Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

(REFORMADO SEPTIEMBRE 2025)

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO.
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) a la tramitación del P.E.R.I. de la U.E. VM-13

En relación con la tramitación del P.E.R.I. de la U.E. VM-13 y en base a lo establecido en la disposición transitoria tercera 'Planes e instrumentos en tramitación' de la LISTA, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la citada ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

No obstante, el citado procedimiento podrá tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ÍNDICE GENERAL

0.- RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA.
- ANEXOS.

DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO 3.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO 4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO 5.- PLANOS
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PLANOS DE PROYECTO.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

RESUMEN EJECUTIVO

Resumen ejecutivo

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.1.- Naturaleza del trabajo.
1.2.-Conveniencia y oportunidad de su formulación.
1.3.-Superficie del terreno afectado.
1.4.-Propietarios -promotores. Estudio de la propiedad del Suelo.
1.5.-Información urbanística.
1.5.1.-Marco Legal.
1.5.1.1.- Apoyo Jurídico.
1.5.1.2.- Clasificación del Suelo.
1.5.1.3.- Normativa del P.G.O.U. a usar en este proyecto.
1.5.2.-Marco Físico.
1.5.2.1.-Características Naturales del Territorio.
1.5.2.2.-Topografía del Terreno.
1.5.2.3.-Vegetación.
1.5.2.4.-Clima.
1.5.2.5.-Geología.
1.5.3.-Dominio Público, Servidumbres y Afecciones
a) Arroyo Romero.
b) Carretera MA-4111 (MA-117) de Vélez Málaga a Arenas
1.5.4.-Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes.
1.5.4.1.-Usos.
1.5.4.2.-Edificaciones.
1.5.4.3.-Infraestructura.
1.5.4.3.1.-Viaria.
1.5.4.3.2.-Abastecimiento de agua.
1.5.4.3.3.-Saneamiento.
1.5.4.3.4.-Energía Eléctrica.
1.5.4.3.5.-Otros Servicios.
1.6.-Objetivos y criterios de la Ordenación del Territorio.
1.6.1.-Síntesis de la Ordenación Propuesta.
1.6.2.-Adecuación de la Ordenación a las directrices del P.G.O.U.
1.6.3.-Datos Primarios que intervienen en la redacción del Planeamiento.
a) Superficie del Terreno.
b) Aprovechamiento.
c) Distribución de usos según el P.G.O.U.
d) Densidades, Población y Viviendas.
e) Cálculo de equipamiento según el R. de Planeamiento Urbanístico.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.7.-Análisis de Alternativas y Descripción de la Solución Adoptada.
1.7.1.-Viales.
1.7.1.1.-Razones tomadas para el diseño de la red. Características.
1 7.2.- Instalaciones
1.7.2.1.- Red de Saneamiento
1.7.2.1.1.- Razones tomadas para el diseño
1.7.2.1.2.-Diseño de la red. Características.
1.7.2.1.3.- Caudal de saneamiento.
1.7.2.2.-Red de Agua Potable.
1.7.2.2.1.-Dotación y disponibilidad de recursos hídricos.
1.7.2.2.2.-Captación. .
1.7.2.2.3.-Distribución y Abastecimiento de agua potable.
1.7.2.2.4.-Red de Riego.
1.7.2.2.5.-Previsiones para caso de incendio.
1.7.2.2.6.-Medidas de ahorro de agua.
1.7.2.3.-Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
1.7.2.1.1.-Diseño de la red. Características.
1.7.2.3.2 .-Previsión de potencia.
1.7.2.3.3.- Centros de Transformación.
1.7.2.3.4.-Alumbrado Público.
1.7.2.4.-Telecomunicaciones
1.7.2.5.-Ajardinamiento.
1.7.3.-Dotaciones. Justificación
1.7.3.1.-Espacios Libres.
1.7.3.2.-Equipamiento docente.
1.7.3.3.-Aparcamientos.
1.7.4.-Datos finales de la Ordenación.
1.7.4.1.-Superficies.
1.7.4.2.-Aprovechamientos.
1.7.4.3.-Superficie Construida.
1.7.4.4.-Densidades.
1.7.5.-Justificación de Cumplimiento con las Exigencias Legales.
1.7.6.-Desarrollo del Plan Especial.
ANEXO: Cuadros de características.
ANEXO: Documentación relativa a los artículos del Reglamento de Planeamiento.
1.-Justificación de la Necesidad o Conveniencia de Urbanizar.
2.-Relación de Propietarios.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

3.-Determinaciones Expresadas en el art. 83 y 85
3.1.- Modo de Ejecución de la Urbanización y sistema de Actuación.
3.2.- Compromiso a contraer entre la entidad Urbanizadora y el Ayuntamiento y entre aquel y las futuras propiedades en orden a:
3.2.1 -Tramitación administrativa.
3.2.2.-Plazos de Ejecución de las obras de Urbanización e implantación de los servicios en su caso.
3.2.3.-Ejecución de las obras de Urbanización.
3.2.4.-Conservación de la Urbanización.
3.2.5.-Cesión de las obras de Urbanización.
3.2.6.-Cesión de terrenos al Ayuntamiento.
3.3.- Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
3.4.- Medios económicos disponibles.
3.5.- Cargas externas.
3.6.- Rotonda de conexión Circunvalación con Carretera a Arenas.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.-Criterios para la redacción de estas Ordenanzas.
1.1.-Ámbito de Aplicación.
1.2.-Modificaciones de este Plan Especial.
2.-Normas Generales del P.G.O.U. de Vélez-Málaga que son de obligado cumplimiento en este Plan Especial.
3.-Generalidades y Terminología de Conceptos.
3.1.-Ámbito de aplicación.
3.2.-Normativa complementaria aplicable.
3.3.-Relación de Normas.
3.4.-Terminología de conceptos.
4.-Régimen urbanístico del suelo.
4.1. Calificación de usos.
4.2. Simultaneidad de usos.
4.3. Normas para la redacción de estudio de detalle.
4.4. Proyectos de Urbanización.
5.-Ordenanzas de Edificación y urbanización.
5.1.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
5.1.1.-Red viaria.
5.1 .2.-Red de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes.
5.1.3.-Evacuación de aguas y Saneamiento.
5.1.4.-Energía eléctrica.
5.1.5.-Telefonía.
5.2.-Ordenanzas particulares de cada zona.
5.2.1.-CTP. Colonia Tradicional Popular
5.2.2.-Equipamiento escolar

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.-Polígonos de Actuación.

2.-Sistema de Actuación.

3.-Plan de etapas, Descripción y Plazas de Ejecución.

4.- Formulación de Proyectos de Urbanización.

5.-Desarrollo de la Edificación. Alternativas al Plan de Etapas.

6.-Compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

7.-Garantías del Urbanizador.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.-Evaluación Económica del Presupuesto de Ejecución material de la Urbanización.

2.-Evaluación de Indemnizaciones y/o Expropiaciones.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Resumen Ejecutivo

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO

Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta este apartado conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y más concretamente lo especificado en el artículo 25.3.

Este Plan Especial de Ordenación de la UE-VM-13 se redacta según el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y la Legislación vigente

El terreno afectado por este Plan Especial pertenece al núcleo municipal de Vélez-Málaga, conectado con el mismo, por la zona Sur-Este a través del viario municipal. La superficie de la unidad de ejecución a urbanizar es de 36.965,69 m^2s, una vez excluido de la superficie que figura en el planeamiento vigente la zona de dominio público del arroyo Romero y la zona de dominio público y dominio público adyacente de la Carretera MA-4111 (MA-117) de Vélez-Málaga a Arenas que afectan al sector. En consecuencia, sobre esta base de 36.965,69 m^2s se calcularán los aprovechamientos.

Los terrenos están clasificados en el planeamiento vigente como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO incluido en una unidad de ejecución, (Urbano, pero que no se pueden edificar hasta que sean ordenados). Carecen de urbanización alguna, ya que actualmente son los terrenos adyacentes a un cortijo. Esta edificación se mantiene en un estado medio de conservación, pero sus terrenos no tienen explotación agraria o ganadera alguna, como si la debieron tener antaño. Es objeto de este documento la ordenación del terreno para su posterior urbanización y edificación.

Para la solución adoptada, además de ajustarse a las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y la legislación vigente, se ha considerado la realidad física del terreno, en especial su topografía, conexiones con el entorno, optimización de las manzanas según la normativa que le es de aplicación, continuidad viaria y la ubicación de las parcelas de equipamiento (como ampliación del Colegio existente) y zonas verdes (para el disfrute en cada una de las áreas generadas por el trazado existente de los viales 3 y 4).

Esta actuación va a posibilitar la construcción de 184 viviendas, de tipología de viviendas unifamiliares adosadas, distribuidas en diversas manzanas de Tipología CTP-1. De las 184 viviendas, 62 serán Viviendas Protegidas y las restantes 122 serán Viviendas Libres. Esto implicará que se podrá construir 19.406,98 m2 para Viviendas Libres y 8.317,29 m2 para Viviendas de Protección Oficial. Hace un total de 27.724,27 m2 de techo.

El alcance de esta actuación es la ampliación de la ciudad por el noroeste, con una tipología edificatoria similar a la existente, ordenando esta área y mejorando el acceso y salida a Vélez-Málaga por la carretera de Arenas.

Se ha previsto 5.141,23 m^2s de espacios libres.

Se reserva una parcela destinada a uso Docente con una superficie de 2.507,32 m2s para ampliación del colegio "La Gloria" y otra parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social con una superficie de 819,59 m2s. En total se reservan 3.326,91 m2s para equipamiento.

Esta actuación no implica suspensión de concesión de licencias, ya que no se podían otorgar en el sector con anterioridad. Tampoco existía ordenación, intervención urbanística previa ni procedimiento en ejecución alguno, como aclaración al punto b) del articulado.

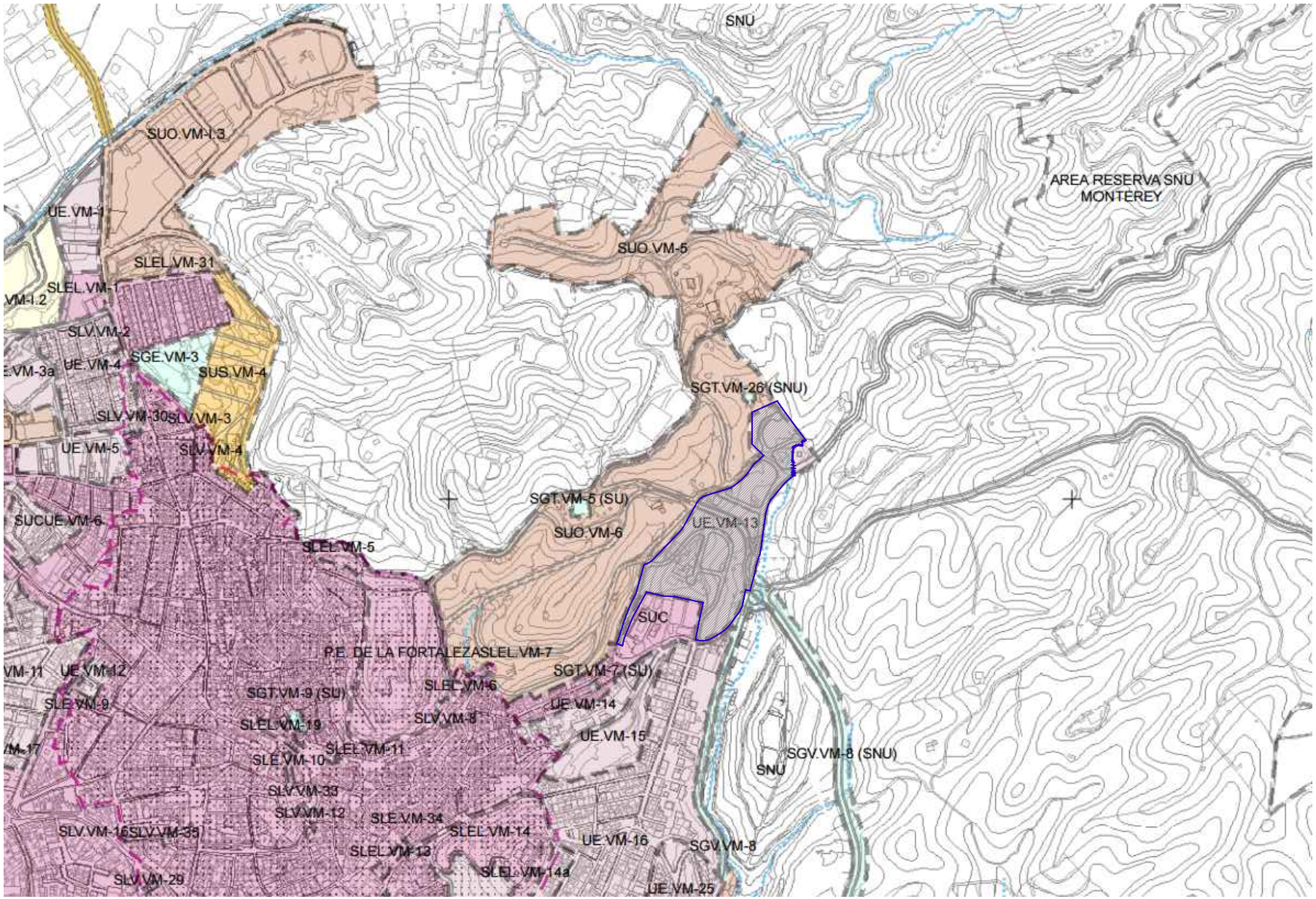
Se adjunta plano de situación y de ordenación para su mejor comprensión.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433



CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	SUC
	NO CONSOLIDADO	SUNC
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	SUO
	SECTORIZADO	SUS
	NO SECTORIZADO	SUNS
SUELO NO URBANIZABLE	COMÚN	SNU
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SNUP
	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	SNUD
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		SGEL
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO		SGE
SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA		SGV
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TÉCNICA		SGT

GESTIÓN DEL SUELO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUNS
SISTEMAS	
URBANO	SG-SU
URBANIZABLE SECTORIZADO	SG-SUS
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SG-SUNS
NO URBANIZABLE	SG-SNU

P.E.R.I. DE LA U.E. VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

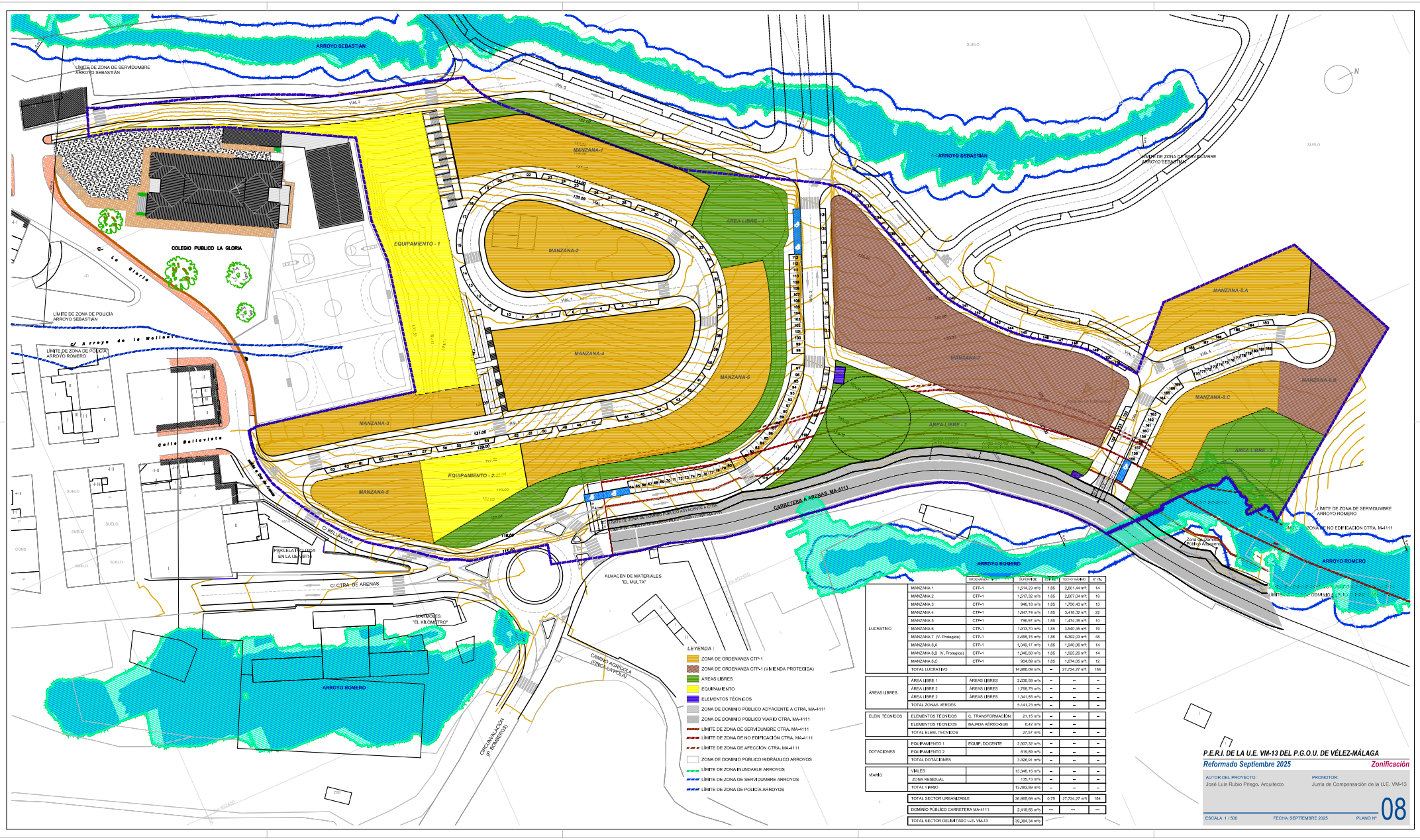
Reformado Septiembre 2025 ***Planeamiento Vigente***

