

# TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO" EN CALETA DE VÉLEZ, VÉLEZ-MÁLAGA

Propietario: "Junta de Compensación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco" Caleta de Vélez.

## ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN.

### 1.- MEMORIAS

#### 1.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.1.- Nombre y domicilio de la Entidad Promotora.

1.1.2.- Datos del Sector. Superficies y lindes.

1.1.3.- Antecedentes del Texto Refundido del Plan Parcial.

Objeto de la modificación del PPO (Inicialmente Aprobada)

Justificación de la Propuesta de Modificación:

Justificación Legal.

#### 1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1.- Características naturales de los terrenos del Sector.

1.2.2.- Usos, edificaciones, e infraestructuras existentes.

1.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo y superficies.

#### 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3.1.- Justificación proyectual de la Propuesta.

1.3.2.- Adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.

1.3.3.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados.

1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.

#### 1.4.- SERVICIOS URBANÍSTICOS.

1.4.1.- Red viaria.

1.4.2.- Abastecimiento de agua.

1.4.3.- Saneamiento.

1.4.4.- Electrificación y alumbrado público.

1.4.5.- Otros servicios.

#### 1.5.- ADECUACIÓN A LA LEY DEL SUELO

1.5.1.- Justificación del cumplimiento de las reservas

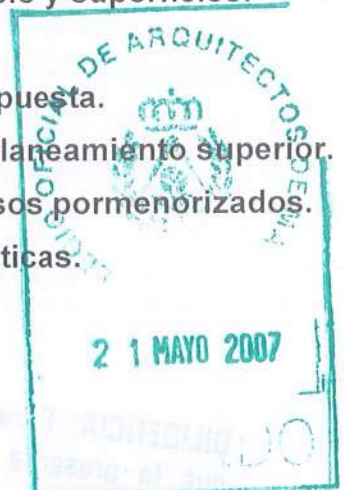
dotacionales.

Vélez-Málaga  
30 AGO, 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

### 2.- ANEXOS.

2.1.- ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

2.2.- JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN.



El público: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha 09 MAYO 2007  
Vélez-Málaga  
27 JUN. 2007  
El Secretario General



2.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

2.4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.5.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA ENTIDAD PROMOTORA, EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

2.6.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

### 3.- ORDENANZAS.

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

3.2.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.1.- Calificación del suelo.

3.2.2.- Distribución de usos públicos y privados.

3.2.3.- Desarrollo de este Plan Parcial.

3.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

3.4.- ORDENANZA REGULADORA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

### 4.- PLAN DE ETAPAS.

4.1.- DESCRIPCIÓN

4.2.- ORDEN DE PRIORIDADES Y TIEMPOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

### 5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

5.1.-OBJETIVO.

5.2.- EVALUACIÓN DE COSTES.

5.3.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### 6.- RELACIÓN DE PLANOS.

### 7.- ANEXO DOCUMENTAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

RD  


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.





# TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO" EN CALETA DE VÉLEZ.- Vélez-Málaga

*Propietario: Junta de Compensación del SUP.C-5 "Oeste Casco"  
Caleta de Vélez.*

## 1.- MEMORIAS

### 1.1 MEMORIA EXPOSITIVA.

#### 1.1.1.-Nombre y domicilio de la entidad promotora:

El presente documento ha sido encargado y promovido por la entidad Junta de Compensación del SUP.C-5 "Oeste Casco" Caleta de Vélez, con domicilio social en C/Río Mesa nº 26 planta 1ª de Torremolinos, provincia de Málaga, estando el mismo de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento del Plan General de Vélez Málaga y con la propia Ley del Suelo.

#### 1.1.2.-Datos del Sector (Superficie y lindes).

Los datos de la superficie del Sector objeto de este expediente de Plan Parcial, así como sus correspondientes lindes perimetrales, vienen detalladamente especificados en los planos correspondientes del "Plano Taquimétrico" (según coordenadas U.T.M.), y en el "Plano de Situación" referido al Planeamiento Superior que se adjuntan en este documento.

