

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA**

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Autor del Encargo
- 1.2. Objeto de la Modificación
- 1.3. Datos Identificativos de los terrenos
- 1.4. Procedencia, necesidad y conveniencia de la Modificación del Expediente de Adaptación.
- 1.5. Marco legal.



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Giron Gambero

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Introducción
- 2.2. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes
- 2.3. Estructura de la propiedad del suelo

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Introducción
 - 3.1.1. Modificación Conexión Este
 - 3.1.2. Modificación S.T.5
 - 3.1.3. Modificación S.T.3
 - 3.1.4. Modificación S.T.6
 - 3.1.5. Modificación Z.V.1
 - 3.1.6. Modificación UAD-1 5
 - 3.1.7. Modificación particularización ordenanza para UAD-1 13-B



**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

- 3.2. Objetivos y Criterios de la Ordenación
- 3.3. Cuadro comparativo de características urbanísticas entre el Expediente de Adaptación original y la modificación propuesta.
- 3.4. Justificación de la adecuación de la Modificación a las disposiciones contenidas en el PGOU.
- 3.5. Justificación del cumplimiento del art. 13.3. c) de la L.O.U.A.

4. ORDENANZAS

- 4.1. Introducción
- 4.2. Ordenanzas Particulares
 - 4.2.1. Ordenanzas Particulares aplicables al suelo residencial UAD-1 parcela 13B
 - 4.2.2. Particularización de la condiciones de la edificación para la parcela E-4

ANEXOS

-Anexo nº1

Ficha de características del Sector SUP B5 (RT) según PGOU 96.

-Anexo nº2

Ficha de características del Sector SUO.B5 según PGOU adaptado a la LOUA.

-Anexo nº 3

Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad.

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO:
MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS"
VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

MEMORIA



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Girón Gambero

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Autor del encargo.

El presente trabajo se realiza por encargo del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

1.2.- Objeto de la Modificación del Expediente de Adaptación.

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT), denominado "Las Biznagas" fue definitivamente aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 07/03/88.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Por imperativo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, definitivamente aprobado el 27/07/96, al haber incluido el antiguo PPO del año 1988 en el régimen transitorio, se procedió a adaptar el citado Plan Parcial a los nuevos requerimientos contemplados en el PGOU, cumpliendo de esta forma, con lo dispuesto en el apartado A de la Disposición Transitoria Sexta de la normativa del PGOU, realizándose un Expediente de Adaptación, cuyo texto refundido fue definitivamente aprobado el 05/03/01.

En febrero del año 2008 se realizó una Innovación de Planeamiento que tiene por objeto una Modificación Puntal de Elementos del Expediente de Adaptación del sector SUP-B5 (RT) promovida por Promociones Robin S.L. a instancias de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

A modo de resumen, la modificación del Expediente de Adaptación presentada en el año 2008, con objeto de reparar una falta de comunicación viaria al Este del Sector, se creaba un nuevo viario público sobre dos parcelas calificadas de residencial y un nuevo viario de acceso entre la parcela de equipamiento E número 3, y la parcela social comercial número 1, lo que conllevaba necesariamente a una pequeña rectificación de la zonificación de la zona afectada y, consecuentemente, una nueva distribución de las viviendas y de la edificabilidad afectada.

Dicha modificación del Expediente de Adaptación fue aprobada inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de 1 de julio de 2008, publicándose su aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia el 14 de agosto de 2008 y en un diario provincial el 4 de octubre de 2008.

El expediente se remitió al objeto de la emisión de informe a la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 12 de abril de 2010. Se presentó con posterioridad documentación requerida por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

Finalmente, el 16 de noviembre de 2011 se dictaminó desfavorablemente el expediente sobre la Modificación Puntual de Elementos, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el dictamen carácter preceptivo y vinculante.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
D.G. Administración Local de 19-12-2016)

En la modificación consultada se aumentaba la superficie de viales a costa de suelo residencial, manteniendo el mismo techo edificable, pero aumentando en una vivienda, de 500 a 501, el número total de éstas, como compensación de la superficie de suelo residencial que se perdía y del costo de las obras de urbanización de los nuevos viales.

El Consejo Consultivo dictaminó que la modificación sometida a consulta, no debía ser compensada con la asignación de una vivienda más a favor del promotor, por entender que la forma en que hubiera de ser sufragado el mayor costo de las obras de urbanización era ajeno al contenido del expediente de modificación, y porque "el beneficio derivado de la nueva conexión de viales entre sectores colindantes revierte de forma sustancial sobre el promotor de los terrenos, que mejora notablemente la comunicación de las viviendas del ámbito del sector SUP-B5 con los suelos circundantes".

Por tanto, el dictamen fue desfavorable por contemplar un incremento de unidades residenciales, sin perjuicio de que, una vez corregido el documento, sea remitido nuevamente al Consejo Consultivo para su dictamen preceptivo. Pues bien, en el expediente que ahora mismo nos ocupa, entre otras cuestiones, se corrige dicho aspecto para su dictamen. No obstante, no se tramita este expediente como una corrección pues como veremos más adelante recoge nuevas modificaciones no contempladas en el expediente de modificación inicial de febrero de 2008.

Por otra parte, durante el proceso descrito, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga se ha adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en virtud de acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2009.

En la actualidad, se encuentran las obras de urbanización del sector prácticamente finalizadas así como gran parte de las obras de edificación de un significativo número de manzanas residenciales.

1.3.- Datos Identificativos de los terrenos.

Los terrenos objeto de esta Modificación se sitúan dentro de un sector de planeamiento que fue recogido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 1.996 con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio denominado "El Torrejón", y situados en el núcleo de Benajafe, SUP-B5 (RT).

Este Sector contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Marzo de 1.988. Además de la aprobación definitiva del Plan Parcial referido anteriormente, se han producido las siguientes aprobaciones:

7 de Marzo de 1.988: Aprobación definitiva Plan Parcial

15 de Mayo de 1.989: Aprobación definitiva Estatutos y Bases

14 de Junio de 1.989: Constitución de la Junta de Compensación

5 de Noviembre de 1.990: Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.

5 de Marzo de 2.001: Aprobación definitiva Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU.

A su vez, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, en su adaptación a la L.O.U.A., recoge la totalidad de los terrenos que nos ocupan con la calificación de Suelo Urbanizable Ordenado, denominado SUO-B5, figurando las condiciones de ordenación de la ficha de condiciones urbanísticas del sector que nos ocupa y que se adjunta como anexo al final de esta memoria.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

Con independencia del planeamiento general y parcial antes comentado, el 05/03/07 se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle en las manzanas nº 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 16 y 17 de la zona UAD-1 del sector que nos ocupa, que tuvo a su vez, incidencia sobre el Expediente de Adaptación, al realizarse una nueva distribución volumétrica sin afectar, evidentemente, a la calificación urbanística del sector.

DEFINITIVAMENTE
LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Decreto de 19-12-2016)

Fdo.: María José Grón Gambero

Figura en este expediente de Modificación Puntual del Expediente de Adaptación como plano nº 03, el plano de zonificación según el citado Expediente de Adaptación del PPO del sector SUB-B5 (RT), y como plano nº 05 la nueva distribución volumétrica de resultados de la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle sobre el plano de zonificación del Expediente de Adaptación, que varía única y exclusivamente el cuadro de características del sector y concretamente en sus columnas de superficie máxima construida, edificabilidad y número de viviendas de la zona UAD-1.

1.4.- Procedencia, necesidad y conveniencia de la Modificación.

La Modificación de planeamiento que nos ocupa, que modifica puntualmente al expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5, tiene su origen, en primer lugar, en la necesidad de crear un nuevo viario público que comunique la zona Este del sector con la parte alta de la cortijada Las Panaderas, y a su vez y mediante un corredor de viario público de acceso restringido, dotar de acceso a la bolsa de suelo, que con un uso agrícola en la actualidad se sitúa al Sur de las parcelas E, nº 3, y social comercial nº 1. Como se podrá comprobar por el plano nº 03, de zonificación del Expediente de Adaptación, vemos como es únicamente la calle nº 11, situada entre las manzanas UAD-1, nº 19 y E nº 3, la que comunica con una parcela existente fuera del sector, pero que no llega a conectar con el viario existente que, procedente de la cortijada Las Panaderas, comunica diversas parcelas y propiedades. Igualmente, se podrá observar cómo existe en la zona Sur del sector y al Este del vial principal de acceso o calle nº 2, unos terrenos colindantes fuera del sector que, con una forma triangular, no cuentan con acceso al estar rodeados por las parcelas E, nº 3, y social comercial nº 1 y OA-2, parcelas 1 y 2.

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

La realización del viario, tal y como estaba previsto en el Plan Parcial, produciría la imposibilidad posterior de resolver los accesos a diferentes parcelas desde el sector que nos ocupa, habiéndose considerado oportuno desde el propio Ayuntamiento crear una nueva conexión sobre terrenos de las parcelas UAD-1, nº 19 y UAS-3, nº 12 que conecte con un viario existente externo al sector, además de la creación de un corredor viario público entre las parcelas E, nº 3, y social comercial nº 1.

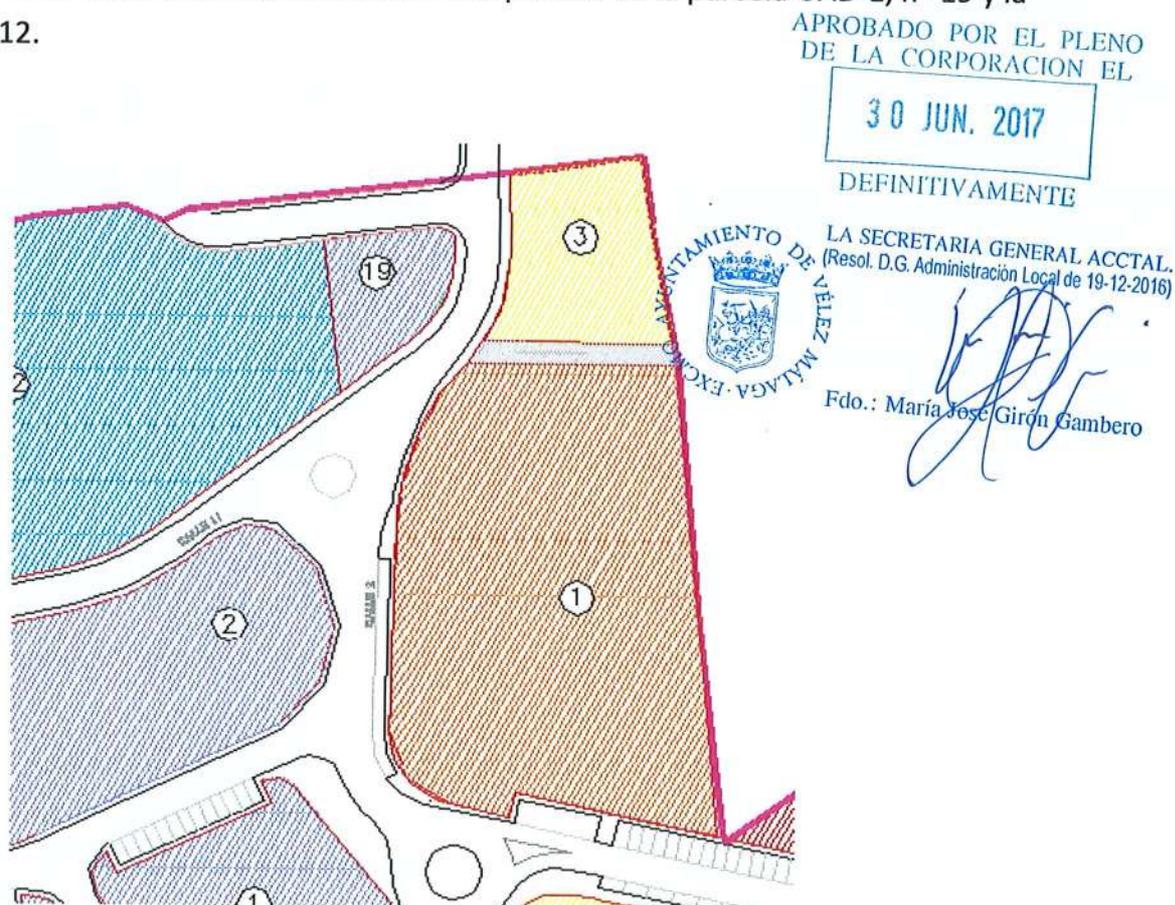


Plano de zonificación actual

Evidentemente, la necesidad se basa en la mejora de las comunicaciones del sector con los terrenos exteriores a la misma, garantizando, a través de este expediente, el acceso a todas las parcelas existentes.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Tal y como se observa en el plano nº 07, el nuevo viario público que se realiza se ejecuta sobre terrenos calificados en el Expediente de Adaptación como Residenciales, y que pasan a ser viario público, mermando la superficie de la parcela UAD-1, nº 19 y la UAS-3, nº 12.