AUTOR DEL PROYECTO:
José Luis Rubio Priego. Arquitecto

PROMOTOR:
Junta de Compensación de la U.E. VM-13

ESCALA 1 /2.500 FECHA: SEPTIEMBRE 2025 PLANO Nº **02**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433



		ORDENANZA	SUPERFICIE	COEF.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVI.
LUCRATIVO	MANZANA 1	CTP-1	1,514,29 m²/s	1,85	2,801,44 m²/t	14
	MANZANA 2	CTP-1	1,217,32 m²/s	1,85	2,607,04 m²/t	18
	MANZANA 3	CTP-1	946,18 m²/s	1,85	1,750,43 m²/t	13
	MANZANA 4	CTP-1	1,847,74 m²/s	1,85	3,418,32 m²/t	22
	MANZANA 5	CTP-1	796,97 m²/s	1,85	1,474,39 m²/t	10
	MANZANA 6	CTP-1	1,913,70 m²/s	1,85	3,540,35 m²/t	19
	MANZANA 7 (V. Protegida)	CTP-1	3,455,15 m²/s	1,85	6,392,03 m²/t	48
	MANZANA 8.A	CTP-1	1,069,17 m²/s	1,85	1,940,98 m²/t	14
	MANZANA 8.B (V. Protegida)	CTP-1	1,040,66 m²/s	1,85	1,925,26 m²/t	14
	MANZANA 8.C	CTP-1	904,89 m²/s	1,85	1,674,05 m²/t	12
	TOTAL LUCRATIVO		14,886,69 m²/s	–	27,724,27 m²/t	184
ÁREAS LIBRES	ÁREA LIBRE 1	ÁREAS LIBRES	2,030,59 m²/s	–	–	–
	ÁREA LIBRE 2	ÁREAS LIBRES	1,768,79 m²/s	–	–	–
	ÁREA LIBRE 2	ÁREAS LIBRES	1,341,85 m²/s	–	–	–
	TOTAL ZONAS VERDES		5,141,23 m²/s	–	–	–
ELEM. TÉCNICOS	ELEMENTOS TÉCNICOS	C. TRANSFORMACIÓN	21,15 m²/s	–	–	–
	ELEMENTOS TÉCNICOS	BAJADA AÉREO-SUB	6,42 m²/s	–	–	–
	TOTAL ELEM. TECNICOS		27,57 m²/s	–	–	–
DOTACIONES	EQUIPAMIENTO 1	EQUIP. DOCENTE	2,507,32 m²/s	–	–	–
	EQUIPAMIENTO 2		819,59 m²/s	–	–	–
	TOTAL DOTACIONES		3,326,91 m²/s	–	–	–
VIARIO	VIALES		13,346,16 m²/s	–	–	–
	ZONA RESIDUAL		135,73 m²/s	–	–	–
	TOTAL VIARIO		13,483,89 m²/s	–	–	–
	TOTAL SECTOR URBANIZABLE		36,865,69 m²/s	0,75	27,724,27 m²/t	184
	DOMINIO PÚBLICO CARRETERA MA-4111		2,418,65 m²/s	–	–	–
	TOTAL SECTOR DELIMITADO U.E. VM-13		39,284,34 m²/s			

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Documento

1

Memoria

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

MEMORIA

1.-NATURALEZA DEL TRABAJO. ANTECEDENTES

El presente reformado del Plan Especial de Ordenación de la UE-VM-13 se redacta conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y la legislación y normativa vigente.

Las determinaciones de la Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Vélez-Málaga referente a esta Unidad de ejecución, aconseja la redacción de este Reformado del Plan Especial de Reforma Interior que recogerá estas circunstancias y se adecuará al marco físico.

Según la ficha de gestión correspondiente a esta UE, la Modificación de elementos del P.G.O.U., determina que el desarrollo de la misma habrá de realizarse a través de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

APLICACIÓN DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) A LA TRAMITACIÓN DEL P.E.R.I. DE LA U.E. VM-13

En relación con la tramitación del P.E.R.I. de la U.E. VM-13 y en base a lo establecido en la disposición transitoria tercera 'Planes e instrumentos en tramitación' de la LISTA, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la citada ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

No obstante, el citado procedimiento podrá tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

ANTECEDENTES

Se realiza el presente REFORMADO SEPTIEMBRE 2025 para subsanar las deficiencias planteadas en el informe que emite la Delegación territorial de Fomento, articulación del territorio y vivienda de Málaga en relación con el expediente: "VM-150.- Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE.VM-13 "Carretera de Arenas" del PGOU de Vélez-Málaga de fecha 29/04/2025.

1.2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

La justificación de la procedencia de su formulación se desprende de las propias Normas del Plan General de Vélez-Málaga y de la Modificación de Elementos del mismo, en que se declara el suelo como "URBANO SISTEMÁTICO".

Este Plan Especial, el futuro proyecto de Urbanización y la propia Urbanización de los terrenos va a servir para articular la estructura de la zona y potenciarla. La planificación y urbanización de estos terrenos es del todo conveniente porque constituirá una unidad funcional con otras áreas funcionales que existen en la zona o que existirán en futuro próximo, creándose un núcleo residencial de características parecidas a los colindantes, siendo una de las zonas de expansión del Núcleo Urbano por la parte Norte.

Por ello consideramos conveniente y oportuno la redacción, tramitación y aprobación de este Plan Especial de Reforma Interior.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.3.-SUPERFICIES DEL TERRENO AFECTADO.

La superficie total delimitada del sector es de 39.384,34 m^2, de la que, a efecto de cálculos de edificabilidad, se excluye la zona de dominio público y dominio público adyacente de la Carretera MA-4111 (MA-117) de Vélez-Málaga a Arenas. En consecuencia, la zona a urbanizar y sobre la que se calcularán los aprovechamientos es de 36.965,69 m^{2}s, una vez excluido de la delimitación del sector que figura en el planeamiento vigente la zona de dominio público del arroyo Romero anexa al sector en la zona noreste.

Por otra parte, también se ha realizado un ajuste a la realidad existente sobre base topográfica referenciada a coordenadas UTM, y el ajuste a los límites fijados en la tramitación del sector VM-6, según los requisitos exigidos por la Gerencia de Urbanismo de Vélez-Málaga. En este se han precisado algunos elementos de separación entre propiedades (vallas, muretes, alambradas...), y parece lógico que los límites de la Unidad se ciñan a estos elementos, no introduciendo pequeñas propiedades de morfología extraña (muy alargadas con respecto a su anchura). Seguro que en el espíritu del equipo redactor del P.G.O.U. delimitaron la actuación con este criterio, que no se definió con precisión anteriormente. Según esto mismo, hemos determinado que por su lado Oeste, la UE-VM-13, toca con el SUP-VM-6, por lo que debemos ajustarnos al trazado de este lindero común sin generar bolsas residuales de escaso tamaño. Para ello se ha solicitado y coordinado ambos límites lo que provoca ajustes de la superficie del sector.

1.4.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad del Suelo, correspondiente a la denominación del sector UE-VM-13, según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, pertenece a los siguientes propietarios:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Hermanos Fernández Moreno (29700 Vélez-Málaga, c/ Bellavista, Cortijo Padilla)	1.621,04 m^2	4,810 %
D. Pedro Pablo Castro Barrena (14002 Córdoba, Plaza de las Tendillas nº 5, 2ª planta)	21.024,03 m^2	62,389 %
D. Javier Marín Camacho (29700 Vélez-Málaga, c/ Verdiales nº 3, 5ª planta – 4)	2.273,42 m^2	6,746 %
D. José Ángel y D. Rafael Oscar Martín Marín (29700 Vélez-Málaga, c/ Cristo Resucitado nº 5)	1.005,96 m^2	2,985 %
Dª Encarnación Marín Camacho (29700 Vélez-Málaga, Conjunto Molino Velasco, Residencial Nuevo Parque nº 9, 5ª planta – 4)	870,82 m^2	2,584 %
Dª Encarnación Vico Moreno (29700 Vélez-Málaga, Camino de Algarrobo nº 7)	1.013,48 m^2	3,008 %
D. Eduardo Vargas Benítez (29700 Vélez-Málaga, Carretera de Arenas, Km,1)	1.273,06 m^2	3,778 %
Dª Remedios Cabello Beltrán e hijos (29700 Vélez-Málaga, c/ Canales nº 4)	3.806,89 m^2	11,297 %

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

D. Sabadell Real Estate Development S.L.U. (08174 Sant Cugat del Valles, c/ Sena 12, Parque Actividades Económicas Can Sant Joan)	750,39 m^2	2,227 %
Endesa Distribución. Transformador	59,39 m^2	0,176 %
	33.698,48 m^2	**100,000 %**
Confederación Hidrográfica del Sur	1.181,78 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	1.407,71 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	93,50 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	190,31 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	393,91 m^2	
Superficie total a urbanizar	**36.965,69 m^2**	
Dominio Público Carretera MA4111	**2.418,65 m^2**	
Superficie delimitada U.E. VM-13	**39.384,34 m^2**	

1.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1.- MARCO LEGAL.

1.5.1.1.- APOYO JURÍDICO.

El apoyo jurídico y el marco en que nos moveremos para la redacción de este planeamiento son las normas del P.G.O.U. del municipio de Vélez-Málaga y la LEGISLACIÓN VIGENTE, así como los Reglamentos de Gestión Urbanística y Planeamiento.

1.5.1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga otorgó a este suelo la clasificación de suelo URBANO y lo incluyeron dentro del sector **U.E. VM-13** con las siguientes características:

- Superficie delimitada: 39.407,00 m^2.
- Área de reparto: 2
- Tipo de unidad de ejecución: 1
- Plazos:

DESARROLLO	
P.E.R.I.	12 meses
EJECUCIÓN	
Bases y Estatutos de la J.C.	15 meses
Proyecto de Compensación	24 meses
Proyecto de Urbanización	18 meses
Inicio de las obras de Urbanización	27 meses
Fin de las obras de Urbanización	72 meses

1.5.1.3.-NORMATIVA DEL P.G.O.U. A UTILIZAR EN ESTE PROYECTO.

Estando este Plan Especial sometido a las Normativas que marca el P.G.O.U. de Vélez-Málaga se considera que es de aplicación las mismas y por tanto este Plan deberá cumplir y atenerse a lo que aquellas expresen.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.5.2.-MARCO FÍSICO.

1.5.2.1.-CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El territorio donde se redacta este Plan Especial de Reforma Interior pertenece al núcleo municipal de Vélez-Málaga, conectado con el mismo, por la zona Sur-Este a través del viario municipal.

Sus límites son:

- Al Norte con terrenos del Sector SUP-VM-6 clasificados como suelo Urbanizable por el P.G.O.U. de Vélez-Málaga
- Al Sur con el casco urbano de este municipio
- Al Este con la carretera de Arenas
- Al Oeste con terrenos del Sector SUP-VM-6 clasificados como suelo Urbanizable por el P.G.O.U. de Vélez-Málaga

1.5.2.2.-TOPOGRAFíA DEL TERRENO.

La topografía del terreno es irregular, pero en el encontramos claramente definidos un pequeño montículo en la parte Sur de la finca, más o menos centrado en ella.

En términos generales se podría considerar una cierta pendiente de Sur a Norte con la inclusión de la elevación antes mencionada.

Las cotas mínimas y máximas oscilan con una diferencia de 24 m siendo la cota más alta la del montículo situado en la parte Sur y la más baja la situada en la parte Este de la finca.

Todo esto queda perfectamente reflejado en el plano topográfico adjuntado en la documentación gráfica.

1.5.2.3.-VEGETACIÓN.

Actualmente existe en la finca objeto de esta ordenación un total de 27 olivos y 15 almendros. El estado de los árboles es diverso, encontrándose algunos elementos en un estado deteriorado y enfermizo, pero calificaríamos de un estado regular en general a los olivos y malo el de los almendros. Actualmente no tienen aprovechamiento ya que no se utilizan para la extracción de la aceituna o la almendra, pero en el pasado fueron utilizados para este fin.

Diremos por último en este aspecto que existen otras especies en la zona de escaso o nulo interés, como son jaras, matorrales, etc., propias de la zona pero que no serán tenidos en cuenta.

Algunas parcelas han sido terrenos de cultivo desde años (huertas), pero actualmente están poco utilizadas.

1.5.2.4.-CLIMA.

a) Temperatura.

La nota más destacada de la zona es la poca amplitud térmica, predominando una gran suavidad de la temperatura.

b) Precipitación.

Se caracteriza por su gran irregularidad que se manifiesta tanto por sus periodos como por su duración e intensidad.

c) Insolación.

No existe información al respecto, pero suponemos que existen alrededor de 3.000 horas de sol anuales.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

d) Vientos.

Los vientos más frecuentes son los de componentes N-W en invierno y S-E en verano. Ninguno de ellos es especialmente fuerte, siendo los de mayor velocidad media anual los correspondientes al S-E.

e) Humedad.

Para el terreno objeto de este Plan Especial suponemos una humedad relativa media del 65%.

1.5.2.5.-GEOLOGíA.

Se realizarán estudios para ver el estado geotécnico, hidro-geotécnico y demás datos necesarios para la realización a de la posterior urbanización, ya que en la actualidad no existe información al respecto, salvo la inspección ocular que nos da como resultado una capa de tierra vegetal en la superficie de 1 m. aproximadamente de espesor y bajo ella una capa de pizarras descompuestas.

1.5.3.- DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRES Y AFECCIONES:

a) Arroyo Romero:

Con respecto al Dominio Público Hidráulico, sus zonas de Protección y Prevención de riesgos de Avenidas e Inundaciones, se ha modificado y reajustado la delimitación del sector y se ha excluido completamente del ámbito de actuación la superficie correspondiente al dominio público hidráulico del arroyo Romero, configurando la delimitación del arroyo Romero como el límite del sector en su zona noreste. Conforme establece la legislación vigente la superficie de suelo incluida en el Dominio Público Hidráulico queda excluida de la unidad de ejecución, al tratarse de un Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, y en consecuencia no se utilizan para el aprovechamiento urbanístico del sector.

Los usos en el ámbito del Dominio Público Hidráulico única y exclusivamente pueden ser los permitidos por la normativa de Aguas.

Antes del proyecto de reparcelación, se cumplirá con lo establecido en el artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico sobre incoación del procedimiento de apeo y deslinde. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la administración Hidráulica Andaluza y el mismo se podrá desarrollar a instancia de los interesados.

ZONA DE SERVIDUMBRE DE LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

LIMITACIONES DE USO EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.
b) Paso para el ejercicio de las actividades de pesca fluvial.
c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

ZONA DE POLICÍA DE LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Al igual que ocurre en la zona de servidumbre, y por las mismas causas, podrá modificarse los límites de la zona de policía. Estas modificaciones tan sólo podrán ser promovidas por la Administración del Estado, Autonómica o Local. La competencia para acordar la modificación corresponde al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente.

LIMITACIONES DE USO EN LA ZONA DE POLICÍA

En la zona de policía y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.
b) Las extracciones de áridos.
c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
d) Cualquier otro uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local. La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública, y el de audiencia a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el «Boletín Oficial» de las provincias afectadas.

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en los márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las construyan. La realización de tales trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al efecto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

TERRENOS IDENTIFICADOS COMO INUNDABLES

Los usos permitidos en terrenos identificados como inundables en su ámbito serán los siguientes:

“Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno, Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos;

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especias arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación.

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentra asentados en zona de riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa. Estas infraestructuras de defensa no deben afectar a terceros, en caso contrario se informará desfavorablemente al nuevo crecimiento. La afección a terceros se medirá en términos de superficie, calados y velocidades e la lámina de agua.

El planeamiento recogerá para los puntos de riesgo inventariados la solución prevista para su corrección, así como las medidas que se prevean adoptar mientras se alcanza la citada solución.

b) Carretera Provincial MA-4111 de Vélez-Málaga a Arenas:

El sector linda al Oeste con la carretera provincial MA-4111 de Vélez-Málaga a Arenas, según el Catálogo de Carreteras de la Junta de Andalucía aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 6 de septiembre de 2005, por el que se aprueba la red autonómica. En consecuencia, será de aplicación al sector lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 julio de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003 de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros de Andalucía, 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.

Conforme a lo establecido en la vigente Ley se establecen para el presente Plan Parcial las siguientes zonas de protección de las carreteras de titularidad autonómica, a título meramente enunciativo y no limitativo, dado que tanto los elementos del dominio público viario y de servicio como las limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras se entiende reguladas conforme a los preceptos recogidos a tal efecto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía (artículos 12, 53, 54, 55, 56, 63 y 64)

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE A LAS CARRETERAS:

dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 3 metros de anchura al tratarse de una vía convencional, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En la zona de dominio público adyacente podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL:

8 metros al tratarse de una vía convencional, desde las aristas exteriores de la explanación. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ZONA DE AFECCIÓN:

50 metros en las vías convencionales de la red principal, medidos desde las aristas. Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

ZONA DE NO EDIFICACIÓN:

Conforme lo establecido en el art. 56.6 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en suelo urbanizable, las alineaciones de la zona de No edificación queda fijada por el planeamiento urbanístico municipal vigente en la hoja 12.I del Plano de Ordenación General P.2.9. Alineaciones, Alturas y Rasantes del PGOU. En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

Todas las obras de urbanización, construcción o edificación, incluidas en la Zona de Afección de las carreteras, deberán ser autorizadas por la administración titular de la carretera, mediante la presentación del proyecto de urbanización o de construcción, firmado por técnico competente, visado y aprobado por el Ayuntamiento. En este sentido, Cuando se acometan las obras de urbanización se deberá solicitar autorización previa para la ejecución del acceso a la **MA-4111** del vial nº 4 del sector UE.VM-13. También se solicitará autorización previa para la ejecución de las obras de la glorieta propuesta.