La superficie total del suelo del Sector es de 45.254 m<sup>2</sup>. En esta superficie de suelo, objeto del presente documento de planeamiento, queda incluido el tramo de vial situado al Este del Sector que linda con la UE.C-4 "Urbanización Zayamar". La superficie de este tramo de vial incluido en el Sector es de 1.280 m<sup>2</sup>, que no computa a efectos de aprovechamientos urbanísticos.

Deducida la superficie del referido vial, la superficie es de 43.974 m<sup>2</sup>.

#### 1.1.3.- Antecedentes del Texto Refundido del Plan Parcial.

El presente Texto Refundido del Plan Parcial desarrolla el Sector situado en el núcleo CALETA DE VÉLEZ denominado OESTE CASCO y código SUP.C-5, clasificado como Suelo Urbanizable Programado por el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, el cual, así mismo, fija las condiciones urbanísticas para su redacción.

Este texto se redacta para dar cumplimiento a lo indicado en la Resolución de 26 de Enero de 2007 del Sr. Alcalde – Presidente de Vélez Málaga, en la que Resuelve Aprobar Inicialmente la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-5 (Expte. 30/06). En esta Resolución se advierte que deberán tenerse en cuenta las observaciones recogidas en el Informe de la Arquitecta Municipal de Vélez Málaga de fecha 15/12/06 en el punto 1º de sus conclusiones, en el que se indica que el presente documento ha sido aprobado, el texto refundido con el texto aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo del mismo día.



EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y constituye la aprobada PROVISIONALMENTE en fecha 09 MAYO 2007 Vélez Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

P.D.

Así mismo, el punto 1.5 del informe también indica que “se adaptará la embocadura del viario a la altura de la parcela comercial al PGOU aprobado inicialmente en 7 de Agosto de 2.006,…”

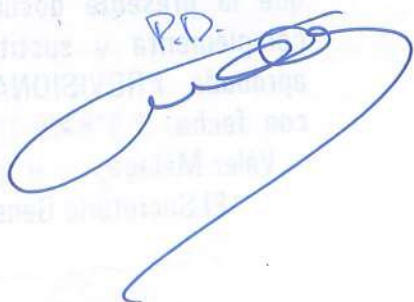
Por todo ello reproducimos aquí el objeto que dio lugar al Expte. de Modificación del Plan Parcial.

### Objeto de la modificación del PPO (Inicialmente Aprobada)

El objeto de la Innovación del PPO es doble:

1. Recuperar la superficie con la que se comenzó la tramitación del PPO en su primer documento (visado 21/1/00) y que fue la que recibió Aprobación Inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Vélez – Málaga; que, además, coincide con la recogida en la documentación que recibe Aprobación Provisional (visado 27/9/00) y que también se recoge en el Acuerdo Adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión 11/01 de 13/12/01.
2. Por otro lado la incorporación de la Ordenanza la Edificación CJ-1, que en sustitución de la UAD-1, que es la aceptada por el PPO definitivamente aprobado, sea la encargada de ordenar el desarrollo de la gran parcela residencial ya delimitada en el PPO. Conviene antes de continuar aclarar que esta Innovación del PPO no entra en contradicción con lo establecido para este Sector por el P.G.O.U., ya que este documento admite como Ordenanzas de aplicación, las siguientes: UAD, UAS, CJ1, CJ2 y CJ3a, tal y como se muestra en la Ficha de Planeamiento adjunta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General

P.D.  


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. 30 AGO. 2007 Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL.



PS  


FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	CALETA		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area	5	Tipo	1	Código	SUP.C-5
Denominación	OESTE CASCO				

Superficie (m2)	47.500	Densidad (viv/h-la)	35
Objeto	ORD. - URB. - EQUID.	Nº máximo viviendas	166
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2I/m2s)	0,50
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2I)	23.750
Etopa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-UAS-Cj-1.2.3º
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	9.500	Relativo-Unidad de Ejecución	1,2000
Equipamiento (m2s)	1.992	Tipo	04855
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	68,79%
Vialidad (m2s)	—	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	16,21%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC - PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación: El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.