Plano de zonificación propuesta

Como se podrá observar en el plano nº 07 de este Expediente, para la consecución del nuevo viario público y con la intención de mantener la superficie de la parcela de equipamiento E nº 3, ésta gira en sentido antihorario, lo que permite, en su linde con la parcela social comercial nº 1, incluir el viario público de acceso restringido, sin que afecte a las superficies de las citadas parcelas E nº 3, y social comercial nº 1, y asegurando al mismo tiempo el acceso a terrenos que quedarían temporalmente aislados.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Tal y como se ha comentado anteriormente, la modificación que nos ocupa no altera la edificabilidad total asignada a la zona. Cabe igualmente comentar que la Modificación del Expediente de Adaptación no disminuye la superficie de los terrenos de uso y dominio público, sino al contrario se aumentan los mismos al destinarse, como más adelante se explica suelo residencial a viario público.

Hemos visto hasta aquí la procedencia y conveniencia de la modificación del viario en el límite este del Sector al Este tal y como se recogía en el expediente tramitado en febrero de 2008. Ahora bien, desde entonces hasta la finalización de las obras de urbanización, ha sido necesario realizar algunos ajustes más en el ámbito del Sector por necesidades técnicas de las obras de urbanización que no estaban recogidos en el expediente de modificación original de febrero de 2008 pues han derivado de necesidades surgidas durante la ejecución de las obras de urbanización ejecutadas con posterioridad y como mejoras de las obras previstas.

Estos citados ajustes necesarios de las obras de urbanización son cuatro:

El primero, se ha modificado la superficie destinada al denominado sistema técnico número 5 (S.T.5) para ubicar un depósito de aguas de las dimensiones exigidas por la empresa municipal de aguas, y se ha aumentado la superficie de la zona verde contigua, denominada zona verde Z.V.4.

El segundo, se ha disminuido igualmente la superficie destinada al sistema técnico 3, aumentando la superficie de la zona verde contigua, denominada zona verde Z.V.2.

El tercero, ha sido necesario ejecutar un centro de transformación sobre una porción de suelo de una parcela calificada de residencial (la parcela UAD-1 nº11), que denominaremos para este expediente, sistema técnico número 6 (S.T.6)

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Por último, para garantizar las comunicaciones en el límite sur con zonas exteriores al sector existentes, se han destinado a viales buena parte de la denominada zona verde Z.V.1 y otra parte ha quedado como zona verde privada, pero el sector no merma en su superficie total de zonas verdes pues las modificaciones primera y segunda enumeradas anteriormente compensan y aumentan la modificación de la denominada zona verde Z.V.1.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA COMISIÓN LOCAL DE

30 JUN. 2017

Con independencia de las modificaciones necesarias por demandas de las obras de urbanización, recogemos también en esta modificación un cambio de calificación de vivienda unifamiliar adosada (UAD-1) a equipamiento privado (E) de una de las parcelas fruto de un proyecto de parcelación redactado y aprobado en el año 2007, la parcela UAD-1 5.2. El objeto del cambio de calificación es permitir en una de las parcelas segregadas de la manzana UAD-1 5, una edificación aislada de 153 m² de techo para uso deportivo comunitario o social-asistencial.

DEFINITIVAMENTE

LA SECRETARÍA GENERAL ACCTAL.
DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL DE 10.12.2016)

Edo: María José Sirón Gambero

En último lugar, se aprovecha esta Modificación Puntual de Elementos para particularizar la ordenanza de aplicación en una de las parcelas fruto del Proyecto de Reparcelación en la regulación de la separación a linderos, pues como veremos más adelante, de no hacerlo así, resultaría una parcela inedificable.

1.5.- Marco legal.

En el Art. 36 de la L.O.U.A. se recoge el régimen de la Innovación de la Ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, permitiendo el citado Artículo, que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Igualmente, en el apartado 2a del citado Artículo 36, se recoge que la nueva ordenación deberá justificar, expresa y concretamente, las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

En el apartado 2b del mismo Artículo, se recoge en cuanto al contenido de la documentación, que el mismo será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

En el Art. 37 de la L.O.U.A. relativa a la revisión de los instrumentos de planeamiento, se aclara el concepto de "revisión", entendiéndose por revisión de los instrumentos de planeamiento, la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En el Art. 38 del mismo texto legal, donde se define la Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límite, se recoge en su apartado 1, que toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el Art. 37, se entenderá como modificación. Igualmente en el apartado 3º del citado Artículo, se recoge que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Así pues a la vista de lo contenido en el Art. 37 y 38 de la L.O.U.A., vemos que en el caso que nos ocupa, no nos encontramos en ninguno de los tres apartados del Art. 37, puesto que no estamos ante una alteración integral de la ordenación establecida por el actual Plan General, tampoco estamos ante una alteración sustancial de la ordenación estructural, ni tampoco estamos ante la Revisión del instrumento de planeamiento en el plazo establecido por la L.O.U.A.

Por tanto, la presente Innovación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT), se lleva a cabo a través de una Modificación del propio Expediente de Adaptación, como se recoge y define en el Art. 38 de la L.O.U.A., entendiéndose además que la Modificación se realiza tal y como recoge el art. 36 de la L.O.U.A. "por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación".

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

Igualmente hay que hacer notar lo recogido en el apartado 3 del Art. 38 donde se establece que la Modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificada.

Conviene aquí recordar lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta, relativa a Planes Parciales en Régimen Transitorio, de la normativa del PGOU, donde se recoge textualmente lo siguiente:

A: Si el Plan General modifica sus ordenanzas y/o trazado viario, habrán de desarrollarse mediante un Expediente de Adaptación con el contenido y determinaciones de un Plan Especial de Reforma Interior en el primero de los casos, o de un Estudio de Detalle en el segundo. En ambos casos su tramitación administrativa será la prevista reglamentariamente para el Estudio de Detalle, es decir, aprobación inicial, quince días de información al público y aprobación definitiva.

A la vista de todo lo anterior, vemos que nos encontramos ante una Modificación puntual y concreta, y no de replanteamiento integral, global o sustancial del Plan General en su conjunto, ni tan siquiera del propio Expediente de Adaptación y que a su vez no altera el modelo territorial establecido en el mismo.

A su vez, se ha de comprender que la vigencia indefinida del planeamiento no puede impedir que la Administración Municipal ejercite sus prerrogativas de ordenación, cuando nuevos criterios o nuevas necesidades hagan necesaria, justificada y adecuada su actualización, como es el caso que nos ocupa.

La Modificación puede tener lugar en cualquier momento, siempre justificada y motivada en base al interés general, que es a su vez compatible con un concreto interés particular, como es el caso que nos ocupa donde se conjuga el interés municipal con la iniciativa privada, lo que a su vez se traduce de forma clara en una mejora de las comunicaciones del sector con todas las parcelas exteriores al mismo situadas al Este, incluyendo la zona Norte de la barriada El Arquillo.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo: María Jesús Góngora Gambero

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

En conclusión cabe decir que la aplicación del Art. 38 de la L.O.U.A. justifica la procedencia de la redacción de la presente Innovación-Modificación del Planeamiento, en este caso del Expediente de Adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector, al fundarse y justificarse la misma en una mejora para el bienestar de toda la población de la zona al contar con una mejor accesibilidad, y entendiendo que su tramitación se ha de realizar de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta de la normativa del PGOU, mediante "aprobación inicial, quince días de información al público y aprobación definitiva", al ser la figura del Expediente de Adaptación, y no el antiguo Plan Parcial del año 1988, el que se modifica.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Introducción.

En este apartado de la memoria y siguiendo el mismo índice existente en el Expediente de Adaptación que ahora se modifica y complementa, se comentarán aquellos aspectos que, o bien conviene actualizar para una mejor información urbanística, o se corresponde con aspectos que afectan a la modificación contemplada en este expediente.



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 10-12-2016)

Edo.: María José Sison Gambero

2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

En la actualidad y sobre los 172.140 m² de suelo que ocupa la totalidad del sector SUP-B5, están prácticamente finalizadas las obras de urbanización, adecuando y completando unas obras que se iniciaron años atrás.

A su vez, se han ejecutado obras de edificación en las manzanas calificadas como UAD-1, números 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13A, y en las manzanas calificadas como OA números 1 y 2.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

Las parcelas afectadas por la Modificación que nos ocupa son, como se ha relatado anteriormente en el apartado 1.4 de la memoria: la parcela UAD-1, nº 19; la parcela UAS-3, nº 12; la parcela E, nº 3; la parcela social comercial nº 1; las parcelas sistemas técnicos denominadas S.T.3 y S.T.5; las parcelas de zonas verdes denominadas Z.V. 2, Z.V.4 y Z.V.1; la parcela UAD-1, nº 11; y la parcela UAD-1, nº 5-1.

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

La relación de sus propietarios, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 32 de la L.O.U.A. de tramitación de los instrumentos de planeamiento, son:

- Parcela UAD-1, nº 19 "Promociones Robin, S.L." Finca nº 35.979, Tomo 1593, libro 579, folio 142, Inscripción 1ª.

- Parcela UAS 3.12 "Josefina Rodríguez López el 100% del usufructo y Lourdes, José Luis, Natalia; María José y María Teresa el 20% indiviso cada uno de la nuda propiedad" Finca nº 35.993, Tomo 1593, libro 579, folio 184, Inscripción 1ª.

- Parcela E, nº 3, de Equipamiento Público, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga" Finca nº 35.999, Tomo 1593, libro 579, folio 202, Inscripción 1ª.

- Parcela SOCIAL-COMERCIAL nº 1, "Promociones Robin, S.L." Finca nº 35.996, Tomo 1593, libro 579, folio 193, Inscripción 1ª.

- Parcela de viario (una sola finca que recoge toda la red viaria del sector) "Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga", Finca nº 36.011, Tomo 1595, libro 581, folio 13, Inscripción 1ª.

- Parcela UAD 1-5.2, "PUERTABENAJARAFE SCA" Finca nº 37.013, Tomo 1623, libro 604, folio 52, Inscripción 2ª.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como S.T.-3, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como S.T.-5, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-1, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-2, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

-Parcela de terreno de dominio y uso público designada como Z.V-4, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

-Parcela de terreno de naturaleza patrimonial designada como UAD1-13B.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Girón Gambero

2.4.- Planeamiento urbanístico que afecta a los terrenos.

El planeamiento urbanístico que afecta a los terrenos que nos ocupan es el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vélez Málaga, definitivamente aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27/02/96, publicándose el acuerdo de aprobación en el B.O.P. 29/03/96, y el acuerdo de aprobación de su texto refundido el 26/12/96.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado definitivamente define dentro del Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio el Sector denominado "El Torrejón", en el núcleo de Benajarafe, SUP-B5 (RT), siendo de aplicación en este caso lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta de la normativa del citado Plan General. Este Sector, contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue Aprobado Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Marzo de 1.988. Además de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial hay que comentar la aprobación definitiva del 05/03/01 del Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo P.G.O.U., Expediente éste que es objeto de la Innovación de Planeamiento, mediante la fórmula de Modificación Puntual que ahora nos ocupa.

La aprobación definitiva de la adaptación del Plan General a la L.O.U.A. no ha modificado las condiciones del Sector.

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y criterios de la ordenación.



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

[Handwritten signature]
Dña. María José Gilón Gambero

El objetivo primero de la Modificación Puntal del Expediente de Adaptación del sector SUP-B5 (RT) que nos ocupa es lograr una mejor comunicación de los terrenos del sector con la zona situada al Este de los mismos que forman la cortijada Las Panaderas y los terrenos situados al Norte de la misma. A su vez, y al haberse contemplado que debido a la inactividad urbanística en la zona quedarían terrenos colindantes al sector sin acceso y que están dedicados actualmente a la producción agrícola, se le dota de un acceso público con acceso restringido desde el sector, garantizando de esta forma el mantenimiento de la actividad.

Los otros objetivos de esta Modificación tal y como se han expuesto en el apartado 1.4 son adaptar las delimitaciones y superficies de algunas de las parcelas calificadas como sistema técnico a las necesidades técnicas de las obras de urbanización así como la mejora de las comunicaciones con el límite sur del sector en el ámbito de la denominada zona verde Z.V.1.

Por último, se modifica la calificación de una parcela fruto de una parcelación de vivienda unifamiliar adosada a equipamiento privado y se modifican también la ordenanza particular en las condiciones de separación a linderos de una parcela concreta fruto del Proyecto de Reparcelación.

Para hacer más fácil la comprensión de lo que se pretende, las modificaciones puntuales que se realizan se han denominado "Modificación Conexión Este", "Modificación S.T.5", "Modificación S.T.3", "Modificación nuevo S.T.6", "Modificación Z.V.1", "Modificación parcela UAD.1 5.2" y "Modificación parcela UAD-1 13-B"

3.1.1.- Modificación Conexión Este.