1.5.3.-USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.5.3.1.-USOS EXISTENTES.

En los terrenos sobre los que se realiza este Plan Especial no tienen ningún tipo de uso que sea realzable. Antiguamente tuvieron un uso agrícola y como ya hemos dicho existen dos pequeñas parcelas destinadas a huerta, pero como explotación particular de uso propio, y no como negocio.

1.5.3.2.-EDIFICACIONES EXISTENTES.

Existen 4 edificaciones en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución:

En la parcela 1, catastral 2419103VF0721N0001FQ, existe una vivienda en un estado de conservación normal, con sus dependencias, portadas, patios y alberca. Junto a ella están las pequeñas huertas reseñadas. Tiene una superficie total de 372,36 m^2

En la parcela 2, catastral 2419102VF0721N0001TQ, existen un cortijo, antigua casa principal de la finca original, que actualmente se encuentra sin uso y deshabitada, en un estado de conservación normal. La edificación existente no resulta compatible con el planeamiento previsto, estando prevista su demolición en el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

En la parcela 3, catastral 2419101VF0721N0001LQ, existen una edificación que se encuentra sin uso y deshabitada, presentando evidentes síntomas de deterioro. La edificación no cuenta con suministro eléctrico, ni de abastecimiento de agua. La edificación existente no resulta compatible con el planeamiento previsto, estando prevista su demolición en el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

En la parcela 9, catastral 2419106VF0721N0001KQ, existe una nave de construcción precaria de bloque de hormigón y cubierta de chapa. La edificación existente no resulta compatible con el planeamiento previsto, estando prevista su demolición en el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

También hay una construcción destinada a albergar el transformador que suministra electricidad a la zona. Será reubicada en el sector.

1.5.3.3.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.5.3.3.1.-Viaria.

Los terrenos carecen inicialmente de infraestructura viaria. Solamente existen en su interior algunos carriles o senderos que lo atraviesan de forma irregular.

En la parte sudoeste existe una carretera terriza que comunica a través de estos terrenos, el caso del municipio con “La Fortaleza”. Por su lado Este discurre un tramo de la ya mencionada carretera de Arenas, que se encuentra pavimentada, pero en mal estado y desde esta sale un ramal terrizo, perpendicularmente, que también nos lleva a “La Fortaleza”.

Por último, una intervención de la Confederación Hidrográfica del Sur ha abierto en trinchera una carretera para que bajo ella discurran unos canales de distribución de agua, Discurre también de Este a Oeste, desde la carretera de Arenas al cruce da la futura carretera de acceso a "La Fortaleza", Su estado es correcto,

1.5.3.3.2.-Abastecimiento de agua.

Los terrenos carecen del abastecimiento de agua necesario para la futura urbanización. La unidad habrá de conectarse a un deposito que se construirá al lado del depósito proyectado en el SUP-VM-6, donde se ha previsto un terreno de aproximadamente 500,00 m^2.

1.5.3.3.3.-Saneamiento.

Encontramos puntos de conexión tanto al Este como al Oeste en la zona Sur de nuestra finca. Será en este último punto donde acometeremos nuestra red de fecales. Así mismo vemos que discurre un arroyo por el lindero Este que servirá para reconducir las aguas pluviales que se recojan. Las pluviales del tramo inicial del vial A se verterán, junto con las del vial B a la vaguada existente en el S.U.P. VM-6, o al colector de pluviales si estuviera realizado.

1.5.3.3.4.-Energía Eléctrica.

Existe actualmente energía eléctrica de media tensión que atraviesa la finca en la que hay ubicadas torres metálicas para su conducción aérea. Las líneas recorren la parcela en sentido norte -sur. También hay instalado un transformador, con capacidad suficiente para la demanda actual de la zona, y habrá que reemplazarlo por uno de mas capacidad para abastecer a los consumos que esta actuación generará en la zona. Se mantendrá el suministro a los usuarios actuales, que se hará desde la nueva red de distribución.

1.5.3.3.5.-Otros Servicios.

Existe la posibilidad de dar servicio de telefonía a la futura urbanización, puesto que también existen en la zona conducciones de este servicio.

1.6.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.6.1.-SINTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objeto fundamental de la redacción de este Plan Especial de Reforma Interior es la ordenación de la finca de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U., de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

Los criterios de evaluación de las posibles alternativas han sido:

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

- A nivel de ordenación del uso residencial efectuar una ampliación del casco de características eminentemente tradicional, de baja altura, consolidando la zona que actualmente está en su fase de desarrollo.

- A nivel viario dar servicio y conexión a todas las parcelas que allí se van a segregar, dejando una franja sin edificación paralela a la ctra. de Arenas, como medida de protección y posible ampliación de esta. También se recoge la nueva rotonda proyectada en la intersección de la carretera de Arenas con la nueva circunvalación del este de Vélez-Málaga.

- A nivel de dotaciones y servicios prever la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias para una zona carente de algunas y cubiertas de otras, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. y del Reglamento de Planeamiento existente en la legislación del suelo.

1.6.2.-ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL P.G.O.U.

a) Determinaciones de la Modificación de Elementos del P.G.O.U.

Los terrenos objeto de este Plan Especial están calificados en las Normas del Plan General de ordenación Urbana de Vélez-Málaga con las siguientes características:

Clasificación del suelo: Suelo URBANO

Sistema de actuación: Compensación.

Situación: Carretera de Arenas

Superficie Bruta: 39.407,00 m^2.

Cesiones:

Zona Verde.....0,18 m^2 por cada m^2 de techo y/o 10% supo total.

Equipamiento..... 2.240,00 m^2.

Derechos del Ayuntamiento..... 10 %.

Excesos de aprovechamiento…. 6.69 %.

Condiciones Urbanísticas:

Edif. Máxima.....0,75 m/m

Densidad..... 50 viv./Ha.

Tipo de Ordenación..... CTP-1 y UAD.-2

Sistema de Actuación: Gestión P.E.R.I. y Proyecto de urbanización.

Desarrollo:	P.E.R.I.	Plazo de 12 meses.
Ejecución:	Proyecto de Reparcelación.	Plazo de 24 meses.
	Proyecto de Urbanización.	Plazo de 18 meses.
	Inicio de las obras de urbanización.	Plazo de 27 meses.
	Fin de las obras de urbanización.	Plazo de 72 meses.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

b) Determinaciones del Plan Especial.

El Plan Especial desarrolla el planeamiento para transformar el suelo Urbano sistemático en urbano directo.

Sistema de actuación: Compensación.

Superficie delimitada..... 36.965,69 m^2s

Superficie a urbanizar..... 36.965,69 m^2s

Reservas:

Zona Verde.... .....5.141,23 m^2.

Equipamiento……. 3.326,91 m^2.

Viales……..... 13.483,89 m^2.

Elementos técnicos. ..... 27,57 m^2.

Condiciones urbanísticas:

Edificabilidad: 36.965,69 m^2s x 0,75 m^2/ m^2 = 27.724,27 m^2t.
El 30% de 27.724,27 m^2t se destinan a V.P.O. (mínimo 8.317,28 m^2t)

Densidad: 50 viv/Ha = 184 viv.

Tipo de Ordenación: CTP-1

Usos: Los usos autorizados, dominantes y compatibles son los establecidos en el P.G.O.U., según la Ordenanza que le sea de aplicación a cada parcela,

En consecuencia, se ajusta a las determinaciones propuestas por las Normas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

1.6.3.-DATOS PRIMARIOS QUE INTERVIENEN EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Para la redacción de este planeamiento, los datos primarios, básicamente numéricos, utilizados, están apoyados en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, en la legislación vigente y los datos propios de la realidad física terreno.

a) Superficie del terreno.

La superficie delimitada establecida en el PGOU es de 39.407,00 m^2s. De la delimitación del sector que figura en el planeamiento vigente se ha excluido la zona de dominio público del arroyo Romero y la zona de dominio público y dominio público adyacente de la Carretera MA-4111 (MA-117) de Vélez-Málaga a Arenas que afectan al sector. Como consecuencia de excluir las citadas zonas, la superficie de la unidad de ejecución delimitada a urbanizar es de **36.965,69 m^2s**. Sobre esta base se calcularán los aprovechamientos.

b) Aprovechamiento Objetivo.

El aprovechamiento objetivo que le otorga el P.G.O.U. a este suelo es un máximo de 0,75 m^2t/ m^2s, con lo que resulta una superficie edificable de 36.965,69 x 0,75 = 27.724,27 uu.aa.

c) Distribución de usos para planeamiento especial según **P.G.O.U. de Vélez-Málaga**.

El P.G.O.U. realiza una distribución de usos generales correspondientes a este planeamiento, que es la que sigue:

Superficie delimitada..... 39.407,00 m^2s

Espacios libres..... 3.678,00 m^2s

Equipamiento..... 2.240,00 m^2s

Viario……..... 4.400,00 m^2s

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

La Modificación de Elementos del P.G.O.U. realiza una distribución de usos generales correspondientes a este planeamiento, que es la que sigue:

Espacios libres..... 0,18 m^2/ m^2t y/o 10% supo total

Equipamiento..... 2.240,00 m^2s

Viario……..... 4.400,00 m^2s

d) Densidades, Población y Vivienda.

El P.G.O.U., autoriza una densidad máxima de viviendas de 50 viv/Ha, siendo el número máximo de viviendas el siguiente:

3,6965 Ha. x 50 viv./Ha = 184 viviendas.

e) Justificación de Dotaciones según el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.:

Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo en suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

Las reservas para dotaciones deberán ser:

- Sistemas de espacios libres:

18 m^2s x 27.724,27 m^2t / 100 m^2t = 4.990,37 m^2s, superior al 10 % inferior de la superficie del sector (3.696,57 m^2s), lo que supone una reserva mínima de 4.990,37 m^2s.

La reserva de zonas verdes fijada en el P.E.R.I. cumple con los módulos de reserva mínimos al preverse un total de áreas libres públicas de 5.141,23 m^2s, lo que supone un 13,908 % de la superficie del Sector, superior al mínimo exigido.

- Resto de dotaciones:

El P.E.R.I. reserva una parcela destinada a uso Docente con una superficie de 2.507,32 m^2s para ampliación del Colegio Público de Infantil, Primaria y Primer Ciclo de Secundaria "La Gloria" y una parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social con una superficie de 819,59 m^2s. En total se reservan 3.326,91 m^2s para equipamiento, lo que equivale a 12,00 m^2s por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, situándose entre los 12 y 34 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso característico residencial, para completar la reserva de dotaciones.

f) Justificación de Dotaciones según **Reglamento de Planeamiento**.

En base al "Anexo del Reglamento de Planeamiento", en su apartado sobre Reservas de suelo para dotaciones de planes, se expresa a continuación lo que correspondería a este planeamiento para una "Unidad elemental". (Igual o menos de 250 viviendas).

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

- Sistemas de espacios libres:

Se exige para jardines 15 m^2 de suelo por vivienda y 3 m^2 de suelo por vivienda para área de juegos y recreo para niños, dando como resultado los siguientes datos:

Jardines: 184 viv x 15 m^2 = 2.760 m^2.

Áreas de juego: 184 viv x 3 m^2 = 552 m^2.

Lo que hace un total de 3.312,00 m^2 de Sistemas de espacios libres

En el artículo 10 párrafo 3º del anexo al Reglamento de Planeamiento se fija la superficie del sistema de espacios libres de uso público. Esta no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la total superficie ordenada lo que equivale a 3.696,57 m^2 para espacios libres para este sector.

- Centros docentes.

Conforme lo establecido en el reglamento de planeamiento. El suelo destinado a centros docentes por cada vivienda debe ser de 10 m^2s por vivienda, por lo que debemos reservar en total:

Equipamiento Docente: 184 viv x 10 m^2 = 1.840 m^2.

Esta superficie es insuficiente para crear unidades tanto de primaria como de secundaria por lo que se reservará esta superficie para ampliación del centro escolar existente, lo cual es lo más conveniente pues la zona tiene cubiertas las necesidades de unidades escolares debido a este colegio. El P.E.R.I. reserva una parcela destinada a uso Docente con una superficie de 2.507,32 m2s para ampliación del Colegio Público de Infantil, Primaria y Primer Ciclo de Secundaria "La Gloria"

- Equipamiento comercial y social.

El mismo anexo nos ofrece los módulos para reserva de estos equipamientos, siendo de 2 m^2t./viv totales, para equipamiento comercial y social, dando las siguientes reservas para este equipamiento.

184 viv. x 2 m^2t/viv.= 368,00 m^2t.

No se prevén en la ficha de gestión del Sector. El P.E.R.I. reserva una parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social con una superficie de 819,59 m^2s.

1.7.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En función de los objetivos previstos y aplicando los criterios supuestos se ha realizado una serie de alternativas posibles para el Plan Especial procediéndose a una evaluación de los mismos. Pasamos a continuación a describir en sus partes la solución propuesta.

1.7.1.-VIALES.

1.7.1.1.-RAZONES TOMADAS PARA EL DISEÑO DE LA RED. CARACTERÍSTICAS.

El esquema viario se ha planteado con la idea de crear un itinerario interno autónomo que se adapta a la topografía del terreno dando servicio a las parcelas. Este recorrido se conecta con la calle Bellavista y a la carretera de Arenas. Se ha tenido en cuenta el implante de la nueva rotonda sugerida por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que servirá para ordenar y distribuir el acceso rodado por el nordeste del municipio.

Existe por tanto una vía principal de penetración en el centro de la fachada que la urbanización da a la antes citada calle Bellavista y otras dos situadas más al Norte que desembocan en la carretera de Arenas, siendo la citada rotonda la que articula la mas sureña de estas dos.

El trazado un tanto irregular viene condicionado por las curvas de nivel con lo que se consiguen unas pendientes suaves dentro de lo accidentado del terreno y cumplir con lo especificado en el Decreto 293/2009 para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. Las intersecciones se realizan con curvas suaves para facilitar la circulación rodada.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Existen dos perfiles de vial:

- Vial de 6 metros de calzada con ambas aceras de 2 metros de ancho en los laterales y, en determinados tramos con aparcamientos a uno o a ambos lados.

- Vial de 7 metros de calzada con aceras de 2 metros de ancho en los laterales, y en determinados tramos con aparcamientos dispuestos a uno o a ambos lados. Esta sección es la dispuesta en la carretera abierta en trinchera por la Confederación Hidrográfica para dar cabida a canales de agua.

Las secciones de los viales se ajustan a lo establecido en el Título V 'Regulación del suelo urbano', Capítulo 14 'Determinaciones generales para las unidades de ejecución en suelo urbano', artículo 316 'Viabilidad y aparcamiento' del PGOU y a lo establecido en el Título IV 'Normativa general de urbanización', Capítulo II 'Determinaciones sobre el espacio viario'. El diseño de los aparcamientos se realizará de conformidad a lo establecido em el artículo 170 'Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos' y 316 'Viabilidad y aparcamiento' del PGOU, así como la Orden TMA/851/2021 y demás normativa que sea de aplicación.

Existía un Error Material en los planos del P.G.O.U. ya que definía y grafiaba una Vía Pecuaria que cruza estos terrenos. Esto se ha subsanado en la Modificación de Elementos del P.G.O.U., y se ha eliminado, ya que no existe dicha Vía Pecuaria.

1.7.2.- INSTALACIONES.

El presente P.E.R.I. contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto del adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento.

Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al sector, así como los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., de las redes necesarias interiores, considerando como cargas adicionales la urbanización de las zonas verdes.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente planeamiento, definimos a continuación las características más relevantes de los servicios interiores previstos.

1.7.2.1.- RED DE SANEAMIENTO.

1.7.2.1.1.- Razones para el diseño de la red. Datos de partida.

Para el diseño de esta red además de la ordenación propuesta, han intervenido una serie de argumentos que es importante entrar a considerar acerca del sistema de evacuaciones de agua elegido, y la recogida en cada una de las cañadas en que podemos verter el agua pluvial.

La existencia de red general de Saneamiento hace necesaria la conexión a ella de toda le red de recogida de la nueva Urbanización.

a) Sistema elegido de recogida de aguas.

Para el saneamiento se adopta el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas fecales independiente de la red de pluviales.

Se plantea en este Plan una red de tuberías para recoger las aguas fecales y conducirla hasta las conducciones generales del municipio, como se detalla en el plano adjunto.

En cuanto a las aguas pluviales serán recogidas y conducidas a través de imbornales en algunos casos y en

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

registros en otros que terminaran vertiendo así mismo en las conducciones que le llevan a los cauces próximos.

b) División de Cuencas y Depuración.

La topografía del terreno provoca dos cuencas en las que se hará el vertido de las aguas fecales y el resto de los pluviales irán a las cuencas según plano adjunto.

1.7.2.1.2.- Diseño de la red. Características.

Tal como ha quedado apuntado en el apartado anterior se establece un sistema separativo de evacuación de aguas, concretando su diseño y características a continuación.

Se dispondrán pozos de registro, con carácter obligatorio, en las secciones no visitables, siempre que se produzcan: cambios de alineaciones, sección, rasantes, conexiones de ramales o acometidas, etc. En los tramos en línea, que no concurran ninguna de las anteriores circunstancias, se establecerán pozos de registro cada 40 metros aproximadamente.

Se protegerán debidamente las tuberías a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,50 metros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose siempre la de agua potable a nivel superior.