Condiciones de Ejecución: El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.

Otras Condiciones: Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación del patrimonio municipal de Velez-Málaga.

DILIGENCIA: Este documento sustituye a la documentación complementaria aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 9 MAYO 2007 Velez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



AGENCIA DE URBANISMO que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

## Justificación de la Propuesta de Modificación:

Este apartado pretende dar una explicación clara y motivada de la necesidad de esta modificación.

Para el primero de los objetivos descritos en el punto anterior, vamos a realizar un recorrido cronológico por el proceso de tramitación del Instrumento de Planeamiento en cuestión, con la intención de hacer ver, que con posterioridad a la Aprobación Provisional y al Informe Favorable de la C.P.O.T.U. de Málaga, en un documento, que pretende subsanar las deficiencias indicadas en Informe de Ingeniero de Caminos Municipal de 9/2/01 y que se recogía en la Aprobación Provisional SUPEDITANDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE a su subsanación, se comete el error de reducir la Superficie del sector pasando de 43.974 m<sup>2</sup> (que es la que recibe aprobación provisional) a 43.460 m<sup>2</sup> que es la que empieza a recogerse a partir de la documentación visada el 21 de Junio de 2.001.

1. DECRETO DEL SR. ALCALDE DE 10 DE JULIO DE 2000, comunicado mediante escrito de 14 de Julio de 2000, con fecha de salida 21 de Julio de 2000 y nº de registro 17.114, mediante el que se procede a conceder APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO" EN CALETA DE VÉLEZ, PROMOVIDO POR ROSALES DE CHURRIANA, S.L. (se adjunta copia de documento

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007  
Este informe transcribe literalmente los informes de la Oficina Técnica Urbanismo y del Ingeniero de Caminos Municipal.



En el primero de ellos se dice literalmente: "El Plan Parcial del sector SUP.C-5 se redacta sobre una superficie de 43.974 m<sup>2</sup>, algo menor que la prevista en la Ficha de Planeamiento. Se desarrolla mediante ...privada de 4.000 m<sup>2</sup> de suelo. El techo edificable máximo asciende a 21.987 m<sup>2</sup>t y un número máximo de viviendas de 154." Como conclusión indica "Sigue por tanto de lo anterior, que se propone la aprobación inicial del Plan Parcial del sector SUP.C-5, previo informe del Área de Infraestructuras, condicionado a la corrección de los siguientes puntos, previamente a la apertura de la información pública:" los 4 puntos que se deben subsanar se refieren a separación a linderos en sótano, a si es vinculante o no el plano P-10, a parcela mínima de la zona Comercial y a la Evaluación de Costes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

Segundo de los informes, se indican las deficiencias relativas a Infraestructuras detectadas en Red Viaria, Red de Abastecimiento, Alumbrado Público y Energía Eléctrica y Red de Pluviales y Saneamiento, termina indicando que "no habría inconveniente en la Aprobación Inicial..., debiendo ser subsanadas las deficiencias durante la fase de exposición pública."

Concluye el escrito resolviendo "aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco" de Caleta de Vélez, promovido por la entidad Rosales de Churriana S.L., redactado por José Seguí Arquitectos Asociados, con visado colegial de fecha 21 de

Enero de 2.000, debiéndose corregir antes de la fase de información publica los extremos señalados en los informes de la oficina técnica municipal de urbanismo, de fecha 22-03-00 y del sr. ingeniero de caminos municipal, de fecha 30-05-00."

Por tanto, de este documento, debe desprenderse que no existía pega alguna relativa a la superficie sobre la que se redacta el PPO inicial.