La Modificación Conexión Este se circunscribe a los terrenos que forman las parcelas denominadas UAS-3, nº 12; UAD-1, nº 19; E, nº 3; Social-Comercial nº 1 y a la red viaria del Expediente de Adaptación.

En la Modificación Este se plantea, manteniendo la conexión de la calle número 11 con terrenos exteriores al sector, el realizar una nueva apertura viaria sobre terrenos de las parcelas UAS-3, nº 12 y UAD-1, nº 19, para conectar, como se podrá ver en el plano nº 04 de este Expediente realizado sobre nueva base cartográfica, con un camino existente por el que se accede a diversas parcelas situadas al Norte de El Arquillo.

Este giro de la calle nº 11 y nueva apertura viaria hacen que varíen la superficie de las parcelas UAS-3, nº 12 y UAD-1, nº 19 disminuyendo las mismas. A la vez, el giro de la calle nº 11 obliga, manteniendo su superficie actual, al giro de la parcela E, nº 3, giro éste que nos permite el realizar un nuevo viario público de acceso restringido entre la citada parcela y la parcela Social-Comercial nº 1, dando de esta forma acceso a los terrenos situados al sur de las mismas.

Estos cambios en las parcelas residenciales obligan a las siguientes variaciones:

- Parcela UAS-3, nº 12. Se disminuye la superficie neta de la misma, manteniéndose no obstante su calificación urbanística de Vivienda Unifamiliar Aislada, UAS-3, y manteniendo la edificabilidad total asignada en el Expediente de Adaptación, así como el número de viviendas.

El cuadro de características de esta parcela, realizado el mismo comparando los parámetros existentes en el Expediente de Adaptación, con los propuestos en el Expediente de Modificación, y siguiendo el mismo formato del cuadro de características del Expediente de Adaptación, sería:

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	UAS - 3	12	7.012	4,063	426	0,061	1	GENERAL ACCTAL. PRIVADO
AHORA S/exp.mod	UAS - 3	12	6.788	3,943	426	0,0627	1	PRIVADO

En el comparativo de este cuadro, vemos cómo se mantiene la superficie máxima construida y el número de viviendas, existiendo únicamente una disminución en la superficie neta de la parcela de $7.012 - 6.788 = 224$ m2s, superficie ésta que pasa a engrosar el viario público como más adelante veremos.

- Parcela UAD-1, nº 19. En este caso, al igual que en el anterior, se disminuye la superficie neta de la misma, si bien, manteniendo las dos viviendas permitidas, se comprueba que se cumplen las condiciones de ordenación de parcela mínima y separación a linderos recogidas por la ordenanza UAD-1, por lo que se mantiene la calificación, la edificabilidad y el número de viviendas.

Al igual que en el caso anterior, el cuadro de características de esta parcela en concreto, comparando lo dispuesto en el Expediente de Adaptación con lo propuesto en esta modificación, sería:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	UAD - 1	19	778	0,451	256	0,329	2	PRIVADO
AHORA S/exp.mod	UAD - 1	19	452	0,263	256	0,566	2	PRIVADO

En el comparativo de este cuadro, vemos cómo se mantiene la superficie máxima construida y el número de viviendas, existiendo únicamente una disminución en la

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

superficie neta de la parcela de $778-452=326$ m²s, superficie ésta que pasa al viario público como más adelante veremos.

- Parcela E, nº 3. Esta parcela mantiene su superficie y todas sus condiciones urbanísticas, cambiándose única y exclusivamente la forma de la misma, ya que al girar la calle nº 11, la citada parcela acompaña a la calle manteniendo evidentemente su superficie.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, siguiendo el mismo tipo de cuadro anterior, sería:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
ANTES S/exp.adap	E	3	858	0,498	-	-	-	PÚBLICO
AHORA S/exp.mod	E	3	858	0,498	-	-	-	PÚBLICO

Con el comparativo del cuadro vemos cómo no se altera ninguna de las características urbanísticas de la parcela, incluyendo su superficie neta.

- Parcela Social-Comercial, nº 1. Esta parcela mantiene, al igual que la parcela anterior, su superficie y todas sus condiciones urbanísticas, realizándose únicamente entre las lindes de la parcela E, nº 3 y la que ahora nos ocupa, un nuevo viario público que permita el acceso a los terrenos situados al sur de la misma y que son exteriores al sector. Este nuevo viario público se realiza sin mermar las superficies de las dos parcelas antes citadas, realizándose ello al aprovechar el giro que se produce en la parcela nº 3, al acompañar la misma en su frente al viario público.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, siguiendo el mismo tipo de cuadro anterior, sería:

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

SITUACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2/M2s	DESTINO
ANTES S/exp.adap	SOCIAL-COMERC.	1	4.286	2,495	2.747	0,65	PRIVADO
AHORA S/exp.mod	SOCIAL-COMERC.	1	4.286	2,495	2.747	0,65	PRIVADO

Con el comparativo del cuadro vemos cómo no se altera ninguna de las características urbanísticas de la parcela, incluyendo su superficie neta.

- Viario público. Como fácilmente se comprenderá, la superficie del viario aumenta al realizarse la nueva conexión con un viario público, que es uno de los fundamentos principales de este Expediente de Modificación, y asimismo, tal y como se ha comentado anteriormente, con el objeto de facilitar la accesibilidad a los terrenos situados al sur de la parcela E nº 3 y Social-Comercial nº 1, se crea entre ambas un viario público de acceso restringido.

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

La parcela, de planta triangular con una bisectriz que la divide de la parcela zona verde nº 4 en una cuña de terreno alargada y con poca fachada a vial, condiciona la viabilidad de las exigencias de las compañías de agua y electricidad.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

Por todo ello, se opta por modificar la geometría de las parcelas, destinando para el sistema técnico la superficie imprescindible para la implantación de las instalaciones a realizar, garantizando su accesibilidad y cediendo el resto de la parcela para la zona verde contigua, la denominada Z.V.4.

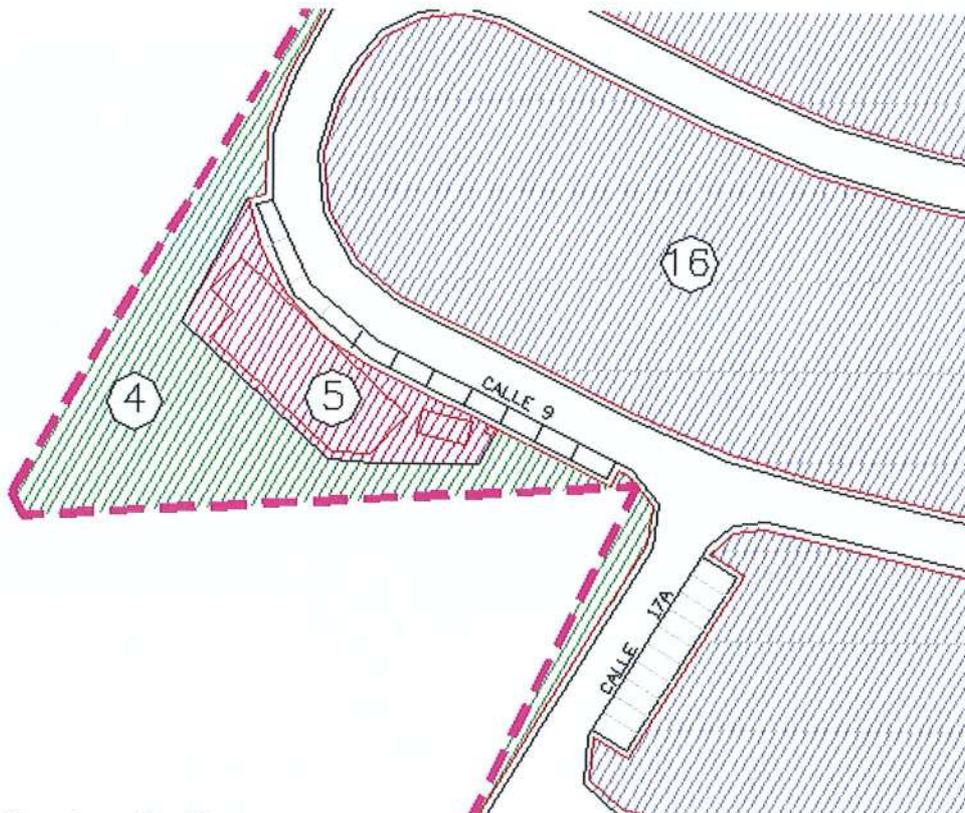
DEFINITIVAMENTE

LA SECRETARÍA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.O. Administración Local de 19-12-2016)



Fdo.: María José Girón Gambero

De esta forma, el Sistema Técnico 5 queda con 362 m² de los 791 m² originales, y los 429 m² de diferencia pasan a la zona verde Z.V.4., que pasa de los 805 m² iniciales a 1.234 m² finales.



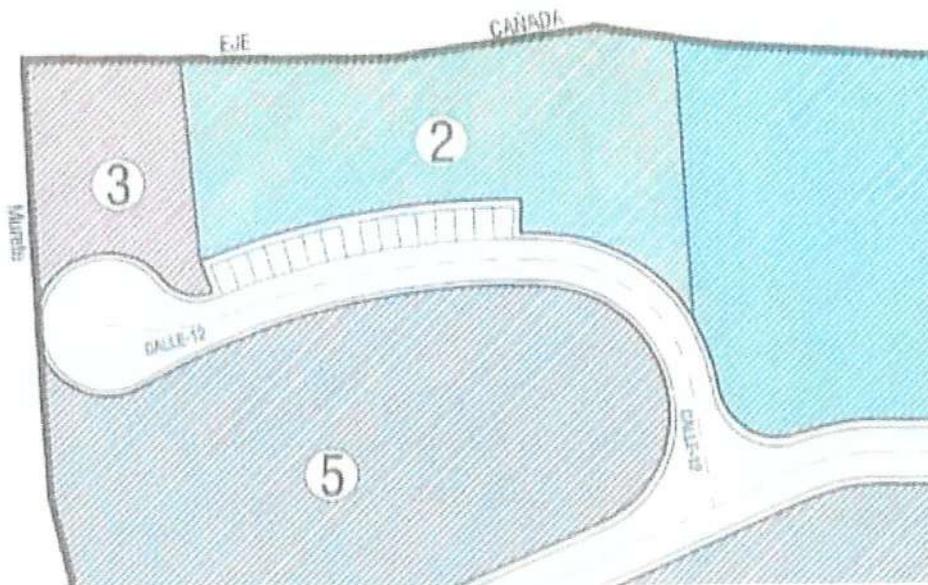
Plano de zonificación propuesto

3.1.3- Modificación S.T.3

La Modificación Este se circunscribe a los terrenos que forman las parcelas denominadas S.T.3 y Z.V.2.

En este caso, la superficie prevista para sistemas técnicos ha resultado superior a las necesidades de la obras de urbanización del Sector. Sobre la parcela ha quedado tan solo una torre eléctrica cuyas líneas han sido soterradas en el vuelo sobre el interior del Sector y permanece tan solo la línea aérea hacia el exterior del Sector.

Se propone disminuir la superficie del sistema técnico 3 al mínimo necesario para la torreta y un área de protección y el resto se cede para la zona verde contigua, Z.V.2.



Plano de zonificación aprobado

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

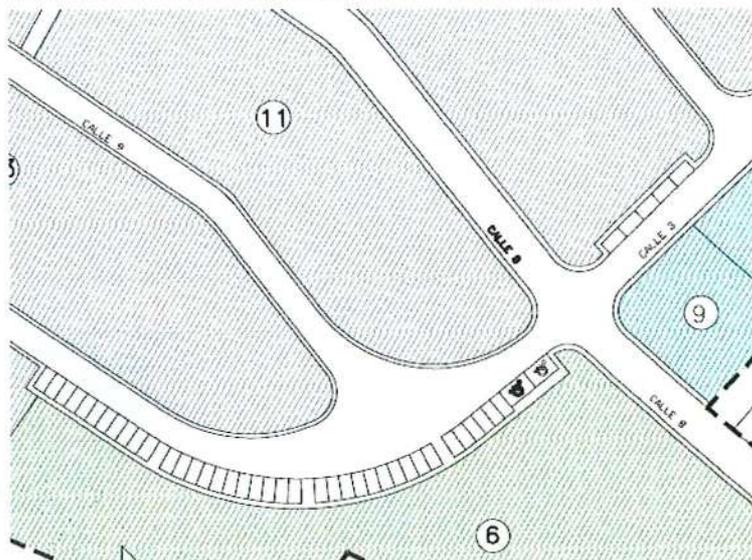
De esta forma, el Sistema Técnico 3 queda con 92 m² de los 403 m² originales, y los 311 m² de diferencia pasan a la zona verde Z.V.2., que pasa de los 1.096 m² iniciales a 1.407 m² finales.