- RED DE AGUAS FECALES.

Se conectará a la red general del municipio.

En base a la morfología de los terrenos, se ha establecido una red de aguas fecales que parte de los puntos más altos de los anillos principales y acabando en las conexiones existentes.

Todas las aguas fecales que se producirán en las futuras edificaciones que comprende esta actuación serán recogidas mediante una red de canalización enterrada que discurrirá por los viales de la urbanización, a los efectos de un registro y accesibilidad.

Los materiales serán para conducciones, tuberías de hormigón centrifugado ó armado, ó P.V.C. y arquetas de fábrica de ladrillo, disponiéndose estos para acometidas y registro.

El cálculo del saneamiento se hará sobre la hipótesis de un 100% del consumo, ya que consideramos despreciable la cantidad evaporada o perdida por alguna razón.

-RED DE AGUAS PLUVIALES.

Se diseñarán los viales con imbornales que servirán de recogida de estas aguas y posterior conducción a la red general de saneamiento y al arroyo Romero situado al noreste del sector.

El dimensionado de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red posibilitarán el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales correspondientes a las primeras aguas de lluvia, con alta carga contaminante, al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se deberán establecer las medidas correctoras oportunas tales como el establecimiento de tanques de tormenta, o cualesquiera otras que puedan realizar dicha función, previo al vertido de las aguas pluviales a cauce para capturar y retener el agua de lluvia, sobre todo cuando haya precipitaciones muy intensas, para disminuir la posibilidad de inundaciones en los casos en que la capacidad de escurrido del agua es menor que el volumen de lluvia y hacer una pre-depuración al evitar que las primeras aguas de lluvia, que son las más contaminadas por el lavado del asfalto, se viertan directamente a los arroyos.

La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.7.2.1.3.- Caudal de saneamiento

Al ser un sistema separativo vemos aquí el caudal máximo de aguas fecales.

La dotación de cálculo a considerar será de 225 litros por habitante y día, calculados sobre 184 viviendas previstas por el P.G.O.U. y un coeficiente de habitabilidad de 2,4 habitantes por vivienda, conforme a lo establecido en la disposición adicional primera del RGLISTA. En consecuencia, se prevé un caudal global interno de aguas fecales de 99,36 m3/día

Así mismo se tendrá en cuenta la pluviometría media de la zona para el cálculo del caudal de aguas fecales.

Para el cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se deberán considerar las condiciones establecidas en las normas de urbanización del vigente P.G.O.U.

1.7.2.2.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento de agua potable se realizará desde el depósito de regulación de abastecimiento que se ejecutará a tal efecto en el sistema técnico previsto a tal efecto en el sector SUP.VM-6 al objeto de conseguir una cota dominante, realizando un vaso independiente al previsto para este sector con 381.460 litros de capacidad situado a unos 300 metros de nuestra urbanización. Desde éste se llevará una conducción de suministro a la unidad de ejecución por el camino existente y se preverá una conducción de suministro mediante bombeo y remodelación de la cámara de válvulas del depósito municipal de La Fortaleza. En la misma zona o en su defecto junto al pozo, se realizará previsión de aljibe para riego. A partir de lo expuesto vamos a describir cada una de las partes de la red diseñada.

1.7.2.2.1.-Dotación y Disponibilidad de Recursos Hídricos.

El presente P.E.R.I. programa la construcción de 184 viviendas conforme a la previsión establecida en el P.G.O.U., además de la creación de un nuevo equipamiento educativo, suelos destinados a zonas verdes, por lo que no representaría la previsión de un incremento superior a 500 habitantes en la ciudad. Se deberá también adaptar al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas: R.D. 11/2016, de 8 de enero. («B.O.E.» 22 enero) y ningún modo se puede incrementar los recursos que tiene asignado Vélez-Málaga en el Balance hídrico 2027.

La dotación de cálculo a considerar será de 225 litros por habitante y día, calculados sobre 184 viviendas previstas por el P.G.O.U.

En consecuencia, se prevé un consumo global interno de agua potable para el sector de **99,36 m^3/día**. Lo que supone un consumo máximo anual de **36.266 m^3** donde se incluyen desde el consumo doméstico hasta el riego, baldeo de calles, incendios, etc.

1.7.2.2.2.-Captación.

La captación como ya ha quedado dicho se realiza de las conducciones que se tenderán desde el depósito que se construirá en el SUP-VM-6. El agua de riego se captará del pozo a construir, próximo al existente.

1.7.2.2.3.-Distribución y Abastecimiento de agua potable.

Se distribuirá por la red de la urbanización como se detalla en plano adjunto siendo la presión de servicio mínima de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo, y acometidas para la parcela de Equipamiento.

Esta red discurre enterrada y generalmente por calles de la urbanización para facilitar la inspección y las posibles averías.

Se mantendrán las distancias suficientes al resto de servicios urbanos coexistentes en la sección transversal del viario para facilitar las tareas de explotación, mantenimiento, etc. Concretamente, el trazado de la red de abastecimiento discurrirá siempre a cota superior a la del alcantarillado, para evitar riesgos de contaminación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a los 100 m. y los hidrantes contra incendios especificados en el DB SI (Seguridad en caso de Incendio) del Código Técnico de la Edificación.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.7.2.2.4.-Red de riego

Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Será alimentada desde la red de agua residual reciclada o bien desde pozos.

La calidad de las aguas regeneradas debe garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, y en concreto, del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas o norma que lo sustituya.

1.7.2.2.5.-Previsiones para caso de incendio

Se colocan hidrantes cada 200 m medidos por recorridos reales estando prevista la posibilidad de funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes del tipo 100, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto cada uno de ellos, lo que supone una previsión para caso de incendio de 240 m^3 para su utilización durante 2 horas.

Las redes de abastecimiento, considerando la existencia de hidrantes, se calcularán considerando el 50% del consumo correspondiente a las previsiones normales de consumo expuestas anteriormente, distribuido en un período de 10 horas, más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio.

Los hidrantes serán del tipo arqueta (subterráneos) con placa de señalización. Las acometidas de servicio de incendios serán en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobadas por la compañía responsable del servicio público municipal de aguas de Vélez-Málaga.

1.7.2.2.6.-Medidas de ahorro de agua.

Para mejorar la gestión del agua y reducir consumos innecesarios se establecen medidas que fomenten el ahorro de agua:

En zonas verdes se tendrán en cuenta lo siguiente:

Los horarios de riego durante los meses de junio a septiembre, ambos inclusive, deberán ser de 20:00 a 10:00 horas. Para las zonas verdes de titularidad municipal, el órgano competente en materia de medio ambiente podrá autorizar el riego en horarios distintos al aquí establecido por razones técnicas u operativas justificadas.

En situaciones declaradas de sequía o en períodos de escasez de recursos hídricos, el Ayuntamiento podrá imponer restricciones de riego en zonas verdes.

Los sistemas de riego en zonas verdes municipales y en zonas verdes privadas de uso colectivo de superficie igual o superior a 1.000 m^2 deberán utilizar un porcentaje de aguas pluviales y/o regeneradas. Además, deberá elaborarse un programa anual de mantenimiento y se aplicarán, como mínimo, los siguientes sistemas para el ahorro de agua:

- Contador de agua específico para la zona de riego
- Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación.
- Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas.

Con el fin de optimizar el uso del agua, se tendrán en cuenta alguno de los siguientes sistemas:

- Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego.
- Sistemas de control y alarma de fugas.
- Aspersores de corto alcance en las zonas de césped.
- Sistemas de prevención de la escorrentía.

En las edificaciones incluidas en el ámbito del plan parcial se fomentará la utilización de los siguientes mecanismos de ahorro de agua:

- Contadores individuales. Todas las edificaciones deberán incluir obligatoriamente contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (incluyendo piscinas y zonas verdes). En el caso de instalaciones de

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

- Reguladores de presión de entrada de agua. Se instalará un regulador de presión al objeto de evitar sobrepresiones en cada altura o nivel topográfico de entrada de agua a alguna de las edificaciones.
- Mecanismos reductores de caudal en grifos y duchas. En las edificaciones se deberán instalar mecanismos que permitan reducir el caudal de agua, como aireadores, economizadores o similares
- Temporizadores en grifos. Todos los grifos de uso público deberán disponer de temporizadores, o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático, que limiten el consumo de agua.
- Mecanismos para cisternas de urinarios e inodoros. Las cisternas de inodoros y urinarios que se encuentren en los edificios deberán disponer de un mecanismo que dosifique el consumo de agua limitando las descargas. En las cisternas de los inodoros de edificios de uso público ya equipados con estos mecanismos deberá colocarse un rótulo que informe que las cisternas disponen de un mecanismo que permite detener la descarga o de un sistema de doble descarga, con el objetivo de fomentar el uso de los mismos.

1.7.2.3.-ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

1.7.2.3.2.- Diseño de la red. Características.

La empresa suministradora de la energía será la Compañía ENDESA que efectuará el suministro desde la red de Media Tensión que ha sido especificada en el apartado de información urbanística de esta memoria.

A los efectos de dotar a cada parcela de instalación de energía eléctrica y abastecer igualmente de energía el alumbrado público y servicios de la Unidad de Ejecución, se ha diseñado la modificación del transformador existente, reubicándolo para conseguir una posición más centrada.

A partir de este centro de transformación, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las normas de las Normas de las Compañías Suministradoras y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que quede totalmente garantizado el suministro de energía eléctrica, en función de los usos y demandas previstos en los terrenos objeto de urbanización, de acuerdo a las previsiones establecidas en la ley 54/1997 de Sector Eléctrico y el RD 1955/2000, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Asimismo, se deberá justificar lo recogido en el Reglamento de planeamiento a tal efecto.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

En el diseño de la infraestructura eléctrica se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

Será obligación del promotor el proceder, a su costa, al soterramiento de las líneas eléctricas de potencia inferior a 66 kv. que discurren por el ámbito de actuación.

Aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kv. que discurran por suelo urbano o urbanizable deberán ser soterradas, o en su caso, desviadas a los pasillos aéreos que a tal efecto se han dispuesto en el Plan General.

El trazado de la red proyectada deberá ser subterráneo y discurrirá exclusivamente por aceras y/o calzadas. No existirán afecciones a zonas verdes o espacios dotacionales.

1.7.2.3.2.- Previsión de potencia.

La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de una potencia de 5,75 Kw por vivienda, para viviendas con electrificación básica y de 9,20 KW para viviendas con electrificación elevada, más la correspondiente a los equipamientos y alumbrado público. Habrá que aplicar los coeficientes de simultaneidad en

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

vigor. Esta potencia será suministrada por el transformador previsto.

La previsión total de cargas de la unidad de ejecución será:

USO RESIDENCIAL

Manzana	nº viviendas	Electrificación	Coef. Simult	Potencia
M1 Manzana 1	14	Elevada: 9.200 W	0,8	103.040,00 W
M2 Manzana 2	18	Básica: 5.750 W	0,8	82.800,00 W
M3 Manzana 3	13	Básica: 5.750 W	0,8	59.800,00 W
M4 Manzana 4	22	Básica: 5.750 W	0,8	101.200,00 W
M5 Manzana 5	10	Básica: 5.750 W	0,8	46.000,00 W
M6 Manzana 6	19	Elevada: 9.200 W	0,8	139.840,00 W
M7 Manzana 7 (V.P.P.)	48	Básica: 5.750 W	0,8	220.800,00 W
M8 Manzana 8.a	14	Básica: 5.750 W	0,8	64.400,00 W
M8 Manzana 8.b (V.P.P.)	14	Básica: 5.750 W	0,8	64.400,00 W
M8 Manzana 8.c	12	Básica: 5.750 W	0,8	55.200,00 W
	184		Total Residencial:	937.480,00 W

OTROS USOS

Parcela	Previsión	Superficie m^2t	Potencia
Equipamiento	Previsión 10 W/m^2t	2.073,25 m^2t	20.732,50 W
		Total Otros Usos:	20.732,50 W

ALUMBRADO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Parcela	Previsión	Superficie m^2	Potencia
Zonas Verdes	Luminaria Na HP 100W cada 30 m^2s	5.141,23 m^2s	5.141,23 W

Potencia Total de las Luminarias:	5.141,23 W
Potencia Aparente mínima:	9.254,21 VA
Factor de potencia de puntos de luz:	0,90
Potencia Total de Espacios libres y zonas verdes:	9.328,79 W

ALUMBRADO PÚBLICO DE VIALES

Alumbrado de viales: Luminarias LED 60W a una distancia de 18 metros

Vial	Longitud de viales	Número de luminarias	Potencia por viales
Vial 1	396,28 m	22	1.320,00 W
Vial 2	172,38 m	10	600,00 W
Vial 3	173,56 m	10	600,00 W
Vial 4	108,12 m	6	360,00 W
Vial 5	246,22 m	14	840,00 W

Potencia Total de las Luminarias:	3.720,00 W
Potencia Aparente mínima:	6.696,00 VA
Factor de potencia de puntos de luz:	0,90
Potencia Total del Alumbrado público del viario:	6.026,40 W

Se prevé una demanda total de potencia eléctrica para la unidad de ejecución de 972.567,69 W, lo que equivale a **972,57 kW.**

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1.7.2.3.3.- Centros de Transformación.

Para la ubicación de centros de transformación en el sector se han reservado 1 parcela, calificándose como Elementos Técnicos, que dispone de acceso desde la vía pública.

Considerando una previsión de carga eléctrica para el sector de 984,18 kW y un factor de potencia medio de 0,8, se establece la previsión en el centro de transformación de dos trafos de 630 kVA de potencia aparente.

1.7.2.3.4.-Alumbrado público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales, espacios públicos y zonas verdes, incluidos en la unidad de ejecución.

Las redes partirán del transformador llevándose a las distintas partes, las líneas enterradas y lo suficientemente protegida con arqueta para conexiones y registros. Los puntos de luz irán sobre soportes y siempre en espacios públicos.

A efectos de cálculo se recomienda un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento. Para dotar a la red viaria de iluminación suficiente se ha diseñado a nivel de esquema una red de alumbrado.

El diseño del alumbrado se realizará adoptando un criterio de ahorro de energía, por lo que será necesario proyectar el alumbrado con lámparas de vapor de sodio de alta presión, se plantea tres tipos de iluminación.

-Acceso desde el exterior y viales (báculos).
Iluminación horizontal media.... 20 lux.
Factor de uniformidad..... 0,4

-Resto de viales (farolas).
Iluminación horizontal media.... 15 lux.
Factor de uniformidad..... 0,3

-Peatonales y zonas verdes.
Iluminación horizontal media.... 10 lux.
Factor de uniformidad..... 0,3

Se establecerá un sólo circuito con equipos de encendido con dos niveles de potencia para mantener la uniformidad durante las horas nocturnas.

En cualquier caso, las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la normativa municipal.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.

El proyecto de Urbanización deberá definir las afecciones a instalaciones existentes, la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

Será preceptivo un informe del Ayuntamiento de todas aquellas instalaciones, que deban o no ser recibidas por el Ayuntamiento, para su posterior conservación y mantenimiento. Éstas serán sometidas a cuantas inspecciones se consideren necesarias.

1.7.2.4.-TELECOMUNICACIONES

La acometida de la red de telecomunicaciones se efectuará a las líneas existentes en el núcleo urbano al Sureste de los terrenos distribuyéndose desde las mismas a las parcelas residenciales y de equipamiento de la Unidad de Ejecución, según se indica en el plano correspondiente.

La infraestructura común de telecomunicaciones garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. Se preverá una red apta para que dos operadores, como mínimo, puedan dotar de este servicio a la Urbanización. En consecuencia, se deberán prever canalizaciones y arquetas independientes para dos operadores.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

La red de telecomunicaciones deberá estar dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no existe legislación específica. No obstante, se usarán como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), cuyas referencias son las siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: líneas aéreas
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

1.7.2.5.-AJARDINAMIENTO.

Las áreas de ajardinamiento que se incluyen en este Plan son las correspondientes a los espacios libres, a diseñar en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

1.7.3.-DOTACIONES.

El criterio general para los terrenos destinados a dotaciones ha sido propuesto por este Plan ya que las Normas del P.G.O.U. establecen una zona única, no apreciando la realidad de la problemática que la trinchera efectuada por la Confederación Hidrográfica del Sur ha introducido en el ámbito de actuación y la presencia de la carretera MA-4111 y los arroyos Romero y Sebastián con zonas de servidumbre y afección que condicionan la ubicación de las dotaciones en el ámbito.

Con las dotaciones proyectadas se da respuesta a las necesidades concretas de la zona tanto en dotaciones, tales como parques y jardines como de equipamiento, con características y proporciones adecuadas a la realidad física y jurídica del ámbito y a las necesidades colectivas del entorno. Las dotaciones proyectadas serán de dominio y uso público.

1.7.3.1.-ESPACIOS LIBRES.

Se ha previsto 5.141,23 m^2s de espacios libres compuesto por tres áreas de espacios libres (2.030,59, 1768,79 y 1.341,85 m2) que se configuran a partir de las tres zonas en las que queda definido el sector por las prexistencias de viales; uno creado por la Confederación Hidrográfica del Sur y un segundo vial (que pasa a ser parte del vial nº 4 del sector UE.VM-13) que actualmente conecta con la carretera MA-4111, aportando a cada una de las zonas, espacios libres cercanos a las viviendas que se conectan entre si a través de pasos de peatones, creando, en definitiva, un espacio libre conectado. La superficie de reserva es superior a la exigida por el P.G.O.U. y las características y dimensiones de los espacios libres permiten cumplir con lo determinado en el art. 17.1.2ª.a de la L.O.U.A. y en el reglamento de planeamiento. Con esta superficie se cumple la condición impuesta por el P.G.O.U. y la legislación vigente que obliga a que sea 0,18 m^2/ m^2 de techo con un mínimo del 10 % de la unidad ordenada. A la vez, se respeta las zonas de servidumbre y afección creadas por los arroyos Romero y Sebastián y la carretera M-4111.

