreas verdes con aguas residuales depuradas.

MEDIDAS DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La forma en que la ciudadanía reacciona frente a las determinaciones del planeamiento reflejará el éxito o el fracaso de la planificación.

La tramitación del PGOU, así como las modificaciones del mismo, exige los procesos de consulta y participación ciudadana, a través de los mecanismos establecidos en la LOUA. La información resultante de los mismos permite identificar los riesgos y oportunidades que son percibidos de forma específica por la población. Ello garantiza la implicación de la población en el proceso, fomentando la participación y el análisis de sus principales preocupaciones a los efectos de incorporarlos en el planeamiento.

En cualquier caso, el documento actual no parte de cero, sino de la documentación de un Plan General que cuenta con sus procedimientos de aprobación inicial, tramitación, información pública, realizados y con informes sectoriales provenientes de diversas administraciones públicas.

Adicionalmente al proceso de participación ciudadana recogido en la tramitación de los planes y programas, se deberán proponer en el desarrollo urbanístico dentro de los procesos de

edificación, programas de formación encaminados a la puesta en conocimiento de técnicas para el ahorro energético en la edificación.

Se deberán proponer programas formativos que podrán ser coordinados por las entidades públicas (ayuntamiento) para el conocimiento de la ciudadanía de los problemas del cambio climático así como técnicas de ahorro y eficiencia energética.

Los programas formativos podrán ser sustituidos por campañas de información pública a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito en el que se ponga en conocimiento las medidas de ahorro energético empleadas en el desarrollo del ámbito y que puedan ser aplicadas por la ciudadanía en sus propios hogares así como las nuevas técnicas y conocimientos que pudieran ser puesta de conocimiento en el nuevo desarrollo urbano previsto gracias al desarrollo de la planificación actual en su ejecución

3.9. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Es necesario que, a lo largo del periodo de programación, se actualicen los datos referentes a la puesta en marcha y efectividad de las medidas, así como la aplicación de criterios ambientales a los beneficiarios y la evolución de los indicadores propios de cada medida, estableciendo las fases de aplicación y las tendencias de los parámetros principales.

Se plantea a continuación una propuesta de indicadores, como base fundamental del seguimiento ambiental, donde se tiene en cuenta:

- Clima.
- Agua-suelo.
- Biodiversidad: vegetación, fauna, ecosistemas urbanos.
- Paisaje y patrimonio

INDICADORES AMBIENTALES

Los indicadores ambientales asociados a las edificaciones que se produzcan como resultado de la Innovación se reflejan en el siguiente cuadro.

AIRE CLIMA	
Emisión de C02	Reducción de emisiones de C02 por unidad de generación eléctrica Emisiones de C02 evitada Cálculo de la huella de carbono de los edificios y, si procede, la certificación por organismo certificador
Energías renovables	Aporte de las energías renovables / Energía Primaria Consumida. Potencia eléctrica instalada con energías renovables / Potencia total instalada. Producción de energía eléctrica con fuentes renovables / consumo neto de energía eléctrica. Consumo de biocarburantes / Consumo total de carburantes
Emisiones de gases de efecto invernadero.	% de tierra vegetal en las zonas verdes destinados a reducir las emisiones de GEI.
Ahorro /eficiencia energética	Consumo de Energía Primaria
AGUA	
Consumos hídricos	% de ahorro mediante la gestión del agua % de tierra de regadío asociada a la actividad primaria que pasa a un sistema de riego más eficiente
BIODIVERSIDAD	
Vegetación, fauna, ecosistemas urbanos	Superficie de zonas verdes Número de especies vegetales Censo de avifauna en las zonas verdes
PAISAJE Y PATRIMONIO	
Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación del paisaje Número de acciones de puesta en valor de elementos del patrimonio cultural Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación de los valores patrimoniales	

4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS

4.1. DOTACIÓN DE LAS ZONAS SUC-1, SUC-2 Y SUC-3

Estas zonas, al tratarse de suelo urbano consolidado por la urbanización, disponen de todos los servicios urbanísticos no siendo necesaria operación alguna de urbanización y dotación de servicios.