Plano de zonificación propuesto

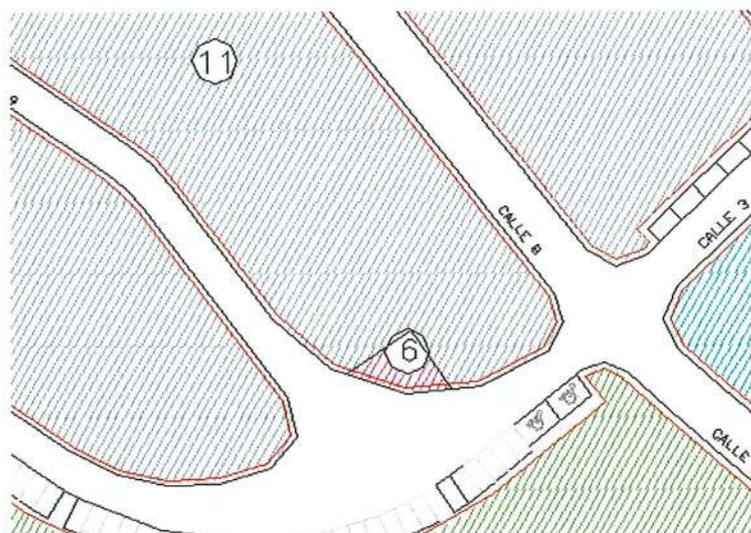
3.1.4- Modificación S.T.6.

La Modificación S.T.6. se circunscribe a una esquina de la manzana UAD-1 nº 11.



Plano de zonificación aprobado

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la compañía Sevillana-Endesa condiciona la aceptación de la red de Media-Baja Tensión a la reubicación de un centro de transformación a la esquina de la manzana UAD-1 nº11. Dado que la manzana UAD-1 nº 11 está calificada como residencial con la ordenanza UAD-1, se propone en este expediente el cambio de calificación a sistema técnico de la superficie ocupada por el nuevo centro de transformación.



Plano de zonificación propuesto

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Sobre la manzana UAD-1 nº 11 existe un Proyecto de Parcelación, con licencia de parcelación-segregación nº000038/2007-S de fecha 10 de octubre del 2007, de forma que la parcela sobre la que se encuentra el centro de transformación es concretamente la parcela 177, que cuenta con una superficie real de 260,99 m² según el citado Proyecto de Parcelación. Es por tanto sobre esta parcela 177 sobre la que será necesario realizar una operación jurídica complementaria para segregar los 59 m² que corresponden al nuevo sistema técnico, que denominaremos S.T. nº 6.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

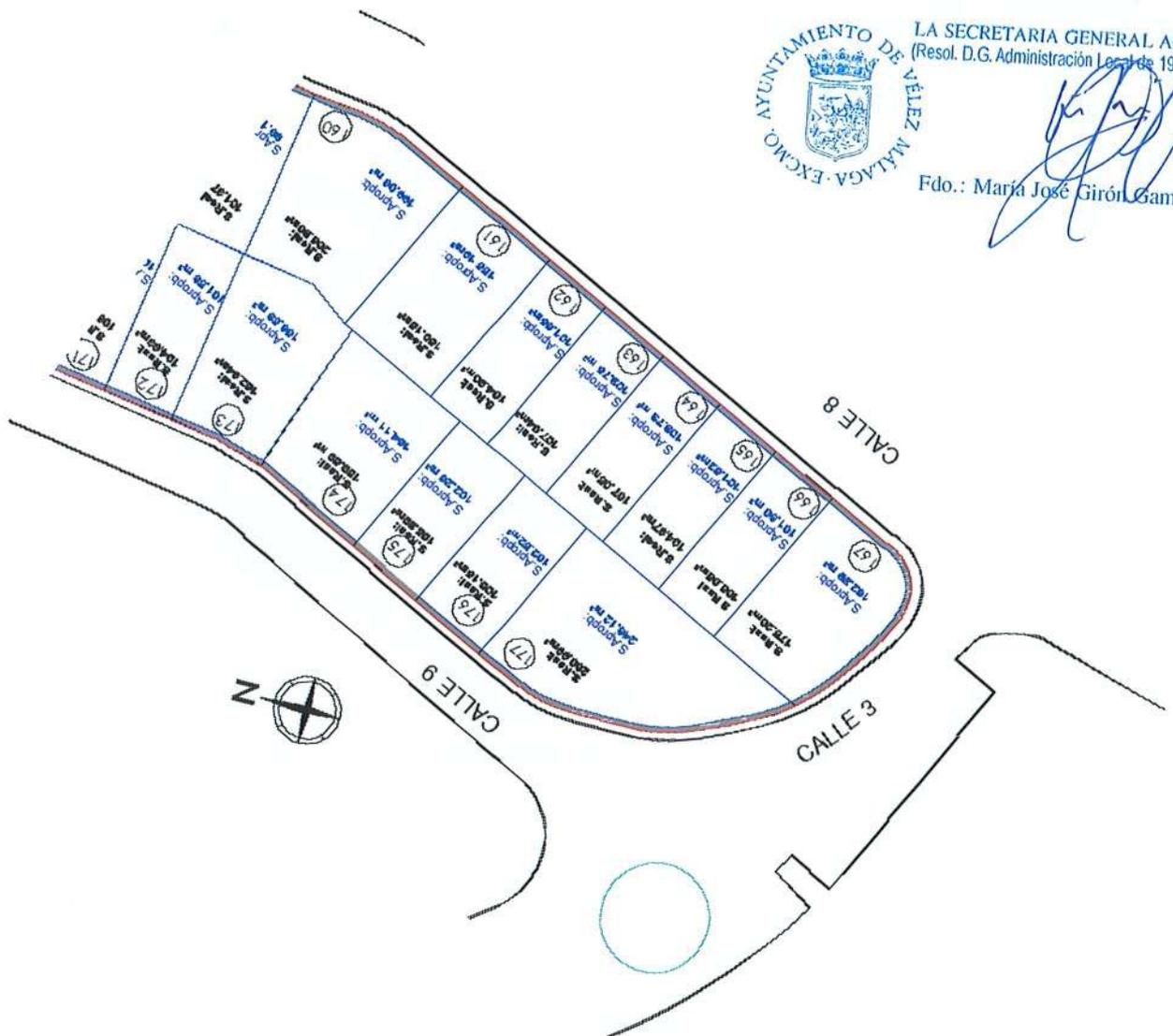
30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

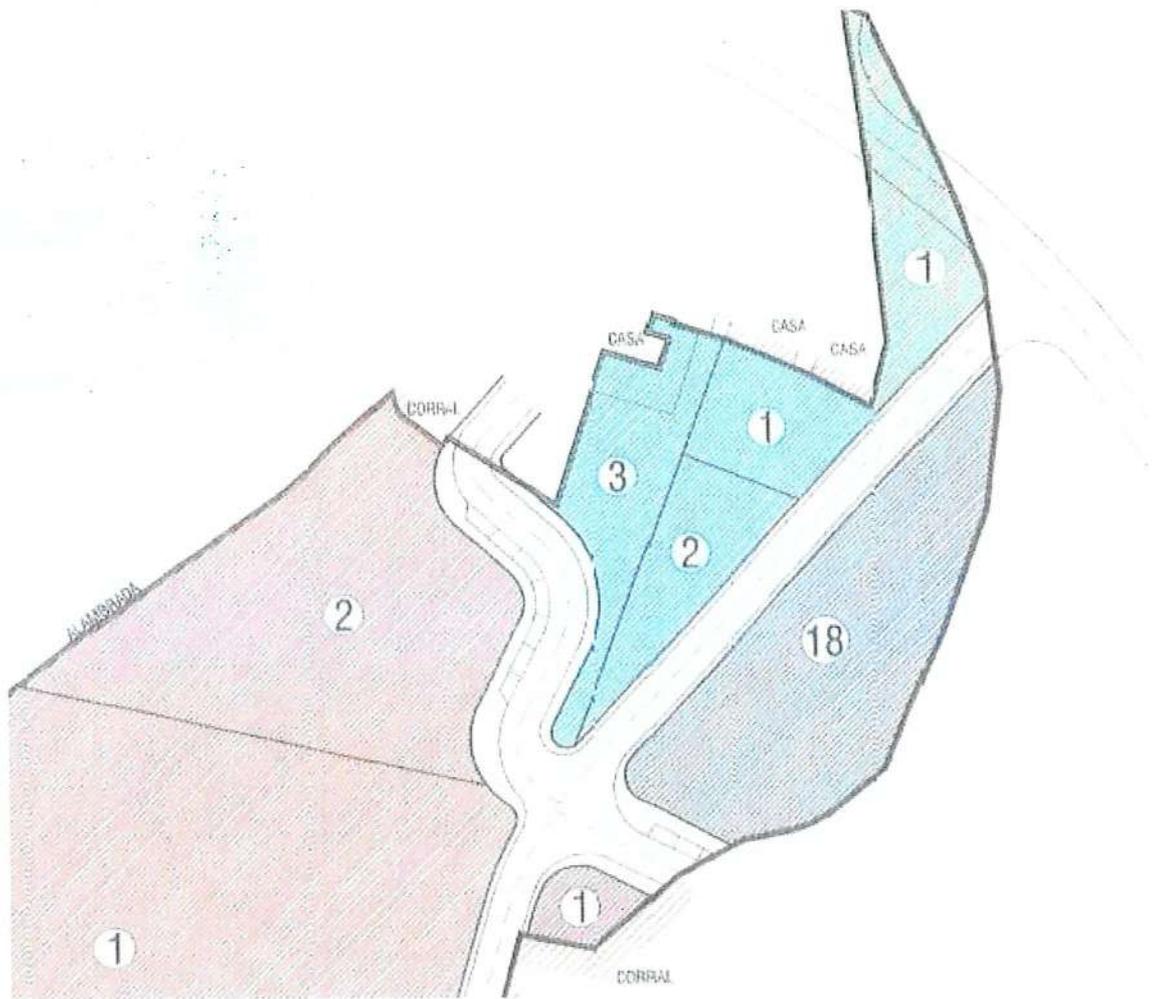
Fdo.: María José Girón Gambero



MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

3.1.5- Modificación Z.V.1.

La Modificación Este se circunscribe a los terrenos que forman las parcelas denominadas Z.V.1 y viario circundante en el extremo sureste del ámbito del Plan Parcial.

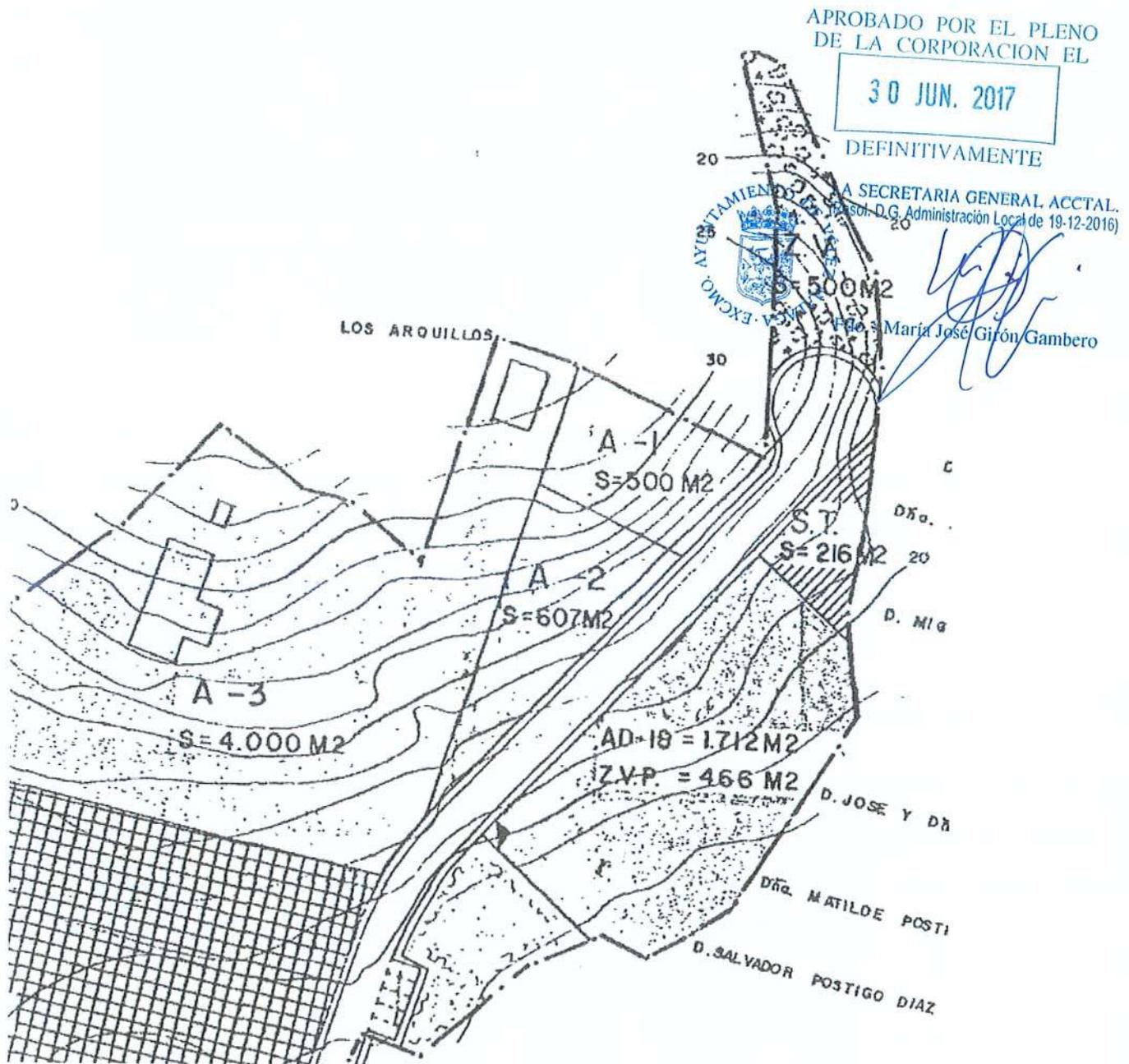


Plano de zonificación Expediente de Adaptación

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

En este ámbito del Plan Parcial se dan las siguientes circunstancias:

El denominado vial B que en el Plan Parcial original de 1988 terminaba en fondo de saco con una pequeña rotonda junto a la vaguada existente, se modifica posteriormente en la adaptación del año 2001 a un vial continuo que enlaza con una futura conexión hacia el diseminado situado al Este del ámbito del Plan Parcial.