En la zona más próxima al núcleo urbano (Área Libre 1) se crea una zona de recorrido peatonal que conecta los distintos viales prexistentes (c/ Bellavista y vial 2 de la urbanización) que se reurbanizan con la actuación propuesta. Esta zona permite a su vez que las viviendas puedan quedar elevadas y separadas con relación a los viales prexistentes, adecuándose en la medida de los posible a la orografía actual de los terrenos.

Una segunda zona (Área Libre 2) separa la manzana 7 del ámbito de actuación de la carretera MA-4111 mejorando el frente de la carretera a su paso por esta zona urbana al proporcionar una franja verde de desarrollo longitudinal para acompañar a la carretera en su recorrido y regular la agresión tanto visual como sonora que

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

esta vía genera en el entorno, de tal forma que sirva de separación y filtración de la contaminación producida y como factor corrector de mejora ambiental y climática.

La tercera zona (Área Libre 3) separa el arroyo Romero de la manzana 8 de la ordenación, creando una zona suficiente de transición y acompañamiento del arroyo a su paso por la zona residencial con jardines y áreas de recreo, siempre al aire libre, que mejoran la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

En todo caso, deberá garantizarse que el diseño detallado y de mobiliario público de dichos espacios libres en el proyecto de urbanización asegure su accesibilidad y uso efectivo, conforme a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad establecidos en el artículo 9.E) de la LOUA.

1.7.3.2.-EQUIPAMIENTO.

Se ha previsto un total de 3.326,91 m^2 de terreno destinado a equipamientos en dos parcelas independientes; una destinada a equipamiento escolar para la ampliación del Colegio Público de Infantil, Primaria y Primer Ciclo de Secundaria "La Gloria", y otra para su destino a servicios de interés público y social, que es la suma de la superficie exigida por la legislación vigente

Este terreno será de uso y dominio público.

Se ha modificado la ubicación de los terrenos con respecto a lo definido en el P.G.O.U. por las siguientes razones:

1.- Nos lo permite la Modificación de Elementos del P.G.O.U. redactada y aprobada, referida a esta Unidad

2.- El acceso natural a la finca desde la población se realiza por un carril, prolongación de la calle Bellavista y que discurre junto a la valla Este del colegio. Si dejamos la parcela de Equipamiento como viene en el P.G.O.U. perderíamos este acceso, lo cual nos dificultaría mucho el trazado de la red viaria por lo accidentado del terreno.

3.- La parcela propuesta colinda también con los terrenos del Colegio, por lo que serviría para su futura ampliación.

4.- La topografía de la parcela propuesta y la original son prácticamente iguales y presentan más o menos las mismas diferencias de cota con respecto al Colegio.

5.- La integración en la trama urbana es más correcta con esta solución, al cuadrar mejor la parcela del Colegio y permitir un trazado vial funcionalmente mejor.

1.7.3.3.- APARCAMIENTOS.

Se establecerán aparcamientos tanto en las vías de penetración como en las de distribución o servicio. Se tendrá en cuenta lo expuesto tanto en el P.G.O.U. como en el art.17 de la L.O.U.A. El plan Especial prevé una dotación de aparcamientos para cubrir dicha reserva, que se sitúan en parte en los viales de la ordenación, así como al interior de las parcelas, tanto residenciales como de equipamiento, con lo que resulta:

Habrá un mínimo de plazas para su ubicación al aire libre, en lugar anejo a la vía pública, de 0,5 plazas por cada 100 m2 de techo, lo que supone un mínimo de 139 plazas. En el Plan Especial se proyectan 193 plazas de aparcamiento, repartidas en todo el ámbito, de las cuales se destinarán permanentemente para personas con movilidad reducida una plaza por cada cuarenta plazas o fracción (193/40), es decir, 5 plazas de aparcamiento reservado anejas al viario y señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

En las parcelas destinas a equipamientos la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. El Plan Especial prevé una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m^2 de techo. Aplicando, conforme a lo establecido en el PGOU, una edificabilidad de 0,5 m^2t/m^2s al uso Educativo y Deportivo y de 1 m^2t/m^2s al equipamiento SIPS, resulta una reserva total de plazas de aparcamiento al interior de

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

las parcelas de equipamiento público de 22 plazas, distribuidas de la manera siguiente:

Equipamiento Docente:	1 plaza x 1.253,66 m^2t / 100 m^2t =	13 plazas
Equipamiento SIPS:	1 plaza x 819,59 m^2t / 100 m^2t =	9 plazas

Por otra parte, en el interior de las parcelas residenciales, se prevé una reserva mínima de 0,5 plazas por cada 100 m^2t de vivienda: 0,5 plazas x 27.724 m^2t / 100 m^2t = 139 plazas.

Como norma general, los aparcamientos de utilización colectiva, sean de carácter permanente o provisional, en espacios exteriores o interiores adscritos a los edificios, deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 29 y 30 del 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.

1.7.4.- DATOS FINALES DE LA ORDENACIÓN DE ESTE PLANEAMIENTO.

Los datos obtenidos en apartados anteriores son los que nos han servido de pauta para establecer una serie de alternativas y llegar como final al diseño que se contempla en esta documentación. Dando como resultado una representación de planeamiento numérica y que expresamos a continuación.

Estos datos son globales, estando desglosados en el cuadro que ocupará el final de este apartado.

1.7.4.1.-SUPERFICIES.

El suelo que de este planeamiento queda subdividido en las siguientes superficies:

- Zonas verdes y Espacios libres.....	5.141,23	m^2s
- Viales y espacios residuales….....	13.483,89	m^2s
- Equipamientos …….....	3.326,91	m^2s
- Elementos técnicos.....	27,57	m^2s
- Zonas residenciales.....	14.986,09	m^2s
Total m^2 de suelo de actuación:	**36.965,69**	**m^2s**

1.7.4.2.-APROVECHAMIENTOS.

	Proyecto		Ficha Urbanística PGOU	
Superficie delimitada del Sector:	39.384,34	m^2s	39.407,00	m^2s
Zonas de Dominio Público:	2.418,65	m^2s	--	m^2s
Superficie urbanizable del sector:	36.965,69	m^2s	39.407,00	m^2s
Índice de Edificabilidad	0,750	m^2t / m^2s	0,750	m^2t / m^2s
Aprovechamiento Medio del A. R.:	0,6943	m^2t / m^2s UC	0,6943	m^2t / m^2s UC
Coeficientes de Ponderación:	1,000		1,000	
Edificabilidad Total	27.724,27	m^2t	29.555,25	m^2t
Aprovechamiento Medio:	25.665,28	uu.aa.	27.360,28	uu.aa.
Aprovechamiento Objetivo	27.724,27	uu.aa.	29.555,25	uu.aa.
Aprovechamiento Subjetivo	23.098,75	uu.aa.	24.624,25	uu.aa.
Cesión de Aprovechamiento:	2.566,53	uu.aa.	2.736,03	uu.aa.
Exceso de Aprovechamiento:	2.058,99.	uu.aa.	2.194,97	uu.aa.

1.7.4.3.-EDIFICABILIDAD.

El índice de edificabilidad para cada uso resulta:

Residencial..... 1,85 m^2t / m^2s.
EQ. Docente..... 0,50 m^2t / m^2s.
EQ SIPS..... 1,00 m^2t / m^2s.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

La superficie construida como aplicación de la edificabilidad máxima para cada superficie prevista resulta:

Residencial..... 27.724,27 m^2t.
EQ. Docente..... 1.253,66 m^2t.
EQ SIPS..... 819,59 m^2t.

1.7.4.4.-DENSIDADES.

Planteamos en este punto las densidades de viviendas y habitantes en relación con la superficie total de la actuación yen base de los datos obtenidos anteriormente.

-DENSIDAD MEDIA DE VIVIENDA.

Se ha planteado un número máximo de 184 viviendas permitidas, provocando por tanto una densidad inferior a 50 viv./ha. conforme a lo establecido en el P.G.O.U.

-DENSIDAD MEDIA DE HABITANTES.

Se adopta una densidad media de 2,4 habitantes por vivienda, conforme a lo establecido en la disposición adicional primera del RGLISTA por las 184 viviendas resultantes, obtenemos un total de 442 habitantes, dando como resultado la siguiente densidad por Hectárea:

442 habitantes / 3,965 Ha = 111,48 hab. / Ha

1.7.5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

De los datos antes expuestos, queda justificado el mantenimiento de las exigencias, tanto de las Normas del P.G.O.U., como del Reglamento de Planeamiento y el reiterado Anexo y la legislación vigente,

1.7.6.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Con la aprobación de este Plan Especial de Reforma Interior definitivamente se consigue cumplir una primera etapa dentro del proceso de esta actuación.

En los Anexos que posteriormente se desarrollan a partir de este apartado se detalla toda la gestión del Plan y todo su proceso hasta llegar a ejecutar la urbanización.

La gestión y desarrollo de este planeamiento debe estar totalmente controlada debido a los impulsos fluctuantes que tiene la construcción en estos tiempos. Vamos a continuación a indicar las pautas generales del desarrollo del Plan: Se han creado zonas residenciales para articular las edificaciones de la zona. La alternativa propuesta en función de estos criterios nos da una ordenación de volúmenes que se recoge en la documentación gráfica adjunta. A continuación, describiremos cada uno de los suelos existentes en este Plan:

Suelo Residencial.

Corresponde a las viviendas, que en este caso son de única tipología (Colonia Tradicional Popular) CTP-1. Cumplimos con lo especificado en la legislación vigente y destinamos el 30 % del techo a Viviendas Protegidas.

En este Plan Especial se intenta concretar lo referente a estas edificaciones, con las siguientes indicaciones generales:

-Plantean una uniformidad de "altura" baja ya que la tipología de viviendas será de dos plantas.
-Estudio de la red viaria y aparcamiento.
-Emplazar el equipamiento escolar de forma que sirva de ampliación del colegio existente.
-Espacios libres, recorridos peatonales, infraestructuras y servicios.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

A N E X O I

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO I

EDIFICABILIDAD.

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE
36.965,69 m^2s	0,75 m^2t/m^2s	27.724,27 m^2t

DENSIDAD DE VIVIENDAS.

SUPERFICIE	DENSIDAD	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
36.965,69 m^2s	50 viv/Ha	184 viviendas

CUADRO II

SUPERFICIES SEGÚN P.E.R.I.

CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	PORCENTAJE
ESPACIOS LIBRES.....		5.141,23 m^2s	13,908 %
RED VIARIA.....		13.483,89 m^2s	36,477 %
ELEMENTOS TÉCNICOS.....		27,57 m^2s	0,074 %
EQUIPAMIENTOS.....		3.326,91 m^2s	9,000 %
RESIDENCIAL:			
M-1	CTP-1	1.514,29 m^2s	
M-2	CTP-1	1.517,32 m^2s	
M-3	CTP-1	946,18 m^2s	
M-4	CTP-1	1.847,74 m^2s	
M-5	CTP-1	796,97 m^2s	
M-6	CTP-1	1.913,70 m^2s	
M-7	CTP-1 (V. Protegida)	3.455,15 m^2s	
M-8.b	CTP-1	1.049,17 m^2s	
M-8.a	CTP-1 (V. Protegida)	1.040,68 m^2s	
M-8.b	CTP-1	904,89 m^2s	
TOTAL RESIDENCIAL.....		14.986,09 m^2s	40,541 %

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

CUADRO III

CUADRO DE CESIONES

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ESPACIOS LIBRES.....	5.141,23 m^2s	13,908 %
RED VIARIA.....	13.483,89 m^2s	36,477 %
EQUIPAMIENTOS.....	3.326,91 m^2s	9,000 %
ELEMENTOS TÉCNICOS.....	27,57 m^2s	0,074 %

DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO 10% DEL APROV. MEDIO

EXCESOS DE APROVECHAMIENTO 6,69%

CUADRO IV

CUADRO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Manzana	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad	Techo construible	Nº Viviendas
M1	CTP-1	1.514,29 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	2.801,44 m^2t	14
M2	CTP-1	1.517,32 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	2.807,04 m^2t	18
M3	CTP-1	946,18 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	1.750,43 m^2t	13
M4	CTP-1	1.847,74 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	3.418,32 m^2t	22
M5	CTP-1	796,97 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	1.474,39 m^2t	10
M6	CTP-1	1.913,70 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	3.540,35 m^2t	19
M7 (V.P.)	CTP-1	3.455,15 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	6.392,03 m^2t	48 V.P.
M8.a	CTP-1	1.049,17 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	1.940,96 m^2t	14
M8.b (V.P.)	CTP-1	1.040,68 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	1.925,26 m^2t	14 V.P.
M8.c	CTP-1	904,89 m^2s	1,85 m^2t/m^2s	1.674,05 m^2t	12
Total Residencial		**16.208,03 m^2s**		**27.724,27 m^2t**	**184**

Nota:

De las 184 viviendas, 62 serán Viviendas Protegidas (V.P.) y las restantes 122 serán viviendas libres.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El Reglamento de Planeamiento dictamina en sus artículos, para aquellas actuaciones de iniciativa privada la cumplimentación de una serie de documentos a los efectos de garantizar, no ya solo la necesidad de urbanizar, sino que la actuación se desarrolle de acuerdo con el planeamiento que se apruebe y también con la legislación vigente.

Esta documentación se suscribe en los siguientes apartados:

1.-JUSTIFICACiÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE URBANIZAR.

La justificación de la necesidad o conveniencia de su formulación se desprende del programa del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga que prevé el desarrollo del Sector **U.E. VM-13,** sector al que corresponde este Plan Especial de Reforma Interior.

Tanto este Plan Especial, el Proyecto de Urbanización, y la propia urbanización de los terrenos va a servir para articular la estructura de la zona y potenciar las dotaciones de la misma.

Estas razones justificarían por sí solas su formulación, aunque no sea necesario por los condicionamientos específicos de las Normas del P.G.O.U.

2.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La propiedad del Suelo, correspondiente a la denominación del sector UE-VM-13, según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, pertenece a los siguientes propietarios:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Hermanos Fernández Moreno	1.621,04 m^2	4,810 %
D. Pedro Pablo Castro Barrena	21.024,03 m^2	62,389 %
D. Javier Marín Camacho	2.273,42 m^2	6,746 %
D. José Ángel y D. Rafael Oscar Martín Marín	1.005,96 m^2	2,985 %
Dª Encarnación Marín Camacho	870,82 m^2	2,584 %
Dª Encarnación Vico Moreno	1.013,48 m^2	3,008 %
D. Eduardo Vargas Benítez	1.273,06 m^2	3,778 %
Dª Remedios Cabello Beltrán e hijos	3.806,89 m^2	11,297 %
D. Sabadell Real Estate Development S.L.U.	750,39 m^2	2,227 %
Endesa Distribución. Transformador	59,39 m^2	0,176 %
	33.698,48 m^2	**100,000 %**
Confederación Hidrográfica del Sur (vial)	1.181,78 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	1.407,71 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	93,50 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	190,31 m^2	
Caminos de Dominio Público Municipal	393,91 m^2	
Superficie total delimitada a urbanizar	**36.965,69 m^2**	

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

3.-DETERMINACIONES EXPRESADAS EN LOS ARTÍCULOS 83 y 85.

3.1.- Modo de ejecución de las obras de Urbanización y sistema de actuación.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y en particular con su título V, Sistemas de Actuación, se plantea para esta actuación el de COMPENSACIÓN, desarrollado en el capítulo 11 del mismo título.

La elección de este sistema viene dada, al entender ser el más idóneo para la actuación que se pretende llevar a cabo, en el que destaca la iniciativa privada.

En el artículo 157, apartado 2, nos expresa que cuando existen varios propietarios del terreno tendrán que constituir Junta de Compensación para poder gestionar el sistema.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y la ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y carga.

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización y cesión de los terrenos y de las mismas obras se estará a lo dispuesto en la Sección 6 y 7 del citado capítulo 11.

Las obras de urbanización que se reseñan en esta documentación y que posteriormente se detallarán en el Proyecto de Urbanización que se apruebe como desarrollo de este planeamiento, se realizarán por empresa constructora de total garantía, mediante concurso o subasta, o bien por disposición directa de la entidad urbanizadora según acuerdo de la Propiedad.

Las obras de urbanización que comprende esta actuación son las siguientes, dependiendo de cada servicio a implantar y con las características apuntadas en los apartados 4.1 y 4.2 de este planeamiento.

a) Infraestructura viaria interior.

A ejecutar por la entidad Urbanizadora y está formada por toda aquella red viaria útil a la ordenación y que discurre por el suelo que comprende la actuación, grafiada en la documentación adjunta ya los niveles de tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

b) Infraestructura viaria exterior.

Es aquella que conecta la red viaria existente con la red interior y que utilizaremos como accesos a la futura urbanización.

c) Red y suministro de agua potable.

La entidad urbanizadora ejecutará las obras de este servicio de acometida del agua a la red general del municipio de Vélez-Málaga suministradora de la misma y la red general de distribución para dar servicio a todas las parcelas.

d) Red de saneamiento.

Dado que se proyecta sistema separativo la entidad Urbanizadora ejecutará la red de aguas fecales y la conexión con la red general de saneamiento De igual forma las pluviales se recogerán a través de imbornales y se conectaran con la red general se han previsto una serie de obras a ejecutar también de acuerdo con las previsiones de este Plan Especial.

e) Red de energía eléctrica.