2. DECRETO DEL SR. ALCALDE DE 16 DE FEBRERO DE 2001, comunicado mediante escrito de misma fecha con fecha de salida 1 de Marzo de 2001 con nº de registro de salida 896, mediante el que se acuerda (entre otras cosas) "Aprobar provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco", promovido por Rosales de Churriana, S.L., (expte. 22/00)."

Este documento reproduce los informes de la Oficina Técnica de Urbanismo y del Ingeniero de Caminos Municipal, el primero de ellos analiza la Alegación presentada en el proceso de Información Pública concluyendo desestimar la misma excepto en lo que se refiere a la vivienda habitual del interesado y propone la Aprobación provisional previo Informe del Área de Infraestructuras sobre cumplimiento del decreto de aprobación inicial.

El segundo analiza la documentación presentada con fecha de visado 27 de septiembre de 2000, detectando nuevas deficiencias relativas a Red Viaria y Red de Pluviales.

Por tanto el Acuerdo en su 2º punto termina indicando "DEBIENDO SER SUBSANADAS LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS POR EL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL EN SU INFORME DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2.001, PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE".

Este informe se redacta tomando como base la documentación presentada con fecha 6/10/00 y nº de registro de entrada 33.292, visada el 27 de septiembre de 2000, este documento mantiene la superficie del PPO inicial, no habiendo en el escrito de Aprobación provisional ninguna indicación relativa a la no validez de esa superficie.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 00 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN 2007 El Secretario General

Vélez-Málaga 30 AGO 2007  
EL SECRETARIO GENERAL



ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DE TERRITORIO Y URBANISMO DE MALAGA EN SU SESION 11/01, DE 13-12-01, comunicada mediante escrito de fecha 14-12-01 y fecha de salida 19 de diciembre de 2001, con nº de registro 53385, mediante el que se Informa "Favorablemente el Sector SUP.C-5 "Oeste Casco" de Caleta de Vélez en Vélez-Málaga promovido por la Entidad Rosales S.L. con las indicaciones puestas de manifiesto en el informe técnico del servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo, relativo al área de juego y recreo para niños y a las garantías previstas en el art. 46.c del Reglamento de Planeamiento."

Este documento reproduce dos informes técnicos emitidos por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fechas 6 de marzo y 30 de Octubre de 2001, ambos

recogen una superficie total, según Plan Parcial, de 43.974 m2 y en ningún caso se hace mención relativa a la inexactitud de este dato.

Existe además informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en el que se hace constar el carácter favorable del mismo con indicación relativa a los accesos previstos desde la CN-340 que deberán desarrollarse en Proyecto suscrito por técnico competente.

Además entre las conclusiones del Informe Técnico se dice: "Los parámetros urbanísticos indicados en la documentación presentada cumplen lo establecido en la ficha urbanística y en el Reglamento de Planeamiento."

4. ACUERDO DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL DE DIA 4 DE FEBRERO DE 2.002, comunicado mediante escrito de 26 de febrero de 2002, fecha de salida 5 de marzo de 2002 y nº de registro 1186, por el que se Aprueba Definitivamente el PPO del SUP.C-5 de acuerdo a la documentación técnica visada el 27 de septiembre de 2000 (aprobada provisionalmente), junto con la documentación visada el 21 de junio de 2001 y las condiciones indicadas en el acuerdo de la CPOTU de fecha 13 de diciembre de 2001.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



Como ya hemos comentado la documentación visada el 27 de septiembre del 2000, que responde a la corrección de defectos detectados en la aprobación inicial, mantiene la misma superficie del PPO inicial y además es la que recibe informe favorable del CPOTU.

Por otro lado la documentación visada el 21 de Junio de 2001, se redactó con la intención de dar respuesta a los defectos detectados en la aprobación provisional y las indicaciones dadas por el informe favorable del CPOTU. Es en este documento donde, por error, se modifica la superficie del sector sin indicar en ningún caso el motivo de esta modificación y sin haber sido requerido en ninguno de los documentos anteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN 2007  
El Secretario General

Posteriormente, por exigencias de la aprobación definitiva que condicionaba su validez a la ejecución de un documento refundido, se redacta el Texto Refundido que recoge la superficie errónea dada en el documento del párrafo anterior.