Plano de PPO 1988, antes de su Adaptación

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**



Fotografía aérea 2005, antes de las obras de Urbanización

En el año 2007 el Ayuntamiento de Vélez-Málaga ejecuta parcialmente esta conexión paralela a la vaguada, produciéndose un notable desfase de cota topográfica entre ambos viales que el Proyecto de Urbanización debe resolver.



Fotografía aérea 2007, donde se ve la ejecución al este del vial exterior al Plan Parcial al que conectar

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL POR EL PLENO
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



Fotografía aérea 2009, donde se ve la ejecución del vial del Plan Parcial que conecta con el vial exterior



Fotografía aérea 2012, donde se ve la finalización del vial del Plan Parcial que conecta con el vial exterior

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Como podemos comprobar en la siguiente fotografía aérea, la denominada zona verde Z.V.1 está sobre un vial que continuará en posteriores desarrollos urbanísticos para garantizar las comunicaciones con los caminos existentes. En otra parte ha sido necesario realizar una escalera peatonal para no dejar sin salida a viviendas de la vecina barriada de Los Arquillos. Al mismo tiempo, buena parte de la zona verde está sobre una finca privada ocupada con vivienda y jardín y que está en litigios con la Junta de Compensación para defender su propiedad privada.



Superposición fotografía aérea año 2012 y zonificación año 2001

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

0 JUN. 2017

NTIVAMENTE

LA SECRETARIA GENERAL AC
(Resol. D.G. Administración Local de 19-1

Fdo.: María José Girón Gamb

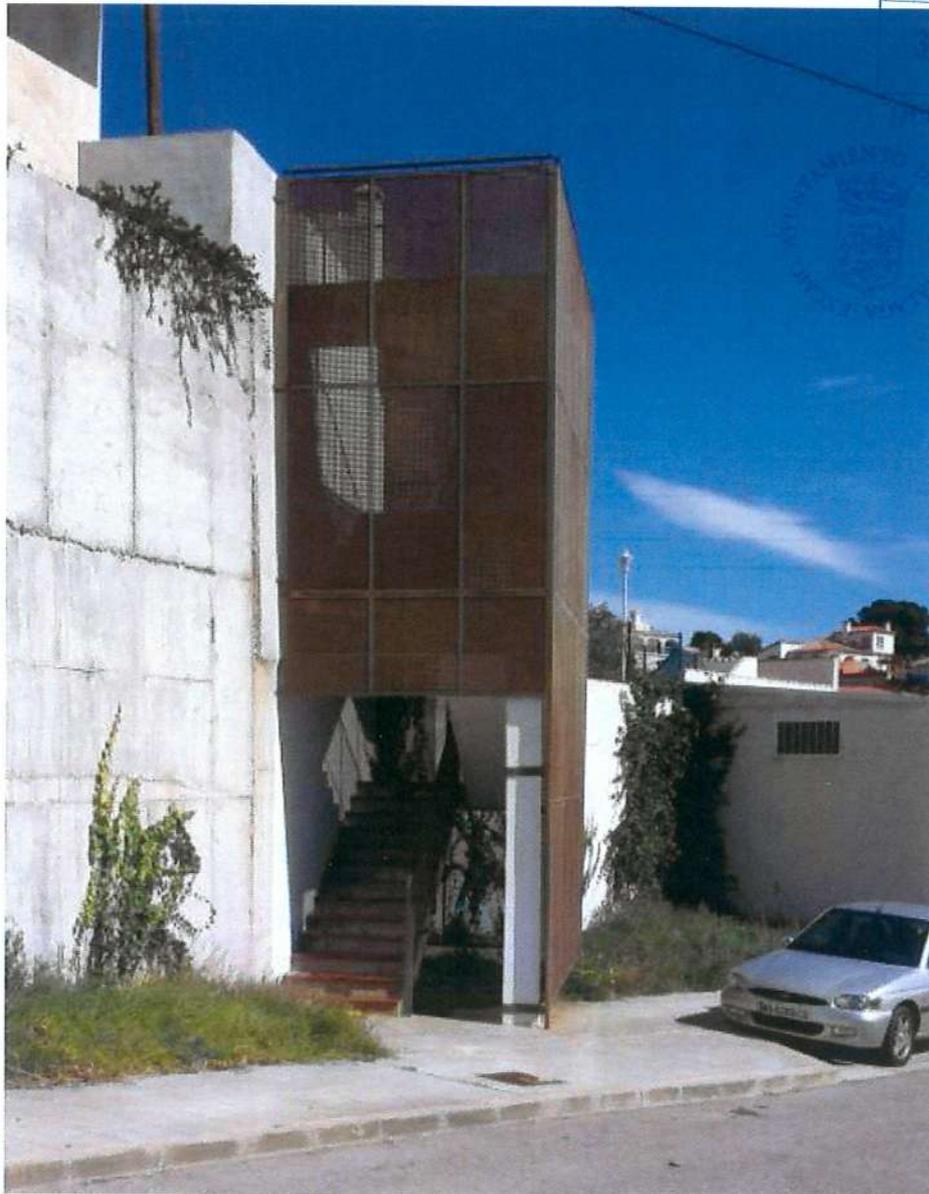
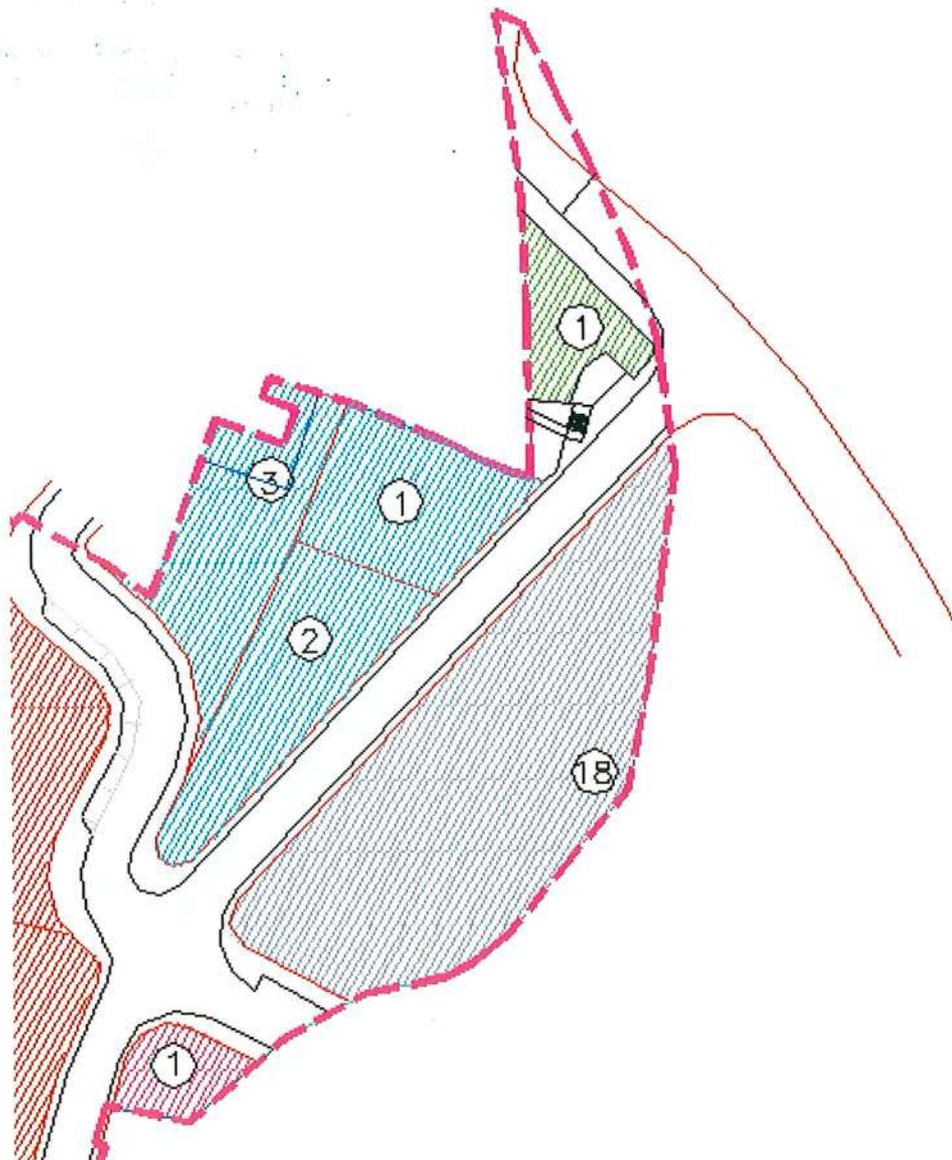


Imagen de la escalera para comunicación peatonal de viviendas de la Barriada vecina

Por todo esto, se propone en esta Modificación, cambiar la calificación a viario y dejar un resto como zona verde privada, sin que esto suponga merma en la superficie de las zonas verdes del Sector, pues como hemos visto en las modificaciones anteriores, S.T.5 y S.T.3, se aumentaban las superficies verdes de las denominadas zonas verdes Z.V.4 y Z.V.2 en 429 m² y 311 m², respectivamente, lo que suman, 740 m², superficie mayor que los 646 m² originales de la Z.V.1.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA



Plano de zonificación propuesto en esta Modificación

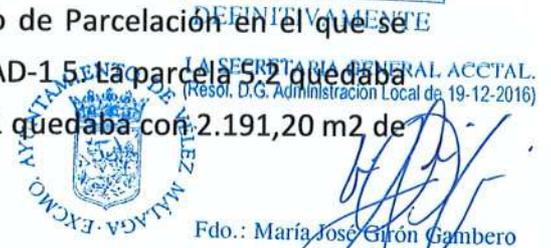
MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