La entidad urbanizadora ejecutará a su cargo, bien por ella o por la compañía suministradora, el tendido eléctrico en alta tensión desde la red de la citada compañía hasta los transformadores, ejecutando estos también y la red de baja tensión para suministrar a todas y cada una de las parcelas, incluso a los suministros externos que actualmente se abastecen desde el transformador existente.

De igual forma desde los transformadores se ejecutará la red de alumbrado público, así como todos los

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

mecanismos para lograr tal fin.

f) Red de telefonía.

La entidad Urbanizadora realizará a su costa la conexión con la Red General de la Compañía de teléfonos, así como toda la red interior de la urbanización a los efectos de suministrar de este servicio a cada parcela. Se proyectará de forma que permita el suministro de este servicio por DOS operadores.

3.2.- Compromisos a contraer entre la entidad Urbanizadora y el Ayuntamiento, y entre este y las futuras propiedades en orden a:

3.2.1.- Sobre tramitación administrativa.

a) El Ayuntamiento se compromete con la Entidad Urbanizadora a tramitar este Plan Especial de Reforma Interior y aprobar el Sistema de Actuación que es el de Compensación de acuerdo con los Artículos de la L.O.UA y Reglamento de Gestión que lo desarrolla.

b) As í mismo y en su momento oportuno se compromete a tramitar el Proyecto de Urbanización que desarrolle este planeamiento.

e) La entidad Urbanizadora se compromete de antemano a ejecutar la urbanización que se establece en este planeamiento y desarrollo del Proyecto de Urbanización, tal como se establece en ambos.

d) El Ayuntamiento se compromete con la Entidad Urbanizadora a no conceder licencias de obra que no estén de acuerdo con las Ordenanzas de este Planeamiento.

e) La entidad Urbanizadora se compromete al trasplante, compensación o indemnización del arbolado existente afectado por las obras de urbanización o edificación.

3.2.2.- Plazos de ejecución de las obras de Urbanización e Implantación de Servicios.

La entidad Urbanizadora se compromete con el Ayuntamiento, así como con los futuros propietarios a tener realizados y puesto en funcionamiento los correspondientes servicios de infraestructura, dentro de los plazos que se establecen en el Plan de Etapas.

Entendiéndose además que se pueden conceder licencias para obras de edificación en las que se garantice que la finalización de estas coincide al menos con la de infraestructura y en ningún momento se podrá otorgar Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayto.

3.2.3.- Ejecución de las obras de Urbanización.

Es la entidad Urbanizadora a la que corresponde la ejecución de las obras que se programan. Al inicio de la ejecución de las obras se dará cuenta al Ayuntamiento, a los efectos de que este pueda realizar los controles que crea necesario para la buena ejecución de las mismas.

3.2.4.- Conservación de la Urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística. Corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3.2.5.- Recepción de las obras de urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras conforme al procedimiento establecido en el artículo 154 de la LOUA.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

3.2.6.- Cesión de Terrenos al Ayuntamiento.

Las cesiones al Ayuntamiento serán las contenidas en este Plan Especial a tenor de lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística. Así pues, las superficies correspondientes a los distintos usos serán las siguientes:

Viario y elementos técnicos.....	13.483,89 m^2s
Elementos técnicos.....	27,57 m^2s
Espacios libres.....	5.141,23 m^2s
Equipamiento.....	3.326,91 m^2s
Derechos del Ayuntamiento 10% del aprovechamiento medio del área de reparto	
Excesos de Aprovechamiento 6,69%	

En cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, esta se ejecutará según lo expuesto en los Artículos de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Gestión Urbanística que desarrolla dicha Ley.

3.3.- Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Para garantizar el exacto cumplimiento de dichos compromisos la promotora actuante depositará, al producirse la aprobación definitiva del P.E.R.I. y del Proyecto de Urbanización, el 7% del coste de la implantación de los servicios, y/o, los de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Especial. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos ó mediante aval bancario.

3.4.- Medios económicos disponibles.

Las obras de urbanización se ejecutarán a cargo de los medios económicos propios de la propiedad actuante. No obstante, a los efectos de poder hacer más viable la operación financiera, se podrán concertar créditos con entidades bancarias, respaldadas por la garantía de los terrenos incluidos en este planeamiento.

3.5.- Cargas externas.

La manzana 8 tienen parte de su acceso desde un vial perteneciente al SUP-VM-6. El SUP-VM-6 está más avanzado en su desarrollo que el UE-VM-13, pero, si por alguna razón, no se desarrollara, y se deseara edificar en alguna de estas Manzanas, habrá de conferirles el carácter de solar, previo a la solicitud de licencia de obras. En este caso, se deberá realizar, como carga externa, el tramo del vial 5 comprendido entre las intersecciones con los viales 3 y 4.

3.6.- Rotonda de conexión Circunvalación con Carretera a Arenas.

La rotonda situada en el exterior de los límites de la unidad de ejecución VM-13, que articula la carretera de Arenas, el acceso a la zona de "La Fortaleza, el acceso a la U.E. VM-13 y la circunvalación este de Vélez-Málaga, habrá de ejecutarse cuando se realicen las obras de urbanización, si no han sido realizadas previamente por la administración competente. Se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ANEXO III

LEGISLACIÓN DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ÍNDICE

1. SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- GENERALES
1.2.- REGLAMENTOS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

3. VIALIDAD

4. INSTALACIONES

4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO URBANO DE AGUA
4.2.- RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS USADAS
4.3- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
4.4.- RED DE ALUMBRADO URBANO
4.5.- INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES
4.6.- ENERGÍAS RENOVABLES
4.7.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
4.8.- COMBUSTIBLES

5. PRODUCTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS
5.1.- MARCADO “CE”
DISPOSICIONES DE LA DIRECTIVA 89/106/CEE
DISPOSICIONES ENTRADA EN VIGOR DEL MARCADO CE
LISTADO POR ORDEN ALFABÉTICO DE PRODUCTOS
5.2.- CEMENTOS Y CALES
5.3.- ACEROS
5.4.- CERÁMICA
5.5.- HORMIGONES

6. OBRAS
6.1.- CONTROL DE CALIDAD
6.2.- HOMOLOGACIÓN, NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN
6.3.- PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS
6.4.- CONTRATACIÓN

7. PROTECCIÓN

7.1.- ACCESIBILIDAD
7.2.- MEDIO AMBIENTE
NORMATIVA AMBIENTAL NACIONAL
NORMATIVA AMBIENTAL ANDALUZA
AGUAS LITORALES
RESIDUOS
EMISIONES RADIOELÉCTRICAS
CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA
7.3.- PATRIMONIO HISTÓRICO
7.4.- SEGURIDAD Y SALUD

8. OTROS
8.1.- PARQUES INFANTILES

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

1. SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.1-GENERALES

Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, BOJA 03.12.2021

NOTA: En relación con la tramitación del P.E.R.I. de la U.E. VM-13 y en base a lo establecido en la disposición transitoria tercera 'Planes e instrumentos en tramitación' de la LISTA, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la citada ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
(En aplicación de la disposición transitoria tercera 'Planes e instrumentos en tramitación' de la LISTA)

Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
Decreto 550/2022, de 29 de noviembre BOJA 02.12.2022

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31.10.2015

1.2- REGLAMENTOS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

Reglamento de Planeamiento
Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 15.09.78.

Reglamento de Gestión Urbanística
Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
BOE 31.1.79.

2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes
Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76).

3. VIALIDAD

Drenaje
Norma 5.2-IC drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras
Orden FOM/298/2016, de 15 de febrero (BOE 10.03.16)
BOE 06.03.17**(Orden FOM/185/2017)

SEÑALIZACIÓN VERTICAL
Norma 8.1-IC señalización vertical de la Instrucción de Carreteras.
Orden FOM/534/2014, de 20 de marzo (BOE 05.04.14)

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes
Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76).

Marcas viales, de la Instrucción de Carreteras
Orden 16.07.87. BOE 04.08.87. BOE 29.09.87*.

Trazado, de la Instrucción de Carreteras
Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras
Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero. 04.03.16. BOE

Rehabilitación de firmes, de la Instrucción de Carreteras
Norma 6.3-IC: "Rehabilitación de firmes"
Orden FOM 3459/2003, de 28 de noviembre.

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Secciones de firme, de la Instrucción de Carreteras
Norma 6.1-IC: "Secciones de firmes"
Orden FOM 3460/2003, de 28 de noviembre. BOE 12.12.03.

4. INSTALACIONES

4.1-RED DE ABASTECIMIENTO URBANO DE AGUA

Texto Refundido de la Ley de Aguas
Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
BOE 24.07.01.

Criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, Ministerio de La Presidencia, Relaciones con Las Cortes y Memoria Democrática BOE 11.02,23

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías
Orden 28.07.74. BOE 0.10.74. BOE 30.10.74*. BOE 30.06.75**(Orden 20.06.75)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis
Real Decreto 487/2022, de 6 de julio, BOE 22.06.2022 del Ministerio de Sanidad

Reglamento de Planificación Hidrológica
Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía
Decreto 70/2009, de 31 de marzo. BOJA 17.04.09.

Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.
D. 120/1991, de 11.06.91, de la Cª de la Presidencia. BOJA 10.09.91,

4.2.-RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS USADAS

Texto Refundido de la Ley de Aguas
Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
BOE 24.07.01

Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre. BOE 31.12.16

Reglamento de Planificación Hidrológica
Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.. BOE 30.04.86.

Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones
Orden 15.09.86. BOE 23.09.86.

Criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental
Real Decreto 817/2015, de 11. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente BOE 12.09.15.

Protección, utilización y policía de costas
Ley 22/1988, de 28 de julio. BOE 29.07.88.

Normativa general sobre vertidos de sustancias peligrosas desde tierra
Real Decreto 258/1989, de 10 de marzo. BOE 16.05.89.)

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Plan Nacional de depuración, saneamiento, eficiencia, ahorro y reutilización.
Orden TED/801/2021, de 14 de julio. BOE 27.07.21

Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas
Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre. BOE 30.12.95.
Desarrollado por Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo

Reglamento de Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre
Decreto 109/2015, de 17 de marzo.
BOJA 12.05.15

4.3.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Regulación del sector eléctrico.
Ley 54/1997, de 27 de noviembre, BOE 28.11.97.

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo. BOE 9.06.14

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero. BOE 19.03.08.

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones técnicas complementarias ITC BT.
Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto. BOE 18.09.02.

Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación.
Res. de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía. BOE 26.06.84

Seguridad del material eléctrico destinado a ser utilizado en determinados límites de tensión.
Real Decreto 187/2016, de 6 de mayo. BOE 10.05.16

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico
RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19.02.88

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre. BOE 27.12.00.

Condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes en baja tensión
Real Decreto 1435/2002, de 27 de diciembre. BOE 31.12.02.

Normas aclaratorias para la autorización administrativa de instalaciones de producción, de transporte, distribución y suministro eléctrico
Instrucción de la Dir. Gral. De Industria, Energía y Minas, de 27.03.01. BOJA 12.05.01.

Previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial
Instrucción de Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 14 octubre 2004. BOJA 05.11.14

Normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de ENDESA Distribución.
Resolución 14.06.2019, de la Secretaría General de Industria, Energía y Minas BOJA 28.06.19

Normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión
Decreto 178/2006, de 10 de octubre. BOJA 27.10.06

Régimen de inspecciones periódicas de instalaciones eléctricas de baja tensión.
Orden 17.05.07 BOJA 16.06.07.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

4.4. RED DE ALUMBRADO URBANO

Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. BOE (19.10.08)

4.5. INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES

Ley General de Comunicación Audiovisual
Ley 13/2022 de 07.07.22 de la Jefatura de Estado. BOE 08.07.22

Ley General de Telecomunicaciones
Ley 11/2022, de 28.06.22. BOE 29.06.22
Deroga, a excepción de su disposición adicional decimosexta y las disposiciones transitorias séptima, novena y duodécima, la Ley 9/2014, de 09.05.14. BOE 10.05.14.

Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable
Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre. BOE 26.09.96.

Régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación
Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero. BOE 28.02.98.

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 01/04/2011

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio. BOE 16/06/2011

4.6. ENERGÍAS RENOVABLES

Conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia.
Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, BOE 08.12.11.

Producción de energía eléctrica en régimen especial
Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo. BOE 26.05.07.

Modelo de contrato tipo y modelo de factura para las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a la red de baja tensión.
Resolución de 31.05.01, de la Dirección General de Política Energética y Minas. BOE nº148, de 21.06.2001.

Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico
Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto. BOE 18.09.07.

Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía
Ley 2/2007, de 27 de marzo. BOJA 10.04.07.

Puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a red.
Instrucción de 21 de enero de 2004. BOJA 9.02.04

Normas complementarias conexión instalaciones generadoras de energía eléctrica.
NRZ104. Instalaciones privadas conectadas a la red de distribución. Generadores en alta y media tensión.
NRZ105. Instalaciones privadas conectadas a la red de distribución. Generadores en baja tensión.
Resolución 14.06.2019, de la Secretaría General de Industria, Energía y Minas BOJA 28.06.19

Procedimiento de puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red
Instrucción de 24 de enero de 2004. BOJA 09.02.04
Complementada por Instrucción de 12 de mayo de 2006. BOJA 19.06.06.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Aplicación de determinados aspectos del RD 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.
Instrucción de 20 de junio de 2007. BOJA 17.07.07.

Especificaciones técnicas de las instalaciones fotovoltaicas andaluzas.
Orden de Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, de 26 marzo 2007. BOJA 24.04.007

Procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica
Decreto 50/2008, de 19 de febrero. BOJA 4.03.08.

Procedimiento para la priorización en la tramitación del acceso y conexión a la red eléctrica en Andalucía para la evacuación de la energía de las instalaciones de generación que utilicen como energía primaria la energía eólica terrestre, contempladas en el Real Decreto 661/2007, de 25-5-2007 (RCL 2007\1007), que regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.
Orden de 25 de julio de 2011. BOJA 01.08.11

DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA

Normativas de distribución de energía eléctrica referidas en el punto 4.3

4.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
R.D. 513/2017, de 22.05.17, del Mº de Economía, Industria y Competitividad. BOE 12.06.17

4.8.-COMBUSTIBLES

PETROLÍFEROS

Reglamento de instalaciones petrolíferas, e Instrucciones Técnicas Complementarias ITC MI-IP1 e ICT MI-IP2
Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre BOE 27.01.95.

Instrucción técnica complementaria MI-IP3 "Instalaciones petrolíferas para uso propio"
R.D 1427/1997 de 15.09.97 del Mº de Industria y Energía BOE 23.10.97

Instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y regulación de determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.
Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. BOE 02.08.17

Instrucción técnica complementaria MI-IP 06 «Procedimiento para dejar fuera de servicio los tanques de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos».
Real Decreto 1416/2006, de 1 de diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 25.12.06

GAS

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
R.D. 919/2006, de 28.07.06 BOE 04.09.06.

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG
Orden 17.11.74 del Mº. de Industria y Energía. BOE 06.12.74. (Derogado parcialmente)

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural
Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre. BOE 31.12.02.

Regulación del mercado organizado de gas y el acceso de terceros a las instalaciones del sistema de gas natural.
Real Decreto 984/2015, de 30 de octubre, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. BOE 31.10.2015

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo con el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos *(aprobado mediante R.D. 919/2006).*
Instrucción de 22.02.07, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA nº 57, de 21.03.07.

5.PRODUCTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS

5.1 MARCADO "CE"

Reglamento (UE) nº 305/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de construcción y se deroga la Directiva 89/106/CEE del Consejo.

Reglamento (UE) 2019/1020 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativo a la vigilancia del mercado y la conformidad de los productos y por el que se modifican la Directiva 2004/42/CE y los Reglamentos (CE) n.° 765/2008 y (UE) n.° 305/2011

Orden CTE/2276/2002, de 4 de septiembre, por la que se establece la entrada en vigor del marcado CE relativo a determinados productos de construcción conforme al Documento de Idoneidad Técnica Europeo.

Listado de actos delegados del Reglamento Europeo de Productos de la Construcción:
https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/productosindustriales/Productos-de-la-Construccion/Paginas/Reglamento-Europeo-Productos-Construccion.aspx

5.2.-CEMENTOS Y CALES

Instrucción para la recepción de cementos RC-16.
R.D. 256/2016, de 10.06.2016, por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-16). Ministerio de la Presidencia

Obligatoriedad de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.
Real Decreto 1313/1988, de 28.10.88, Mº Industria y Energía. BOE 04.11.88
Orden PRE/3796/2006, de 11.12.03, BOE 14.12.06

Normalización de conglomerantes hidráulicos.
Orden de 24.06.64, del Mº de Industria y Energía. BOE 08.07.64

5.3.-ACEROS

Recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículos diversos construidos o fabricados con acero u otros materiales férreos.
Real Decreto 2531/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía. BOE 03.01.86

5.4.-CERÁMICA

Disposiciones específicas para ladrillos de arcilla cara vista y tejas cerámicas.
Res.15.06.88, de la Dir. Gral. de Arquitectura y Vivienda. BOE 30.06.88
Disposición aplicable en todo lo que no se oponga a regulación posterior.

5.5.-HORMIGONES

Código Estructural
Real Decreto Real Decreto 470/2021, de 29.06.21, del Ministerio de la Presidencia, relaciones con Las Cortes, y Memoria Democrática.
BOE 10.08.2021

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

6. OBRAS

6.1.-CONTROL DE CALIDAD

Disposiciones reguladoras generales de la acreditación de las Entidades de Control de Calidad de la Edificación y a los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación.
R.D. 410/2010, de 31.03.10, Mº de la Vivienda, BOE 22.04.10

Regulación del control de calidad de la construcción y obra pública.
D.67/2011, de 05.04.11, BOJA 19.04.11

6.2.-HOMOLOGACIÓN, NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Documento de Idoneidad Técnica de materiales no tradicionales.
Decreto 3652/1963, de 26.12.63, de la Presidencia del Gobierno. BOE 11.01.64

Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.
Real Decreto 2200/1995, de 28.12.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 06.02.96.