Por otro lado de la observación del plano taquimétrico del estado actual del Sector (plano L3) del Texto Refundido y de su comparación con el mismo plano de la documentación visada el 27 de septiembre de 2000, se ve que la diferencia esta en el límite del sector por el sur, es decir en su linde con la CN-340, el plano final muestra un retranqueo en la zona central del sector mientras que mantiene sus límites en los extremos, de manera que respecto a la línea blanca de la calzada las distancias varían desde 4,5 m en los extremos hasta 7 m en la zona central, mientras que el documento de 27 de septiembre mantiene la distancia con la línea blanca en 4,5 m en todo su recorrido. La cuantía de la distancia que debe existir desde el borde de la calzada hasta el límite de la propiedad privada, esta definida en la Ley de Carreteras de 1988, en ella se determina que en Carreteras de este tipo la distancia en metros, desde la Arista exterior de la explanación, hasta el límite de la zona de dominio público (expropiada junto con el resto de la

explanación), es de 3 metros. Si tenemos en cuenta que en esta zona el límite de la explanación coincide con el del arcén, y que este tiene 1,5 m en este tipo de vías, se deduce que la distancia desde el borde exterior de la calzada o línea blanca hasta el final de la zona de dominio público debe ser 4,5 m.

Con todo esto entendemos suficientemente demostrado que durante la tramitación del PPO se cometió un error que disminuyó la superficie del mismo sin ningún tipo de motivo, y esto queda claro si se tiene en cuenta que el informe de carreteras, que es preceptivo, no hace mención alguna a posible error en el límite del sector en su linde con la vía y se realizó sobre la documentación de 27 de septiembre, en la que se reflejaba una distancia a la línea blanca de 4,5 m en todo el recorrido.

Para el segundo de los objetivos planteados, nos vamos a basar en las definiciones que el mismo P.G.O.U. de Vélez Málaga da de cada una de las dos ordenanzas, que pretendemos, sean de aplicación al Sector.

## 1. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA:

“Comprende... y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndolos, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento,...., persiguen conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.”

## 2. ZONA DE CIUDAD JARDÍN:

“Se trata de una ordenanza de nueva creación, para futuros procesos de ocupación de suelo, que habrá de posibilitar una cierta concentración residencial plurifamiliar de baja altura y densidad sobre las urbanizaciones residenciales turísticas previstas en este Plan.”

Tipológicamente se pretende un resultado urbanístico asimilable a la calificación histórica de Ciudad Jardín, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado.”

El hecho de estar el sector estructurado en tres parcelas, la mayor de las cuales es la residencial, dificulta la ordenación del interior, más aún teniendo en cuenta la existencia de varios propietarios con derechos, a materializar en la misma, muy heterogéneos respecto a su dimensión.

Esto, junto a las restricciones de agrupación que contiene la ordenanza UAD-1, y a la imposibilidad de ordenación interior de parcela mediante Estudio de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



30 ABO. 2007

PSG

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 MAYO 2007

El Secretario General

PD-

Detalle en las de superficie inferior a los 3000 m<sup>2</sup> de suelo, produce los siguientes efectos:

1. obligación de que estas parcelas se alineen a fachada en una longitud suficiente que permita el desarrollo del número de viviendas asignado;
2. esto, por tanto, implica que los propietarios con mayor derecho a aprovechamiento deban materializarlos en el interior de la parcela con un mínimo acceso a vial en relación con su superficie, y con imposibilidad de agotarlos debido a la necesaria creación de viales interiores y a los retranqueos obligados con los linderos tanto privados como públicos.
3. la percepción de la ordenación de la manzana residencial sería la contraria a la descrita en el segundo párrafo de la definición de la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, es decir en ningún caso se conseguiría un efecto de edificio aislado teniendo en cuenta que gran parte del contorno de la manzana quedaría desarrollada con alineaciones de viviendas con fachada mínima y agrupadas a su máxima longitud con separación entre agrupaciones nuevamente mínima.
4. tampoco se conseguiría la creación de discontinuidades ajardinadas, ya que los necesarios retranqueos y viales interiores (en las parcelas que lo admitan) consumirían todo el suelo no ocupado por las parcelas individuales (y esto, aún yendo a la superficie mínima de parcela que admite la ordenanza).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO