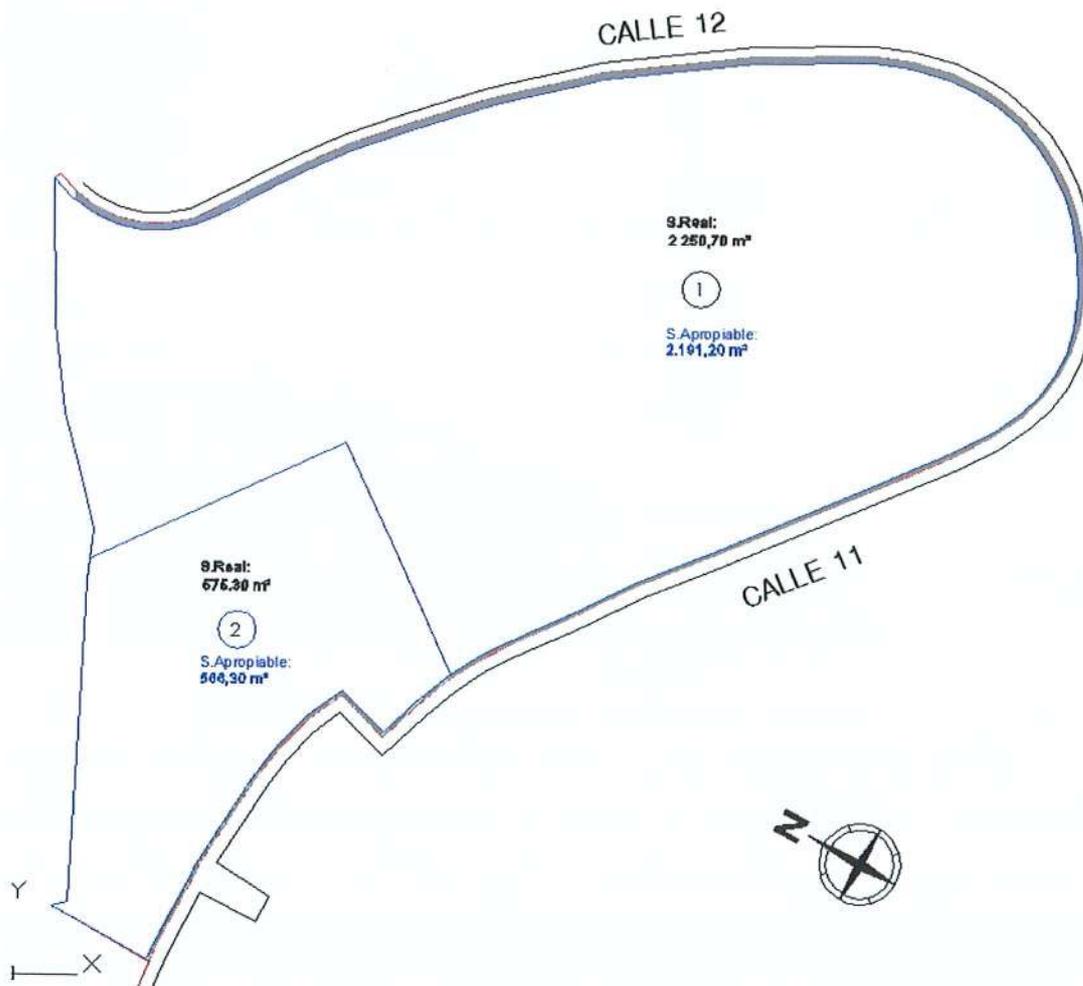
30 JUN. 2017

3.1.6 Modificación parcela UAD-1 5

Con fecha de octubre de 2007 se aprobó un Proyecto de Parcelación en el que se segregaban dos parcelas de la denominada manzana UAD-1 5. La parcela 5.2 quedaba con 566,30 m2 de superficie apropiable, y la parcela 5.1 quedaba con 2.191,20 m2 de superficie apropiable.

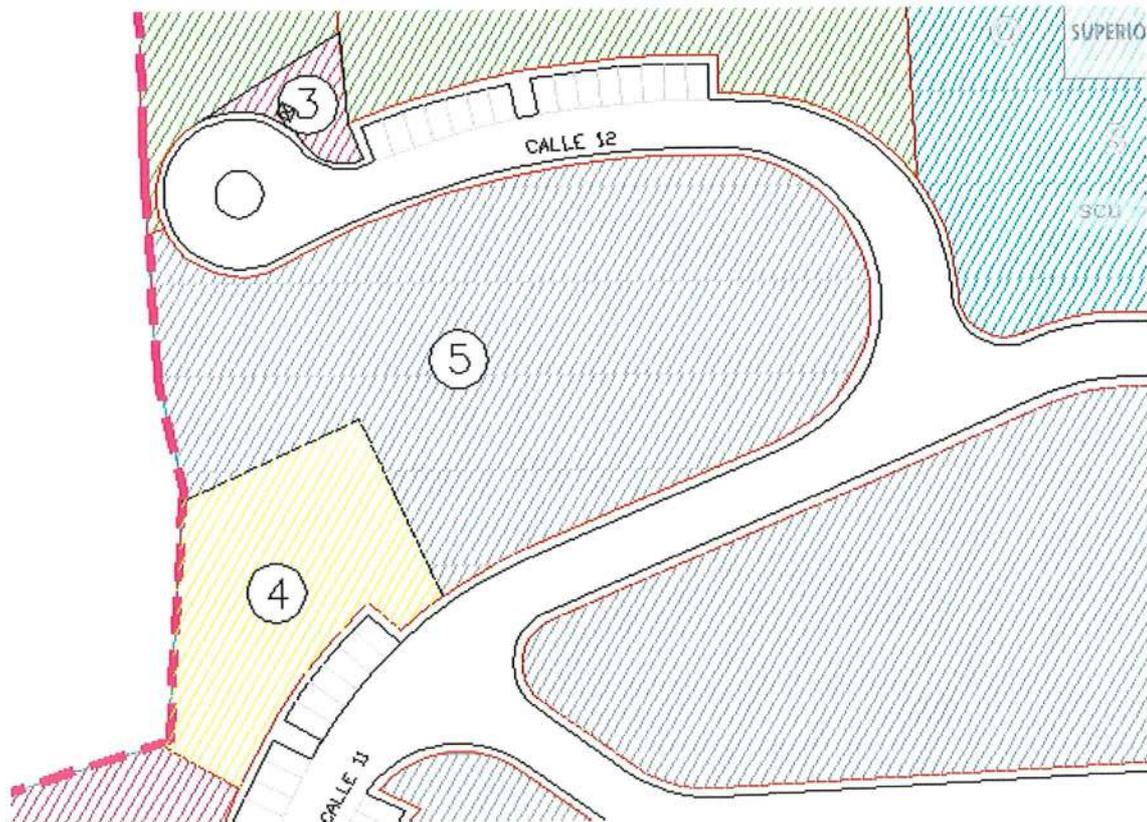


Con anterioridad, en marzo de 2007 se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle en el que, tal y como se recoge en la memoria, con la intención de ofertar en la manzana UAD-1 5 un gimnasio cubierto y privado al servicio de los vecinos de la promoción de viviendas que se desarrollaba en la manzanas UAD-1 números 1,6,7,8,9,10,11,12 y 13A, se rescataba para ello edificabilidades de diferentes manzanas de la misma calificación UAD-1 hasta un total de 153 m2 techo para la citada edificación.



MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

En resumen, sobre la parcela UAD-1 número 5.1 estaba prevista una edificación de 153 m² de techo con el uso deportivo, como permite la ordenanza UAD-1, para acoger un equipamiento privado comunitario para la comunidad de 202 viviendas unifamiliares adosadas que se estaba desarrollando en ese momento y que ya está finalizada. Se redactó un Proyecto para la citada edificación pero no obtuvo licencia por tratarse de una edificación aislada sobre una parcela calificada de adosada. Por ello, se recoge ahora el cambio de calificación de unifamiliar adosada (UAD-1) equipamiento privado y una particularización de la ordenanza que regula el equipamiento para esta parcela concreta que permita separarse de linderos a la edificación propuesta para la parcela de equipamiento.



Plano de zonificación propuesto en esta Modificación

La ordenanza de equipamiento establece que las edificaciones se regularán por las condiciones de las ordenanzas de las parcelas colindantes. Dado que las parcelas colindantes están calificadas como adosadas (UAD), no fijan una separación a lindero privado. Para evitar el problema que supondría adosar una edificación para edificio de equipamiento comunitario privado a una parcela para un futuro de desarrollo de

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

viviendas adosadas, se establece para esta parcela concreta, la parcela UAD-15.2 que la separación a linderos privados sea al menos de 3 metros. Recogemos esta particularización más adelante en esta Memoria en el apartado de Ordenanzas Particulares.

APROBADO POR EL PLENO
DE ADOPTACIÓN EL
30 JUNIO 2017
DEFINITIVAMENTE

3.1.7 Modificación ordenanza particular para la parcela UAD-1-13-B

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Girón Gambero

Tal y como puede observarse en el plano 04 de este expediente, en el Proyecto de Reparcelación se dividió la manzana UAD-1 13 en dos parcelas, la parcela 13A y la parcela 13B.

Sobre la parcela 13A se ha desarrollado un proyecto de edificación de 27 viviendas unifamiliares adosadas que finalizaron el pasado 30 de septiembre de 2010.

Sobre la parcela 13B no se ha desarrollado ningún proyecto. Ahora bien, fruto del Proyecto de Reparcelación aprobado, la parcela B quedó con un ancho de 8,20 metros y un largo de 34 metros, dando frente a dos viales rodados con una diferencia de nivel de 5 metros. También da frente a un vial peatonal que recoge una escalera que salva el citado desnivel.



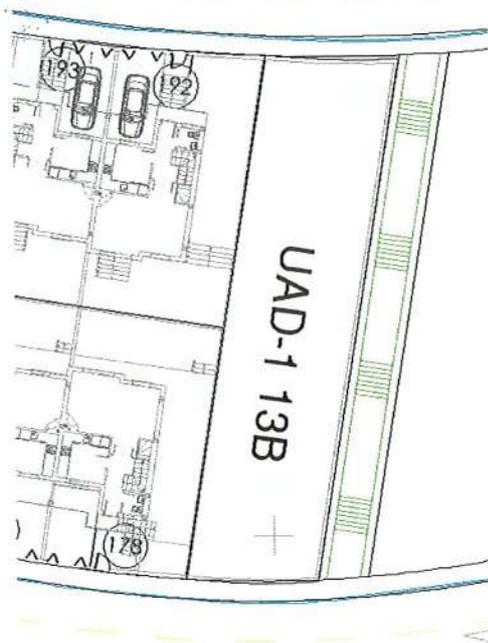
Plano de las edificaciones desarrolladas en las parcelas de la manzana UAD 1-13

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

Si aplicamos las condiciones de retranqueo de fachada de 3 metros que fija la ordenanza UAD en su artículo 286.2 en la fachada al vial peatonal, nos quedan 6,30 metros de ancho para ubicar la edificación. Pero si al mismo tiempo le aplicamos la separación de fondo de parcela de 3 metros que regula el artículo 286.4 desde la fachada a este vial peatonal, nos quedan solo 3,30 metros de ancho útil para una edificación unifamiliar adosada, resultando por tanto inedificable la parcela 13B.

Por ello, proponemos modificar el citado artículo 286.2 de la ordenanza de la UAD-1 solo en su aplicación para esta parcela 13B en concreto, de forma que se permita adosar la edificación al vial peatonal, que es un vial no estructural de escasa entidad, mientras que se mantiene la separación exigida de 3 metros mínimo para los dos viales rodados a los que da fachada.

Al mismo tiempo, se propone modificar la ordenanza en su artículo 286.4, de forma que la separación al fondo de la parcela considerada desde el vial peatonal sea solo de 2,5 metros, lo que permite una separación mínima al lindero privado con la parcela 13-A. Dado que en la citada parcela 13-A ya se han construido 27 viviendas unifamiliares adosadas y que la separación de la edificación a la parcela 13-B ha quedado en 4,5 metros, si le sumamos los 2,5 metros que proponemos para la parcela 13-B, garantizará una separación entre edificaciones de 7 metros como fija la ordenanza en su artículo 285.4.



3.2. Cuadro comparativo de características urbanísticas entre el Expediente de Adaptación original con la adaptación del Estudio de Detalle y la Modificación Propuesta.

Tal y como se comentó anteriormente, una vez aprobado definitivamente el Expediente de Adaptación se realizó un Estudio de Detalle sobre diversas parcelas, que fue definitivamente aprobado por el Pleno Municipal celebrado el 05/03/2007, y publicándose en el BOP de 18/04/2007.

Dado que en el Estudio de Detalle se contemplaba un trasvase de volúmenes y viviendas entre diversas parcelas que tenían igual calificación, es precisamente de ese Cuadro de Características del que partimos, y que es el Cuadro que figura en el plano número 05 de este Expediente de Innovación.