Regulación del Registro General del Código Técnico de la Edificación
Orden VIV/1744/2008. BOE 19.06.08

6.3.-PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS

Modelo de libro incidencias correspondientes a obras en las que sea obligatorio un Estudio de seguridad e higiene en el trabajo.
Orden de 20.09.86, del Mº de Trabajo y Seguridad Social. BOE 13.10.86 BOE 31.10.86*

Modelo del certificado de instalación eléctrica de baja tensión.
Resolución de Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 17 junio 2015. BOJA 24.06.15

6.4.-CONTRATACIÓN

Contratos del Sector Público. Transposición Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
Ley 9/2017, de 8.11.2017. BOE 9.11.2017

Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
Real Decreto 1098/2001, de 12.10.01, del Mº de Hacienda. BOE, 26.10.01.

Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción
Ley 32/2006, de 18.10.06, de Jefatura del Estado. BOE 19.10.06.

Procedimiento de habilitación del Libro de Subcontratación, regulado en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la Construcción.
Orden 22.11.07 Cª Empleo. BOJA 20.12.07.

7. PROTECCIÓN

7.1.-ACCESIBILIDAD.

Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
R.D. Legislativo 1/2013, de 29.11.13, BOE 03.12.2013

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
Orden TMA/851/2021, de 23.07.21, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. BOE 06.08.21

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
D. 293/2009, de 07.07.09, de la Consejería de la Presidencia. BOJA 21.07.09

Derechos y atención a las personas con discapacidad en Andalucía
Ley 4/2017, de 25.09.17, BOJA 4.10.17

7.2.-MEDIO AMBIENTE

NORMATIVA AMBIENTAL NACIONAL

Ley de calidad del aire y protección de la atmósfera.
Ley 34/2007, Jefatura del Estado. BOE 16.11.07.

Ley de Evaluación de Impacto Ambiental
Ley 21/2013, de 9.12.13, BOE 11.12.13
Modificación de anexos I, II y III por Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. BOE 14.06.23

Aguas residuales urbanas
RD-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas
Resolución 30.01.96, BOE 3.02.96

NORMATIVA AMBIENTAL ANDALUZA

Economía Circular en Andalucía
Ley 3/2023, de 30 de marzo. BOJA 11.04.23

Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Consejería de Presidencia. BOJA 20.07.07.

Calidad del medio ambiente atmosférico y crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
Decreto 239/2011 de Consejería de Medio Ambiente, de 12 julio. BOJA 04.08.11

Regulación Autorizaciones Ambientales Unificadas y modificación de Ley GICA
Decreto 356/2010, de 3 de agosto, de la Cª de M. Ambiente. BOJA 11.08.10

Regulación de la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
Decreto 5/2012, de 17.01.12. BOJA 27.01.12

RUIDO

Ley del Ruido.
Ley 37/2003, de 17 de noviembre. BOE 276 18/11/2003.

Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre. Ministerio de Presidencia. BOE 17.12.05

Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía
Decreto 6/2012, de 17.01.12. BOJA de 06.02.2012

AGUAS

Criterios **de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental**
Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. BOE 12.19.15

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Ley Aguas de Andalucía
Ley 9/2010, de 30 de julio. BOJA 09.08.20

Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.
Decreto 109/2015, de 17 de marzo. BOJA 12.05.15

RESIDUOS

Residuos y suelos contaminados para una economía circular
Ley 7/2022, de 8 de abril. BOE. 09.04.22

Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición
Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Mº de Presidencia. BOE 13.02.08.

Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía
Decreto 73/2012, de 22 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente. BOJA 26.04.12

EMISIONES RADIOELÉCTRICAS

Condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
Real Decreto 1066/2001, de 28.09.01, del Mº de Presidencia. BOE 234 29.9.01.

7.3.-PATRIMONIO HISTÓRICO

Patrimonio Histórico Español.
Ley 16/1985, de 25 de junio. BOE 29.05.85,

Desarrollo parcial de la Ley 16/1985.
Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Presidencia del Gobierno. BOE 28.01.86

Desarrollo disposición adicional novena de la Ley 16/1985.
Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno. BOE 28.11.91

Patrimonio Histórico de Andalucía
Ley 14/2007, de 26 de noviembre. BOJA 19.12.07

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de la Consejería de Cultura. BOJA 17.03.95

Reglamento de Actividades Arqueológicas.
Decreto 168/2003, de 7 de febrero de 1995, de la Consejería de Cultura. BOJA 15.07.2003

Modelo oficial del Libro Diario de Intervenciones arqueológicas.
Resolución de Consejería de Cultura, de 30 octubre 2003. BOJA 12.02.04

7.4.-SEGURIDAD Y SALUD

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Derogados Títulos I y III
Orden de 09.03.71, del Ministerio de Trabajo. BOE 16.03.71

Prevención de Riesgos Laborales.
Ley 31/1995 de 08 noviembre. BOE 10.11.95

Reglamento de los servicios de prevención
Real Decreto 39/1997 de 17 de enero, de Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 31.01.97

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
Real Decreto 485/97 de 14 de abril, de Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 23.4.97

Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo
Real Decreto 486/97, de 14 de abril del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales BOE 23.04.97.
Última modificación por Real Decreto-Ley 4/2023, de 11 de mayo. BOE 12.05.23

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de carga que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
Real Decreto 487/1997 de 14 de abril del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 23.04.97

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre de Ministerio de Presidencia. BOE 25.10.97

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual
Real Decreto 773/1997 de 30 de mayo del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 12.06.97

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo
Real Decreto 1215/1997 de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 7.08.97.

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.
Real Decreto 1311/2005, de 4 de enero, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 05.11.2005

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, Ministerio de la Presidencia. BOE 11.03.2006.

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
Real Decreto 374/2001, de 6 de abril. Ministerio de la Presidencia. BOE 01.05.01.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, de Ministerio de la Presidencia. BOE 11.04.2006.
Completada en Andalucía por:
Orden 12 de noviembre de 2007, de la Consejería de Empleo. BOJA 28.11.07

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a campos electromagnéticos.
Real Decreto 299/2016, de 22 de julio, Ministerio de la Presidencia. BOE 29.07.2016.

Reglamento sobre protección de la salud contra los riesgos derivados de la exposición a las radiaciones ionizantes.
Real Decreto 1029/2022, de 20 de diciembre del Ministerio de la Presidencia, Relaciones con Las Cortes y Memoria Democrática. BOE 21.12.22

8.OTROS

8.1. PARQUES INFANTILES

Medidas de seguridad en los parques infantiles
Decreto 127/2001, de 5 de junio. BOJA 9.06.01. BOJA 21.06.01*

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

A N E X O IV

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, de la Junta de Andalucía

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Junta de Andalucía

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Baldosa hidráulica de hormigón
Color: Gris claro
Resbaladicidad: Clase 3 resistencia al deslizamiento > 45

Pavimentos de rampas
Material: Baldosa hidráulica antideslizante
Color: Gris claro
Resbaladicidad: Clase 3 resistencia al deslizamiento > 45

Pavimentos de escaleras
Material: Baldosa hidráulica antideslizante
Color: Gris claro
Resbaladicidad: Clase 3 resistencia al deslizamiento > 45

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,016 m	---		∅ ≤ 0,016 m
	☐ En calzadas (2)		∅ ≤ 0,016 m	---		No procede
Iluminación homogénea			(3)	---		No procede
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista. (2) Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones. (3) Se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,0 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	☒ Longitud ≤ 3 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			entre 80 y 120 cm	= Longitud vado		= Longitud vado
Rebaje con la calzada			≤ 0,40 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal (1)	≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal (1)	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
(1) Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.						
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≥ Vado de peatones
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 metros	--		≥ 0,90 metros
Señalización en la acera (1)	Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional	Anchura	Entre 80 y 120 cm	--		80 cm
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil indicador de advertencia	Fondo	Entre 60 y 120 cm	--		80 cm
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
(1) Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho.						
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura (1)			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ Paso peatones
Fondo (2)			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		≥ 1,80 m
Espacio libre			---	---		---
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		60 a 120 cm
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		80 a 120 cm
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		60 a 120 cm
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		80 a 120 cm

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

(1) Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.
(2) Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		No procede
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Iluminación permanente y uniforme		(1)	---		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No procede
	Longitud	---	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)		No procede
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,90 m y 1,10 m		No procede
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	---		No procede
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		No procede
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		No procede

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
(2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m.

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden TMA/851/2021 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		No procede
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		(1)	≥ 200 lux		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin peatonal		No procede
	Longitud	---	= 0,60 m		No procede

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)

Directriz	☒ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	No se permite	R ≥ 50 m		No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13m ≤ C ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m		0,13m ≤ C ≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	---		90º
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la escalera	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		= Anchura escalera
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (1)	= 0,60 m		0,80 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)		≥ 0,90 m (Desnivel <6m) ≥ 1,10 m (Desnivel >6m)
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		Doble: 0,70 m - 0,75 m y 0,90 m- 1,10 m

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,045
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		≥ 0,30 m
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(1) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella (2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		No procede
			0,80 m a 1,20 m	---		No procede
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	——		No procede
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---		No procede
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		No procede
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	---		No procede
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		No procede
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		No procede
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---		No procede
Tapices rodantes	Anchura		≥1,00m	---		No procede
	Pendiente		≤ 12%	---		No procede
Escaleras mecánicas (1)	Anchura		≥1,00m	---		No procede
	Superficie móvil en horizontal		≥0,80m	---		No procede
(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste					
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m		No procede
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m y ≤ 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☒ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
	☒ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la rampa		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		= Anchura rampa
		Longitud	0,80 m a 1,20 m (2)	= 0,60 m		0,80 m (2)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (3)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		≥ 0,90 m (Desnivel <6m) ≥ 1,10 m (Desnivel >6m)
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		Doble: 0,70 m - 0,75 m y 0,90 m- 1,10 m
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,045
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		≥ 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos					
(1) Medida en proyección horizontal (2) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella (3) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m		No procede
	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		No procede
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamanos continuo		≥ 0,90 m	---		No procede
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		No procede
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		No procede
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---		No procede
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Perpendicular o diagonal a la acera	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (1)	---		5,00 x 2,20 m + ZAT
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (2)	---		5,00 x 2,20 m + ZAT
Seañlización	Zona de aproximación y transferencia	Marcas viales no deslizantes	---		Marcas viales no deslizantes

(1) Zona de aproximación y transferencia aparcameinto perpendicular o diagonal a la acera. Zona lateral de ancho ≥1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
En acera posterior zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.

(2) Zona de aproximación y transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m
Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7, 11, 12 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		≤ 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio/ 1 de cada 5	Obligatorio		Obligatorio/ 1 de cada 5
		Espacio libre o zona de aproximación	∅ ≥ 1,50 m al lado del banco	0,90 m x 1,20 m		∅ ≥ 1,50 m al lado del banco
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		Enrasadas

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,02 m		∅ ≤ 0,02 m
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.	∅ ≥ 0,50 m	---		∅ ≥ 0,50 m
SECTORES DE JUEGOS Y EJERCICIOS (Orden TMA/851/2021 art. 8)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Dotación de elementos accesibles		1 de cada 5	---		1 de cada 5
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		∅ ≥ 1,50 m	---		∅ ≥ 1,50 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Rgto. Sección 9ª. Orden TMA/851/2021 art.9 y 5)						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 3,40 m	≥ 1,50 x 2,30 m		No procede
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		No procede
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		No procede
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Rgto. Capítulo II. Orden TMA/851/2021 art.23, 25 al 34, 47)						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación ...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización			≤ 0,40 m	---		≤ 0,40 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---		≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≥ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		De 0,70 m a 0,80 m
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		De 1,45 m a 1,75 m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		≤ 1,50 m
		Superficie pulsador	≥ 12 cm2	---		≥ 12 cm2
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---		∅ ≥ 1,50 m
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		De 0,80 m a 1,20 m
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		De 0,80 m a 1,20 m
	Inclinación pantalla		Entre 15º y 30º	---		Entre 15º y 30º
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	0,80 m		0,80 m
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 0,90 m
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 1,20 m
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		De 0,80 a 0,90 m
	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos		0,70 m	---		0,70 m
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		∅ ≥ 1,50 m
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		≥ 0,50 m

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)			1 de cada 10 o fracción	---	1 de cada 10 o fracción
	Espacio libre no barrido por las puertas			∅ ≥ 1,50 m	---	∅ ≥ 1,50 m
	Anchura libre de hueco de paso			≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura interior de cabina			≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
	Altura de lavabo (sin pedestal)			≤ 0,85 m	---	≤ 0,85 m
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)			70 x 80 x 50 cm		70 x 80 x 50 cm
	Inodoro	Anchura espacio lateral de transferencia		≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
		Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	De 0,45 a 0,50 m
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	De 0,70 a 0,75 m
			Longitud	≥ 0,70 m	---	≥ 0,70 m
	Altura de mecanismos y grifos			De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 1,20 m
	Alcance horizontal desde el asiento			≤ 0,60 m	---	≤ 0,60 m
	Altura borde inferior del espejo			≤ 0,90 m		≤ 0,90 m
	☐ Ducha	Altura del asiento (40/45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	No procede
		Anchura espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	No procede
		Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 m		No procede
Bancos accesibles	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1 de cada 5 o fracción
	Altura asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,43 m a 0,45 m
	Profundidad asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m
	Altura respaldo			≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m
	Altura reposabrazos respecto del asiento			---	De 0,18 m a 0,20 m	De 0,18 m a 0,20 m
	Ángulo inclinación asiento-respaldo			≤ 105º	≤ 105º	≤ 105º
	Dimensión soporte región lumbar			---	≥ 15 cm	≥ 15 cm
	Espacio libre al lado del banco			≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	≥ ∅ 1,50 m a un lado
	Espacio libre en el frontal del banco			≥ 0,60 m	---	≥ 0,60 m
Mesas de estancia	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	---	1 de cada 5 o fracción
	Anchura del plano de trabajo			≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura			≤ 0,85 m	---	≤ 0,85 m
	Espacio libre inferior (altura × anchura × fondo)			70 × 80 × 50 cm		70 × 80 × 50 cm
	Zona de aproximación libre de obstáculos			≥ ∅ 1,50 m		≥ ∅ 1,50 m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos			---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
	Diámetro			≥ 0,10 m	---	≥ 0,10 m
	Altura			De 0,75 m a 1 m	≥ 0,70 m	De 0,75 m a 1 m
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---	De 0,70 a 0,90 m
	Semienterrados	Altura parte inferior boca		De 0,70 a 1,10 m	---	De 0,70 a 1,10 m
	No enterrados	Altura parte inferior boca		De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 1,20 m
	Altura mecanismo de apertura del contenedor			De 0,70 a 1,10 m	---	De 0,70 a 1,10 m

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Vélez-Málaga, julio de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Documento

2

Ordenanzas

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL U.E. VM-13

1.-CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTAS ORDENANZAS.

1.1.-Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas Reguladoras del Uso del Suelo y de la Edificación, serán aplicables a todo el territorio que comprende este planeamiento denominado U.E. VM-13, según las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

1.2.-Modificaciones de este P.E.R.I.

La modificación de cualquier elemento de este Plan, así como de cualquiera de las Ordenanzas se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su formulación según lo expresado en la normativa urbanística vigente que resulte de aplicación

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones establecidas en el presente PERI y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

2.-NORMAS GENERALES DE LAS NORMAS DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA QUE SON DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN ESTE PLAN ESPECIAL.

Serán de obligado cumplimiento en las partes que las afecte en la gestión y ejecución de las obras de Urbanización y Edificación, las siguientes normas y ordenanzas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga que se transcriben a continuación:

-Régimen Jurídico. -Normas técnicas de urbanización.
-Normas reguladoras de usos.
-Normas reguladoras de la edificación.
-Normas reguladoras de los sistemas.
-Normas generales de protección.
-Normas para actuaciones aisladas.
-Ordenanzas de uso y edificación.
-Normas para el suelo Urbano.
-Normas generales.
-Normas para Planes Especiales.

3.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

3.1.-Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación al ámbito del Plan Especial de la unidad de ejecución VM-13 según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

3.2.-Normativa complementaria aplicable.

Para lo no previsto en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, completándose el conjunto de preceptos reguladores del presente Plan Especial con los que el respecto, dispone la Legislación y Reglamentos vigentes.

3.3.-Conceptos y Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en estas ordenanzas, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos y definiciones que se relaciona en estas Ordenanzas tendrán el alcance y significado que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

4.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1 Clasificación del suelo:

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la LISTA, los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano, Los terrenos incluidos en la delimitación del presente PERI, a los efectos de aplicación del vigente PGOU de Vélez Málaga, hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme, quedará sometido al régimen establecido en el PGOU de Vélez Málaga para el suelo urbano no consolidado.

4.1.-Calificación de usos.

Los usos autorizados y compatibles con el uso dominante que es el Residencial, son los expresados en el articulado del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Se prohíbe expresamente el uso Cementerio en el ámbito de actuación de la U.E. VM-13.

4.2.-Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uso de estos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica.

4.3.- Normas para la redacción de estudio de detalle.

Objeto y Contenido:

Con objeto de mejorar la ordenación interior de las manzanas establecidas en el presente PERI se podrán formular Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones que a continuación se establecen:

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas por estas Ordenanzas, y a reajustar las previstas en este Plan Especial, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan.