4.2. DOTACIÓN DE LA UE.T-9/11

El Proyecto de urbanización que habrá de redactarse para la Unidad de Ejecución se ajustará a las siguientes determinaciones

VIALIDAD

Se proyectarán espacios viarios de plataforma única y utilización peatonal preferente con tolerancia rodada para residentes y emergencias.

Los pavimentos serán pétreos, tipo adoquín o baldosas de gran formato en colores claros.

SANEAMIENTO

La red de saneamiento de la Unidad se proyectará del tipo separativo.

- La red de fecales estará formada por una serie de colectores situados en los viales que recogerán los vertidos de las edificaciones conduciéndolos hasta los existentes en los viales periféricos.
- La red de pluviales recogerá las aguas de lluvia mediante una serie absorbedores que se acometen a colectores situados en los viales que verterán a los existentes en los viales del entorno.

ABASTECIMIENTO

El punto de conexión se producirá en la tubería de 300 mm situado en la carrera de las Angustias, colindante por el este con la Unidad. Desde éste punto se dará servicio a toda la red que se proyecta mallada y se enlazará con la red pública en la calle Cipriano Maldonado.

La demanda de agua a suministrar desde la red municipal es la siguiente:

Uso residencial	102 viv x 4 hab/vivienda x 250 l/hab/día =	102,00 m3/día
Uso áreas libres	1.290,95 m2 x 4 m3/día / 1.000 =	5,16 m3/día
Total		**107,16 m3/día**

ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

Se habrá de desmontar el transformador situado en la parte norte de la Unidad que habrá de desplazarse a la esquina de la manzana edificable.

Este transformador se enlazará por medio de una red de media tensión con el transformador a situar en el SL.T-5.

La demanda de energía eléctrica, asignando una demanda de 9,20 Kw / vivienda, de 1 w/m2 para alumbrado de zonas verdes y de 1,5 w/m2 para alumbrado de la red viaria, es:

Residencial	[15,3 + (102 - 21) x 0,50] x 9,20 Kw. / viv =	513,36 Kw
Áreas libres	1.290,95 m2s x 1,0 w/m2s =	1,29 Kw
Red viaria	3.500,55 m2s x 1,5 w/m2s =	5,25 Kw
Total		**519,90 Kw**

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

S = 519,90 x 1,25 = **649,88 Kva**

En consecuencia se habrán de disponer un CT con una celda de 1000 Kva

La red de baja tensión será subterránea y partirá del transformador dando servicio a las parcelas de aprovechamiento.

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

JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

El Proyecto de urbanización contemplará la definición del total acondicionamiento de la zona verde pública e itinerarios peatonales, así como de la implantación del mobiliario urbano necesario conforme a la normativa de aplicación.

4.3. DOTACIÓN DEL SL.T-5

Al disponer la zona de todos los servicios urbanísticos, el Proyecto de intervención incluirá las obras de urbanización necesarias para la peatonalización de los viles existentes y la puesta en valor del monumento.

VIALIDAD

Se proyectarán espacios viarios de plataforma única y utilización peatonal preferente con tolerancia rodada para residentes.

Los pavimentos serán pétreos, tipo adoquín o baldosas de gran formato en colores claros.

ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

Dada la superficie destinada a equipamiento público, tanto la incluida en el Sistema Local como la adosada por cesión de la Unidad de Ejecución será necesario disponer un centro de transformación en el interior enlazado por medio de una red de media tensión con el transformador a situar en la UE.T-9/11.

La demanda de energía eléctrica, asignando una demanda de 50 w/m2s para uso dotacional y de 1,5 w/m2 para alumbrado de la red viaria, es:

Dotacional	6.361,00 m2s x 50 w/m2s	318,05 Kw
Red viaria	2.029,70 m2s x 1,5 w/m2s =	3,04 Kw
Total		**321,09 Kw**

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

S = 321,09 x 1,25 = **401,36 Kva**

En consecuencia se habrán de disponer un CT con una celda de 400 Kva

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

Torre del Mar a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO

GARVIN SALAZAR ANTONIO - 74800359N

Firmado digitalmente por GARVIN SALAZAR ANTONIO - 74800359N
Fecha: 2025.01.21 14:09:16 +01'00'