El cuadro de características citado lo reproducimos en las dos siguientes páginas:

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA - EXCMO.
LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)



Fdo.: María Jose Giron Gambero

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO	
RESIDENCIAL	UAS-3	1	500	0,285	175	0,35	1	PRIVADO	
		2	607	0,346	212	0,35	1	PRIVADO	
		3	722	0,413	175	0,242	1	PRIVADO	
		4	864	0,495	302	0,35	1	PRIVADO	
		5	687	0,393	240	0,35	1	PRIVADO	
		6	561	0,319	196	0,35	1	PRIVADO	
		7	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		8	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		9	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		10	3.000	1,736	1.050	0,35	4	PRIVADO	
		11	1.000	0,568	150	0,15	1	PRIVADO	
		12	7.012	4,063	426	0,061	1	PRIVADO	
	SUMA		16.603		3.502		15		
		UAD-1	1	1.644	0,954	1.012	0,616	8	PRIVADO
			2	2.040	1,185	2.048	1,004	16	PRIVADO
			3	2.673	1,552	2.304	0,862	18	PRIVADO
			4	3.703	2,151	3.072	0,830	24	PRIVADO
			5	2.864	1,663	2.201	0,769	16	PRIVADO
			6	2.514	1,460	2.024	0,805	16	PRIVADO
			7	3.720	2,160	3.036	0,816	24	PRIVADO
			8	5.580	3,241	4.608	0,826	36	PRIVADO
			9	3.948	2,293	3.542	0,897	28	PRIVADO
			10	3.697	2,147	3.289	0,890	26	PRIVADO
			11	3.072	1,784	2.944	0,958	23	PRIVADO
			12	2.048	1,189	2.048	1,000	16	PRIVADO
			13	3.767	2,188	3.456	0,917	27	PRIVADO
			14	3.831	2,225	3.584	0,935	28	PRIVADO
			15	2.816	1,635	2.688	0,9545	21	PRIVADO
			16	3.328	1,933	3.200	0,9545	25	PRIVADO
			17	3.710	2,155	3.584	0,966	28	PRIVADO
			18	1.806	1,049	1.152	0,638	9	PRIVADO
			19	778	0,451	256	0,329	2	PRIVADO
	SUMA		57.539		50.048		391		
	OA-2	1	8.526	4,952	11.334	1,329	88	PRIVADO	
		2	2.533	1,471	1.225	0,484	6	PRIVADO	
NOTA: MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE SE PODRÍA DESARROLLAR CON ORDENANZA UAD (O AMBAS), RESPETANDO LOS PARÁMETROS MÁXIMOS DE EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS									
SUMA		11.059		12.559		94			

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 JUN. 2017

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	DEPARTIVAMENTE		
							Nº DE VIV.	DESTINO	
DOTACIONES	PRIVADO SOCIAL COMERCIAL	SOCIAL COMERCIAL	1	4.286	2,495	2.747	0,65	SECRETARÍA ACCTAL. (Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)	
		TOTAL		4.286		2.747			
	PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	E	1	8.460	4,914			PÚBLICO
				2	1.862	1,081			PÚBLICO
				3	858	0,498			PÚBLICO
			TOTAL		11.180				
	SISTEMA TÉCNICO	S.T.	1	170	0,098				PÚBLICO
			2	256	0,148				PÚBLICO
			3	403	0,234				PÚBLICO
			4	593	0,344				PÚBLICO
			5	791	0,459				PÚBLICO
		TOTAL		2.213					
	ZONA VERDE	Z.V.	1	646	0,375				PÚBLICO
			2	1.096	0,636				PÚBLICO
			3	632	0,367				PÚBLICO
4			805	0,467				PÚBLICO	
5			13.880	8,062				PÚBLICO	
6			4.767	2,769				PÚBLICO	
TOTAL			21.826						
RED VIARIA	RED VIARIA		47.614	27,658				PÚBLICO	
	TOTAL		47.614						
TOTAL			172.140	100%	68.856 +8.254		500		

De resulta de la Modificación que se propone en este Expediente de Innovación, el nuevo Cuadro de Características, donde para su mejor comprensión se ha marcado en rojo los números que varían, sería:

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO	
RESIDENCIAL	UAS-3	1	500	0,285	175	0,35	1	PRIVADO	
		2	607	0,346	212	0,35	1	PRIVADO	
		3	722	0,413	175	0,242	1	PRIVADO	
		4	864	0,495	302	0,35	1	PRIVADO	
		5	687	0,393	240	0,35	1	PRIVADO	
		6	561	0,319	196	0,35	1	PRIVADO	
		7	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		8	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		9	550	0,313	192	0,35	1	PRIVADO	
		10	3.000	1,736	1.050	0,35	4	PRIVADO	
		11	1.000	0,568	150	0,15	1	PRIVADO	
		12	6.788	3,943	426	0,063	1	PRIVADO	
	SUMA		16.379		3.502		15		
		UAD-1	1	1.644	0,954	1.012	0,616	8	PRIVADO
			2	2.040	1,185	2.048	1,004	16	PRIVADO
			3	2.673	1,552	2.304	0,862	18	PRIVADO
			4	3.703	2,151	3.072	0,830	24	PRIVADO
			5	2.323	1,349	2.048	0,882	16	PRIVADO
			6	2.514	1,460	2.024	0,805	16	PRIVADO
			7	3.720	2,160	3.036	0,816	24	PRIVADO
			8	5.580	3,241	4.608	0,826	36	PRIVADO
			9	3.948	2,293	3.542	0,897	28	PRIVADO
			10	3.697	2,147	3.289	0,890	26	PRIVADO
			11	3.013	1,75	2.944	0,977	23	PRIVADO
			12	2.048	1,189	2.048	1,000	16	PRIVADO
			13	3.767	2,188	3.456	0,917	27	PRIVADO
			14	3.831	2,225	3.584	0,935	28	PRIVADO
			15	2.816	1,635	2.688	0,9545	21	PRIVADO
			16	3.328	1,933	3.200	0,9545	25	PRIVADO
			17	3.710	2,155	3.584	0,966	28	PRIVADO
			18	1.806	1,049	1.152	0,638	9	PRIVADO
			19	452	0,263	256	0,566	2	PRIVADO
	SUMA		56.613		49.895		391		
	OA-2	1	8.526	4,952	11.334	1,329	88	PRIVADO	
		2	2.533	1,471	1.225	0,484	6	PRIVADO	
NOTA: MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE SE PODRÍA DESARROLLAR CON ORDENANZA UAD (O AMBAS), RESPETANDO LOS PARÁMETROS MÁXIMOS DE EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS									
SUMA			11.059		12.559		94		

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFICIO M2t/M2s	PROB. DE LA VIVIENDA	DESTINO DE LA INCORPORACION EL	PLENO
DOTACIONES	PRIVADO SOCIAL COMERCIAL	SOCIAL COMERCIAL	1	4.286	2,495	2.747	0,65		
		TOTAL		4.286		2.747			
	EQUIPAMIENTO	E	1	8.460	4,914				
			2	1.862	1,081				
			3	858	0,498				
			4	541	0,314	153	0,2828		
		TOTAL PÚBLICO		11.180					
		TOTAL PRIVADO		541		153			
	SISTEMA TÉCNICO	S.T.	1	170	0,098				PÚBLICO
			2	256	0,148				PÚBLICO
			3	92	0,053				PÚBLICO
			4	593	0,344				PÚBLICO
			5	362	0,210				PÚBLICO
			6	59	0,034				PÚBLICO
		TOTAL		1.532					
ZONA VERDE	Z.V.	1	235	0,137				PRIVADO	
		2	1.407	0,817				PÚBLICO	
		3	632	0,367				PÚBLICO	
		4	1.234	0,717				PÚBLICO	
		5	13.880	8,062				PÚBLICO	
		6	4.767	2,769				PÚBLICO	
	TOTAL PRIVADO		235						
TOTAL PÚBLICO		21.920							
RED VIARIA	RED VIARIA		48.395	28,113				PÚBLICO	
		TOTAL	48.395						
	TOTAL		500						
TOTAL			172.140	100%	68.856 +8.254		500		

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL. (Resol. D.G. Administrativa de 19-12-2016)

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ

Fdo.: María José Girón Gambero

3.3. Justificación de la adecuación de la Modificación a las disposiciones contenidas en el PGOU.

A continuación y siguiendo los mismos apartados fijados en el punto 1.8 del Expediente de Adaptación, pasamos a analizar pormenorizadamente la modificación propuesta con el cumplimiento de lo ordenado en el PGOU.

3.3.1. Distribución del suelo residencial privado

Se distribuye el Suelo Residencial Privado en los siguientes términos:

Suelo de Ordenanza UAS-3	16.379 m ²
Suelo de Ordenanza UAD-1	56.613 m ²
Suelo de Ordenanza OA-2	11.059 m ²

Con lo que resulta:

Total Suelo Residencial	84.051 m ²
-------------------------	-----------------------

Como podemos ver, la superficie total ahora destinada a residencial es de 84.051m², inferior a los 85.021 m² que figuraban en el Expediente de Adaptación.

Esta diferencia de 970 m² se corresponde con la suma de la superficie destinada a viario público, los 146 m² destinados a viario p, los 59 m² destinados a sistema técnico y los 541 m² destinados a equipamiento privado. Vemos de esta forma como el suelo residencial es inferior y aumenta la red viaria, manteniéndose la superficie total del sector.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

3.3.2. Distribución del volumen edificable

La edificabilidad lucrativa se mantiene de la siguiente forma:

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

Techo máximo en zona UAS-3	3.502,00 m2t
Techo máximo en zona UAD-1	49.895,00 m2t
Techo máximo en zona OA	12.559,00 m2t
Techo máximo en zona Social Comercial	2.747,00 m2t
Techo máximo en equipamiento privado E-4	153,00 m2t
Edificabilidad Total	68.856,00 m2t

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Garrón Gambero

La edificabilidad total es de 68.856 m2t, exactamente igual a la que figura en el Expediente de Adaptación, no variándose por tanto este parámetro.

3.3.3. Cumplimiento de la Densidad Máxima

El número de viviendas que se mantiene en el presente Expediente de Innovación es el siguiente:

Unifamiliares Aisladas	15 viviendas
Unifamiliares Adosadas	391 viviendas
Ordenación Abierta	94 viviendas
Total Viviendas	500 viviendas

Esta cantidad de 500 viviendas es la que figura en el Expediente de Adaptación, no variándose por tanto este parámetro.

3.3.4. Cumplimiento de la Reserva de Suelo.

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público

En el cuadro de zonificación del Expediente de Adaptación vemos como la superficie de suelo destinada a Zona Verde Pública es de 21.826 m², que si la comparamos con la que figura en el Cuadro de Zonificación de esta Modificación, vemos que aumenta hasta 21.920 m².

De cualquier forma, y siguiendo la misma justificación que figura en el Expediente de Adaptación, la reserva de zona verde es muy superior a los números establecidos en el Reglamento de Planeamiento para una Unidad Integrada, es decir:

Dotaciones según Reglamento de Planeamiento:

Jardines	15m ² s/viv
Áreas de Juego	<u>6 m²s/viv</u>
	21 m ² s/viv

500 viviendas x 21 m²s/viv = 10.500 m²s

Por lo tanto, 21.920 m²s > 10.500 m²s

Existen en este Expediente 21.920 m² destinados al sistema de espacios libres de dominio y uso público, superficie mucho mayor que la exigida como mínimo.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

b) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes.

Tanto en el Expediente de Adaptación como en este Expediente de Modificación, pues las parcelas destinadas a Equipamiento Público no han sufrido variación, se reservan tres parcelas a equipamiento con carácter general.

Parcela nº1	8.460 m2s
Parcela nº2	1.862 m2s
Parcela nº3	<u>858 m2s</u>
	11.180 m2s

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
30 JUN. 2017
DEFINITIVAMENTE

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)
Fdo.: María José Giron Gambero

Esta cantidad de 11.180 m2 es superior a la fijada en el PGOU donde se marca un total de 9.680 m2s para equipamiento público.

Igualmente esta previsión es superior a los módulos mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento que son:

Centros Docentes:

Preescolar	2 m2s/viv
E.G.B.	<u>10 m2s/viv</u>
	12 m2s/viv

Es decir, que para las 500 viviendas de este Expediente de Adaptación tendremos:

$$500 \text{ viv} \times 12 \text{ m}^2\text{s/viv} = 6.000 \text{ m}^2\text{s}$$

Servicio de Interés Público y Social

Deportivo	6 m2s/viv
-----------------	-----------

$$\text{Por tanto, } 500 \text{ viv} \times 6\text{m}^2\text{s/viv} = 3.000 \text{ m}^2\text{s}$$

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Equipamiento Comercial	2 m ² t/viv
Equipamiento Social	<u>4 m²t/viv</u>
	6 m ² t/viv

Por tanto, 500 viv x 6 m²t/viv = 3.000 m²t

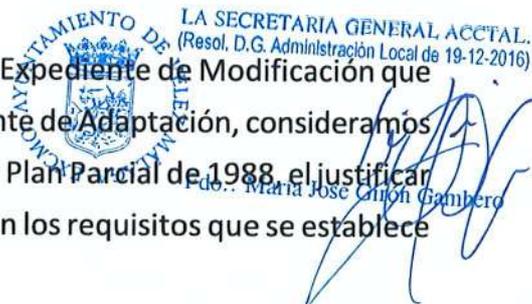
Como vemos, la reserva de 11.180 m²s con destino a Equipamiento Público es superior al mínimo exigido, máxime teniendo en cuenta la existencia de una parcela calificada de Equipamiento Privado Social Comercial que tiene una superficie de 4.286 m²s con una superficie máxima construida de 2.742 m²t.