En la adaptación o reajuste de alineaciones no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

b) La posibilidad de formulación de Estudios de Detalle de ordenación de Volúmenes quedará limitada a la modificación de la tipología de edificación establecida directamente en su caso, en esta normativa, exigiéndose además que el ámbito de Estudio se extienda como mínimo a una manzana completa.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

En esta clase de Estudio podrá complementarse la ordenación de volúmenes propuesta mediante la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio completando así la red de comunicaciones exteriores.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado.

4.4.-Proyectos de urbanización.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del Sector delimitado por el presente documento, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido, en cuanto a contenido y tramitación se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

5.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

5.1.-Red viaria.

5.1.1.-Secciones transversales.

Las secciones de los viales se ajustan a lo establecido en el Título V 'Regulación del suelo urbano', Capítulo 14 'Determinaciones generales para las unidades de ejecución en suelo urbano', artículo 316 'Viabilidad y aparcamiento' del PGOU y a lo establecido en el Título IV 'Normativa general de urbanización', Capítulo II 'Determinaciones sobre el espacio viario', así como la Orden TMA/851/2021 y demás normativa que sea de aplicación.

5.1.2.-Características geométricas.

El trazado de la calle cumplirá con los siguientes valores mínimos dimensionales:

-Radio mínimo en el eje de la calzada será:
7 m. encuentros entre secundarios
10m. encuentros entre primario y secundario
-Pendiente longitudinal máxima: 6%, pudiendo llegar al 8 % en tramos cortos
-Pendiente longitudinal mínima: 1 %
-Parámetro mínimo en acuerdos verticales: Kv Acuerdo Convexo=150.
Kv Acuerdo Cóncavo=100.
-Pendientes transversales:

De calzada	2,0 %
De los aparcamientos	1,5 %
De las aceras	1,5 %

5.1.3.-Viales.

En proyecto de urbanización referente a viales, comprenderá las determinaciones relativas a pavimentación, encintado de aceras, acerado, recogida de aguas pluviales y los elementos ornamentales y de jardinería que sean necesarios.

- Condiciones y Características.

1.- Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones técnicas adecuadas a su carácter y tránsito.

2.- Pavimentos. En las calzadas se dispondrá un pavimento flexible cuya constitución y espesor fijará el Proyecto de Urbanización. La capa de rodadura, en todo caso, estará formada por una capa de aglomerado

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

asfáltico.

En los aparcamientos se dispondrá un firme rígido cuya capa de rodadura sea de hormigón.

Las aceras se delimitarán con bordillos de piedra natural o de hormigón. Se terminarán con baldosas antideslizantes.

3.- Se atenderá a lo ordenado en los artículos del P.G.O.U.

- Etapas de Ejecución.

1.- Las calzadas y las aceras se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

a) La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios previstos en el planeamiento, debiendo el pavimento estar construido con la sub-base y la base definitiva. El pavimento o capa de rodadura, podrá ser provisional.

b) En la segunda fase, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

2.- No obstante, lo anterior, los viales que se construyan donde esté la construcción ya consolidada, se ejecutarán en su totalidad.

3.- En todo caso, se instalará en el proyecto el plazo de garantía de las obras.

Reserva de aparcamiento

Las dimensiones, así como el resto de regulación de las plazas de aparcamiento deberán de ajustarse a las establecidas en el Título II Capítulo 5 “Regulación del uso aparcamiento’, el artículo 170 ‘Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos’ y el artículo 316 ‘Viabilidad y aparcamiento’ del PGOU, así como la Orden TMA/851/2021 y demás normativa que sea de aplicación.

5.2.-Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes.

- Procedencia del Agua.

El agua que ha de servir para el abastecimiento se traerá de la red general municipal desde el punto considerado más conveniente, que abastecerá el depósito que servirá a nuestra Urbanización situado en el SUP-VM-5.

- Presión.

En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento en los puntos más desfavorables. La falta de dicha necesaria presión deberá ser suplida con los medios idóneos, que se justificarán adecuadamente en el proyecto. Estará comprendida entre 10 m.c.a. y 50 m.c.a.

- Consumo.

Habrá que prever un consumo medio de 225 litros por habitantes y día.

- Hidrantes.

Se preverán hidrantes de 100 mm. siguiendo las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, seguridad Contra Incendios.

- Riegos.

En todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas y calles se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 27 metros cúbicos por hectárea. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de modo que los medios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. El riego de las zonas verdes se hará por circuito independiente, con depósito abastecido por el pozo existente que se trasladará unos 40 metros.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

- Características de la red.

La red de distribución deberá ser de 5 atmósferas de trabajo y 15 atmósferas de prueba. Su dimensionado deberá hacerse considerando que el consumo diario de agua se hace en 12 horas, por lo que la capacidad de las conducciones será 2 veces la necesaria a caudal continuo.

5.3.-Evacuación de aguas y saneamiento.

- Secciones.

Las secciones mínimas para el alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de 3 metros por segundo. Las tuberías serán de P.V.C.

- Pendientes.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 0,3 por 100, y en los demás, se determinarán de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,4 metros por segundo.

- Pozos de Registro

Se dispondrá de pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros en conductos no visitables

- Cámaras de Descarga.

En las cabeceras de las alcantarillas, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros de diámetro o que tengan pendientes mayor o igual al 1 por 100 Y 1,00 m. cúbico, como mínimo, para las restantes.

- Sistema Separativo.

1.- La red que se proyecta será de tipo separativo.
2.- Queda prohibida la construcción de fosas sépticas.

5.4.-Energía Eléctrica.

- Características.

Los proyectos de urbanización relativos a energía eléctrica deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación precisos y habrá de justificarse que se dispone de la garantía de suministro de energía eléctrica por parte de la empresa suministradora.

- Normas de Aplicación.

El cálculo de las redes de distribución de alta o baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alta Tensión yen el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones que lo desarrollan.

- Condiciones de la red.

Tanto las redes de alta tensión como las de baja tensión serán subterráneas.

- Local para centros de transformación.

1.-Cuando el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, prevea la necesidad de un centro de transformación para un edificio, en el proyecto de éste, se incluirá un local destinado a dicho fin, que se facilitará a la Compañía suministradora de energía en las condiciones que ambas partes determinen.

2.-La ubicación y dimensiones del centro de transformación, cuando este sea necesario, se atendrá lo que disponga la normativa específica aplicable.

3.-La ventilación del centro de transformación, podrá hacerse por medio de una trampilla rasante con el acerado, si el centro va ubicado a cota inferior a éste, pero el acceso se efectuará en todo caso, por el interior del edificio.

4.-El centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias técnicas,

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

vibraciones, insonorización y las demás que sean necesarias a fin de que no produzcan molestias para los vecinos.

- Tensión de Servicio.

Será de 220/380 V., en las redes de Baja Tensión. La de las líneas de M.T. es de 20 Kw.

- Potencia a instalar.

Las potencias unitarias que se prevé instalar en cada zona son:

-En zona residencial:	9 Kw/vivienda.
-En zona social:	100 w/m^{2}t.
-En zona deportiva:	25 w/m^{2}t.
-En zona escolar:	50 w/m^{2}t.
-En zona viaria:	250 w/farola.
-En áreas libres:	2 Kw./Ha.

La potencia total se calculará en base a estas potencias unitarias, en el número de viviendas, las superficies edificables de cada zona, y el coeficiente de simultaneidad y constituirá la potencia mínima a instalar en los Centros de Transformación.

- Iluminación de vías.

Las vías públicas deberán tener la iluminación y uniformidades sobre la calzada y demás circunstancias que se indican en el cuadro siguiente, con carácter mínimo:

Clases de vías	Iluminación media Lx	Uniformidad
Acceso exterior	20	0,4
Vías secundarias	15	0,3
Vías peatonales	10	0,3
Zonas de aparcamiento	10	0,3

- Homologación.

Todos los elementos necesarios para la instalación de este servicio, tales como báculos, luminaria, conductores y demás necesarios, deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

5.5.-Telefonía.

- Trazado de la red.

El tendido de tuberías necesarias para la posterior implantación del servicio telefónico será subterráneo a lo largo de las aceras de los viales. Se preverán dos operadores.

- Normativa.

En el proyecto de esta instalación deberían cumplimentarse las normas al respecto tiene establecida la CIA. Telefónica concesionaria de este servicio.

6.-ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

6.1.- Determinaciones de carácter general

Será de aplicación lo establecido en el TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS Capítulos 1 al 13, concretamente son de directa aplicación a los suelos incluidos en el ámbito de actuación de la U.E. VM-13 los capítulos 1, 2, 9 y 10 del Título V del vigente PGOU. La regulación de las Ordenanzas edificatorias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Edificación que se aprueben al efecto conforme a las

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

previsiones de los artículos 23, 24 y 25 de la Ley del Suelo.

6.1.- CTP-1 Colonia Tradicional Popular

Será de aplicación el capítulo 10 (art. 289 al art. 295) del Título V 'Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas' del vigente PGOU con las siguientes condiciones urbanísticas:

6.1.1.- Parcela mínima: 70 m^2

6.1.2.- Índice de Edificabilidad; 1,85 m2t/m2s.

6.1.3.- Ocupación Máxima; según el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.

6.1.4.- Número máximo de plantas: 2 plantas (PB+1); Altura máxima edificable: 7 m.

6.1.5.- Separación a linderos públicos: Alineada.

6.1.6.- Separación a linderos privados: Art. 291.6 del P.G.O.U.

6.1.7.- Profundidad máxima edificable: 15 m.

6.1.8.- Resto de parámetros: Los establecidos en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

6.2.-Sistema de Equipamiento Comunitario.

Será de aplicación lo establecido en el Título III, Capítulo 10 'Sistema de equipamiento comunitario' (art. 160 al art. 163 del vigente PGOU.

Se prohíbe expresamente el uso Cementerio en el ámbito de actuación de la U.E. VM-13.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Documento

3

Plan de Etapas

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La ejecución del presente Plan Especial se realizará por una sola Unidad de ejecución, conforme a las Etapas que posteriormente se expresan en este mismo documento y dentro de los plazos máximos que así mismo se señalan. La superficie de la Unidad de Actuación coincide con la del Sector.

2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación que se seguirá para el desarrollo del presente Plan es el de COMPENSACIÓN según las prescripciones establecidas en el articulado de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

La determinación de este sistema se justifica, siguiendo el Art. núm. 56 del Reglamento de Planeamiento, dada la urgencia de la urbanización del suelo, y por la estructura de la propiedad de los terrenos.

3.- PLAN DE ETAPAS, DESCRIPCIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se plantea la Urbanización de este Plan Especial en una sola etapa, dadas las características de la misma y por expreso interés de la propiedad, no siendo por tanto necesario la realización del Plano de Etapas pues su información sería obvia.

Esta Etapa única, comprende las obras de urbanización contenidas al interior de su delimitación, así como la ejecución de las obras necesarias al exterior del Sector para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas.

La ejecución de la Etapa supone la puesta en servicio de todas las parcelas incluidas en el Sector, tanto residenciales como de uso de equipamientos.

No obstante, la propiedad podrá prever la obra para realizar la Urbanización por fases. Estas fases podrán realizarse al tiempo que los de edificación, con la limitación que al finalizar las obras de construcción de una fase están ya finalizadas las obras de urbanización necesarias, según el artículo de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para considerar las parcelas afectadas como solares.

Se establece, un periodo de 72 meses para la total ejecución de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación del presente Plan Especial.

La duración de esta etapa cumplirá los plazos siguientes:

- El Proyecto de Reparcelación tendrá un plazo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- El Proyecto de Urbanización tendrá un plazo de nueve meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- El Inicio de las obras se realizará antes de nueve meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Se estima una duración de 48 meses (prorrogables 12 meses) para la ejecución de la totalidad de las Obras de Urbanización correspondientes al Sector a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Especial.

4.- FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución de las obras de urbanización se tramitará un único Proyecto de Urbanización para la Unidad de ejecución.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

5.- DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

Como norma general, la posibilidad de edificar en las parcelas resultantes de la Ordenación propuesta quedará supeditada a que las mismas adquieran la condición de solar, es decir que además de cumplir las condiciones mínimas de parcela que establecen las Ordenanzas Reguladoras de este mismo Plan, se encuentran dotadas de acceso rodado (con encintado de aceras y calzada pavimentada), abastecimiento de agua y energía eléctrica y saneamiento. No obstante, lo anterior, podrá autorizarse la edificación en las citadas parcelas antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se encuentren aprobados tanto este Plan Especial como el Proyecto de Urbanización.

b) Que la urbanización de la parcela a edificar se encuentre incluida entre las obras que se estén ejecutando en el momento en que se solicite la pertinente Licencia Municipal.

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que proporcionalmente corresponde a la parcela objeto de la actuación.

En el análisis de las alternativas que pudieran plantearse a los plazos o procesos de ejecución de las obras establecidos en el Plan de Etapas propuesto, se tendrá en cuenta el siguiente criterio:

Los plazos temporales establecidos deberán entenderse como máximos, por lo que se considerará opcional la propuesta de fases de ejecución que reduzcan la duración de tales plazos.

6.-MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En los suelos destinados a viviendas protegidas, en los que no se cumpliera tal finalidad de acuerdo con las formas y en los plazos de inicio y terminación de las viviendas previstos por el planeamiento urbanístico, procederá la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.1.E), letra b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, los proyectos de vivienda protegida deben seguir este calendario:

- Solicitar licencias: en un plazo máximo de 2 años desde la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.
- Construcción de las viviendas: debe completarse en un plazo de 3 años desde la concesión de la licencia.

7.-COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

Estos compromisos se atienen a lo prescrito en el Art. 46 párrafo b) del Reglamento de Planeamiento.

1.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios son los previstos en este documento.

2.- La Entidad Urbanizadora se compromete al trasplante, compensación o indemnización del arbolado existente afectado por las obras de urbanización o edificación.

3.- No existe compromiso alguno aparte de las obligaciones generales impuestas por la Ley.

4.- Una vez finalizadas por el urbanizador las Obras de Urbanización (viales, espacios libres, redes de instalaciones, etc.), serán cedidas al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, y, según lo previsto en la vigente legislación, se constituirá una entidad de conservación de la Urbanización que la formaran los distintos propietarios y que se hará cargo de la conservación y entretenimiento de las mismas hasta la recepción de las obras de conformidad con el Ayuntamiento.

Mientras no se lleve a cabo la recepción de las obras de conformidad con el Ayuntamiento, el Urbanizador está obligado a su conservación.

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

8.-GARANTÍAS DEL URBANIZADOR

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, según el párrafo c) del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento, se establece el importe del 7 por 100 del coste total de la Urbanización según la evaluación económica del presente Plan Especial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

En respuesta al párrafo d) del citado Art. 46, los medios económicos necesarios para la realización de esta Urbanización en todos sus términos, por parte de la propiedad, son los siguientes:

- Recursos propios:
  - Valor de los terrenos.
  - Patrimonio particular.
- Fuentes de Financiación:
  - Préstamos y crédito bancarios con garantía hipotecaria.
  - Beneficio económico como consecuencia de la ejecución paulatina de la urbanización.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

Documento

4

Estudio Económico Financiero

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN VM-13 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

Promueve:

D. PEDRO PABLO CASTRO BARRENA

El redactor del Plan Especial de Reforma Interior:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2025

Nº anotación: 2026004763 / Fecha: 02/07/2026 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 16770135135471453433

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.

Se plantea en este apartado una evaluación económica global de las obras de urbanización con el coste aproximado, teniendo en cuenta que la ejecución material de las mismas y el presupuesto definitivo se atendrá al Proyecto de Urbanización que se redactará seguidamente al presente Plan Especial.

En segundo lugar, la evaluación que se hace es válida si las obras de urbanización se contratan en un plazo no superior a los dieciocho meses a contar desde diciembre de 2.025. En caso contrario se debe proceder a actualizar los costes aplicándoles los coeficientes derivados de la variación del I.P.C. en el sector de la construcción.

Esta evaluación económica, estimativa y necesariamente aproximada, se refiere a los capítulos siguientes, los cuales corren a cargo del urbanizador.

1.-	Actuaciones previas, estructuras y movimiento de tierras.....	372.876,95	Euros
2.-	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.....	88.780,23	Euros
3.-	Red de alcantarillado.....	248.584,63	Euros
4.-	Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.....	497.169,26	Euros
5.-	Red de telecomunicaciones.....	53.268,14	Euros
6.-	Pavimentación, acerado y señalización.....	443.901,13	Euros
7.-	Arbolado, jardinería y mobiliario urbano.....	185.252,88	Euros
8.-	Cargas externas (vial ext. SUP-VM-6, depósito y conexiones) …….....	140.000,00	Euros
9.-	Seguridad y Salud…….……	26.634,07	Euros
10.-	Control de Calidad…….....	17.756,05	Euros
11.-	Gestión de Residuos……..	26.634,07	Euros
	SUMA PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.	**2.100.887,41**	**Euros**
	19% Gastos generales y beneficio industrial.....	399.168,61	Euros
	**SUMA PRESUPUESTO DE CONTRATA……..... **	**2.500.056,02**	**Euros**

Lo que hace un gasto total de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL CINCUENTA Y SEIS EUROS CON DOS CÉNTIMOS.

2.-EVALUACIÓN DE INDEMNIZACIONES Y/O EXPROPIACIONES.

En las presentes obras de Urbanización, a las que sirve de base el Plan Especial que se redacta, no se contemplan indemnizaciones por derribos, expropiaciones o destrucciones.

Vélez-Málaga, septiembre de 2.025

José Luis Rubio Priego. Arquitecto

José Luis **Rubio Priego**. Arquitecto Avda. Gran Capitán nº 23, Oficina 05.3. 14008 Córdoba. Tlf. **678732294**