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

3.4. Justificación del cumplimiento del artículo 13.3. de la L.O.U.A. relativo a los Planes Parciales de Ordenación.

Aún y como se ha comentado anteriormente, el Expediente de Modificación que nos ocupa modifica las determinaciones de un Expediente de Adaptación, consideramos procedente, al adaptar este último mismo a un antiguo Plan Parcial de 1988, el justificar que la Modificación que se propone cumple a su vez con los requisitos que se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



En el apartado anterior se ha comprobado como la Modificación propuesta cumple con los parámetros del PGOU, procediendo ahora el justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. de ordenación de áreas urbanas y sectores, por remisión de lo dispuesto en el artículo 13.3 c)

Así, en el apartado antes citado del artículo 13 se recoge que los Planes Parciales habrán de "fijar las superficies y características de las reservas para dotaciones", siendo en el artículo donde en su apartado 1.2ª) a) se recoge textualmente: "en suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

Tanto en el Expediente de Adaptación como en este de Modificación, los terrenos destinados a Equipamiento y Zonas Verdes no merman, siendo los mismos 11.180 m² y 21.920 m², respectivamente, lo que representa un total de 33.100 m² de suelo destinado a dotaciones públicas. Si tenemos en cuenta que los metros cuadrados de suelo destinados a un uso residencial representan un total de 66.109 m², los terrenos de cesión habrán de estar comprendidos entre:

$$(65.956 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} \times 30 \text{ m}^2\text{s}) = 19.786,8 \text{ m}^2 \text{ s}$$

$$(65.956 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} \times 55 \text{ m}^2\text{s}) = 36.275,80 \text{ m}^2 \text{ s}$$

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Vemos como los 33.100 m² superan con creces el mínimo establecido acercándose incluso al parámetro de mayor exigencia.

A su vez, las Zonas Verdes han de tener un mínimo, en el máximo de la horquilla de 21 m²s por cada 100 m²t residencial, lo que supone:

$$(65.596 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} \times 21 \text{ m}^2\text{s}) = 13.775,16 \text{ m}^2 \text{ s}$$

Mientras que en el caso que nos ocupa es de 21.920 m²s, que a su vez representa el 12,73 % de la superficie del sector, es decir, superior al mínimo del 10 % exigido.

Por lo tanto, la Innovación que se presenta cumple con los parámetros tanto del PGOU como con lo dispuesto en la LOUA.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

4.- ORDENANZAS

4.1.- Introducción.

Como se ha podido comprender en los apartados anteriores de la Memoria, en este Expediente de Innovación se mantienen las Ordenanzas del Expediente de Adaptación, es decir, las denominadas UAD y UAS.



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Guzmán Gambero

Así pues, las Ordenanzas que aquí se reproducen son las mismas que figuran en el Expediente de Adaptación.

A continuación se reproducen las Ordenanzas citadas significándose que únicamente se incluyen las relativas a la calificación de UAD para la parcela UAD-1 13B y una particularización relativa a las condiciones de edificación del Equipamiento para la parcela E-4, pues el resto de Ordenanzas que figuran en el Expediente de Adaptación no tienen variación alguna.

4.2.- Ordenanzas particulares

4.2.1.- Ordenanzas Particulares aplicables al Suelo Residencial UAD-1

Parcela mínima

Parcela mínima 100,00 m²

Fachada mínima de parcela

Fachada mínima de parcela 6,00 m.

Ocupación máxima

Ocupación máxima 80%

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Edificabilidad neta

La edificabilidad neta es variante para cada una de las parcelas residenciales de esta ordenanza, definida en el cuadro de características del plano de zonificación, resultando lo que sigue:

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD
1	0,616
2	1,004
3	0,862
4	0,830
5	0,882
6	0,805
7	0,816
8	0,826
9	0,897
10	0,890
11	0,977
12	1,000
13	0,917
14	0,936
15	0,9645
16	0,9615
17	0,966
18	0,638
19	0,566

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

Longitud máxima

La longitud máxima de una agrupación de viviendas no podrá superar 50,00 m y se separarán entre ellas un mínimo de 7,00 m tratándose los paños resultantes de los extremos de las agrupaciones como fachadas.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)
Fdo.: María José Girón Gambero

Esta separación será de 5,00 m cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

Disposición de la superficie edificable

Se podrá disponer las edificaciones con la tipología de viviendas unifamiliares aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la sub-zona de ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será de 1.500 m².

Ordenanza de valla

Se aplicará la ordenanza general definida en el art. 226 del P.G.O.U. a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo.

Retranqueo de fachada

- a) Se considera fachada principal a efectos de aplicación de esta Norma, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

- b) La alineación de la fachada principal estará separado de la alineación de la calle 3,00 m.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

Solo para el caso particular de la Parcela UAD-1 13B, se permite que la fachada se adose al lindero al vial peatonal al que da frente.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5,00 m a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

- c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el art. 208 siempre que se tramite mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de la valla al vial, será de 15,00 m.

Separación al lindero de fondo de parcela

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia $\geq 3,00$ m.

Solo para el caso particular de la Parcela UAD-1 13B, la separación al lindero medianero fondo de la parcela considerado desde el vial peatonal será de 2,5 metros.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida es de PB+1, con un total de 7,00 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los art. 208 y 209 ap. 2 del P.G.O.U. que se incorpora en este expediente.

Altura máxima 7,00 m.
Número de planta PB+1

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
30 JUN. 2017
DEFINITIVAMENTE

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse de una planta ático que computará a efectos de superficie edificable.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)
Fdo.: María José Girón Gambero

Las condiciones que debe cumplir la referida planta ático quedan definidas en el P.G.O.U., quedándonos remitidos a él.

Altura libre de plantas

La altura libre de la planta baja y alta no será inferior a 2,50 m.

Sótano

Se admite de una planta sótano para uso de garajes y trasteros exclusivamente, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el art. 200 del P.G.O.U.

Edificación conjunta de parcelas

Dado que disponemos de una parcelación un Proyecto de Compensación que define claramente los volúmenes de la edificación, no será necesario la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo conjunto de cada una de las parcelas definidas en este expediente, si por el contrario no se mantuviera la disposición parcelaria aprobada, habría de tramitarse mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

volúmenes de la edificación así como, si fuese el caso la división de la actuación en fases a las que haya de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obra unitaria.

El número de viviendas en ningún caso excedería del resultante de aplicar la condición de parcela mínima para cada sub-zona, siendo la superficie de actuación superior a 3.000 m², debiendo de inscribir un círculo de 40,00 m de diámetro.

El Estudio de Detalle deberá fijar una separación a lindero privado mínima de 4,00 m.

No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre si y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse al cumplimiento de la NBE-CPI-96.

A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE

Condiciones de uso

Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada, adosada y bifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el art. 56 del título II con los números 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Uso industrial: Sólo permite en primera categoría y exclusivamente en la UAD-1, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

4.4.2. Particularización condiciones de edificación para la parcela E-4

De acuerdo con el artículo 163 del Plan General, se deben observar para las parcelas de equipamiento los parámetros de separación a linderos-públicos y privados- y altura máxima de la zona o subzona donde estén enclavados.

Exclusivamente para la nueva parcela E-4, tal y como hemos expuesto en el apartado 3.1.6, fijamos una separación a lindero público y privado de 3 metros.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Se adjuntan a esta Memoria los siguientes Anexos:

-Anexo nº1

Ficha de características del Sector SUP B5 (RT) según PGOU definitivamente aprobado

-Anexo nº2

Ficha de características del Sector SUO.B5 según PGOU adaptado a la LOUA

-Anexo nº 3

Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Giron Gambero

**ANEXO Nº 1 FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SUP B5 (RT) SEGÚN PGOU
1996**

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

Texto Refundido
AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Núcleo	BENAJARAFE		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO REGIMEN TRANSITORIO	
Area	4	Tipo	5	Código	SUP-B-5 (RT)
Denominación	EL TORREJON				

Superficie (m2)	170.600	Densidad (viv/Ha)	25
Objeto	① ORD. - URB. - EQUIV.	Nº máximo viviendas	430
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2l/m2s)	0,40
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2l)	67.564
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	RESIDENCIAL
Desarrollo	②	Usos	UAD-1; UAS-3, UAS 4; UAS-5

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	25.940	Relativo Unidad de Ejecución	—
Equipamiento (m2s)	5.500	Tipo	③
Deportivo (m2s)	4.180	Derechos del Propietario	85%
Viarío (m2s)	41.800	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	—

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	fin
	24	36	33	12	45	96

Condiciones de Ordenación	Las de su propio plan parcial sujeto a las determinaciones del Plan General.
Condiciones de Ejecución	Ejecución de las obras de urbanización conforme a las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización, en cuanto no se opongan a las previsiones y normas del Plan General, en cuyo caso se adaptarán al P.G.O.U.
Otras Condiciones	<p align="center">TEXTO REFUNDIDO CORRECTO</p> <p>APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p>Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al plan de etapas de su Plan Parcial en el plazo máximo regulado en la presente ordenanza, contado desde la aprobación definitiva del Plan General.</p> <p>27 JUL 12 16</p> <p>Constituye Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</p> <p>Su aprovechamiento tipo coincide con el Aprovechamiento medio del presente sector. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley del Suelo de 1992 deberá aplicarse el aprovechamiento medio del régimen urbanístico vigente con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza.</p>

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Girón Gambero

ANEXO Nº 2 FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL PGOU ADAPTADO A LA LOUA

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

FICHA DE PLANEAMIENTO

ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA

NÚCLEO		BENAJARAFE	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Área de Reparto		Tipo		Código	SUO.B-5(RT)	
Denominación	EL TORREJON					
Superficie (m ²)	170.600		Densidad (viv/Ha)	25		
Objeto	1º ORD- URB-EQUID		Nº máximo viviendas	430		
Iniciativa	PRIVADA		I. Edf. (m ² /m ² s)	0,40		
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo. (m ²)	67.564		
Etapas	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAD-1;UAS-3-4-5		
Desarrollo	2º		Usos	RESIDENCIAL		
Reserva de Techo Edificable de Vivienda Protegida (m ²)						
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m ² s)	25.940		Relativo Unidad de Ejecución			
Equipamiento (m ² s)	5.500		Tipo	3º		
Deportivo (m ² s)	4.180		Derechos del propietario	90%		
Viarío (m ² s)	41.800		Derechos del Ayuntamiento	10%		
Equipamiento privado (m ² s)			Excesos o Defectos de Aprovechamiento			
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96
Condiciones de Ordenación	Las de su propio plan parcial sujeto a las determinaciones del Plan General					
Condiciones de Ejecución	Ejecución de las obras de urbanización conforme al las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización en cuanto no se opongan a las previsiones y normas del Plan General en cuyo caso se adaptarán al P.G.O.U					
Otras Condiciones	<p>1º Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al plan de etapas de su Plan en todo caso deberán finalizarse en el plazo máximo regulado en la presente ficha contando desde la aprobación definitiva del Plan General.</p> <p>2º Constituirán Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</p> <p>3º Su aprovechamiento tipo coincide en el Aprovechamiento medio del presente sector. Por aplicación de los dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley del Suelo de 1992 deberá cumplimentar la cesión de la 10% de aprovechamiento medio del régimen urbanístico vigente con anterioridad, hasta alcanzar el 15% del aprovechamiento medio del sector.</p>					

**MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA**

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Gifón Cambero

ANEXO Nº3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD.

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "FINCA LAS BIZNAGAS" VÉLEZ-MÁLAGA

Aunque las normas vigentes actualmente están recogidas en el DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda, para actuaciones en curso, el Decreto no será de aplicación a las obras en ejecución y los proyectos o documentos técnicos que tengan concedida licencia de obras a la fecha de la entrada en vigor de este Decreto como es el caso. Por tanto, recogemos a continuación la ficha correspondiente al Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, que era el que estaba vigente en el momento de redacción de los documentos que aquí se modifican.

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL, ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Gifón Gambero

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: MODIFICACION EXPEDIENTE ADAPTACION PPO SUP B5
UBICACIÓN: SUP B5 (RT), BENAJARAFE, VELEZ-MÁLAGA
ENCARGANTE: EXCMO. AYTO. VÉLEZ-MÁLAGA
TÉCNICOS/AS: PABLO ATIENZA JIMENEZ

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* _____
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
3. Cambio de uso _____

- NOTAS:**
- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
 - Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
 - En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2017

DEFINITIVAMENTE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL,
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Fdo.: María José Gifón Cambero

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE
	VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.		CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	CUMPLE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	CUMPLE
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	CUMPLE
	— Huellas con material antideslizante..	CUMPLE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	CUMPLE

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

30 JUN. 2017

	NORMA	DEFINITIVAMENTE	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.		CUMPLE
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.		CUMPLE
	— Pavimento antideslizante.		CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$.		CUMPLE
	(recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$		CUMPLE
	transversal $\leq 2\%$.		CUMPLE
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.		CUMPLE
— Barandillas no escalables si existe hueco.			CUMPLE
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.		
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)		
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.		CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.		CUMPLE
	— Estarán señalizadas.		CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.		CUMPLE

LA SECRETARÍA GENERAL ACCTAL.
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)
Pdo.: María José Girón Gambero

2.ª Mobiliario Urbano

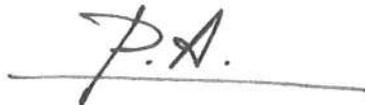
	NORMA		PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.		CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.		CUMPLE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.		CUMPLE
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.		CUMPLE
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.		CUMPLE
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.		CUMPLE
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.		CUMPLE
	— Altura de boca de buzones 90 cms.		CUMPLE
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.		CUMPLE

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,
fecha y firma



ABRIL 2015, FDO: PABLO ATIENZA JIMÉNEZ