30 AGO 2007



esto unido, lleva a una percepción de la manzana, desde el exterior, absolutamente masificada, carente de espacios libres y desordenada, y desde el interior la sensación debe ser claustrofóbica. En resumen es un claro ejemplo del efecto negativo que la seriación abusiva y adocorada produce sobre el paisaje urbano, justo el efecto que la propia ordenanza, en su definición, pretende evitar.

Por todo ello, es pretensión de este documento, primero recuperar la superficie total de sector que es de 43.974 m<sup>2</sup> más 1.280 m<sup>2</sup> no computables, y segundo recuperar para su aplicación sobre este Sector, la ordenanza CJ-1 ya prevista en el P.G.O.U. para el mismo, renunciando por tanto a la UAD-1. Con ello se pretende facilitar:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es completa, aprobada con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, El Secretario

1. el diseño de la reparcelación, que, de acuerdo a las dificultades antes enumeradas, ya se presentaba como misión complicada.
2. la consecución de grandes espacios libres privados, cuyo ajardinamiento imprima, tal como indica la definición de la Ordenanza, el carácter más significado del Sector.
3. una percepción de la ordenación de la manzana más acorde con las actuales tendencias del urbanismo, con una ocupación mucho menor que maximiza las áreas libres.
4. la utilización de esta ordenanza puede permitir un diseño menos monótono de la gran manzana residencial existente. Además de permitir el desbloqueo del Proyecto de Reparcelación, que está motivado en la imposibilidad de materializar los aprovechamientos correspondientes a cada propietario.

## Justificación Legal.

Expone la LOUA en sus artículos 36 al 38 lo siguiente:

### SECCIÓN QUINTA.

#### VIGENCIA E INNOVACIÓN

##### Artículo 35. Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.

.../...

##### Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. .../...

.../...

Cabria por lo tanto de la lectura de este apartado que el presente expediente es posible y tiene el mismo alcance que el PPO del que trae causa, requiriendo que se tramite igual que el PPO (no varía este aspecto nada con respecto a lo dispuesto en la anterior legislación)

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.<sup>a</sup> La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga  
30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN 2007


El Secretario General

*cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

Queda plenamente justificado este expediente, ya que no se trata de una nueva ordenación ya que mantiene el mismo uso y demás parámetros urbanísticos, incrementando la superficie destinada a zona verde, que le otorga el PPO, del que trae causa estando completamente justificado tal y como dispone este artículo en el objeto de este expediente

*2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.  
P.D.



No se modifican los parámetros urbanísticos en esta innovación, ni desafecta suelos destinados a un uso público, o parques y jardines, ni suprime determinaciones que lo vinculan con un uso de viviendas sometidas a un régimen de protección pública del PGOU, realmente esta modificación al regresar a lo indicado en el documento de 27 de septiembre de 2000 lo que hace es incrementar la zona verde, si además tenemos en cuenta que, son estos parámetros los que reciben aprobación inicial y provisional, y también informe favorable del CPOTU, y que son los que se mencionan en primer lugar en la aprobación definitiva, entendemos que no es de aplicación este apartado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General  
P.D.

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*

.../...

al no variar el uso característico no le es de aplicación el presente apartado

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Se aportan no solo las ordenanzas actuales y modificadas, sino una justificación tanto urbanística como legal de la misma, así mismo se incluyen todos los puntos que se ven afectados por el error en la superficie, dando por cumplimentado este apartado. También se aportan todos los planos que por un motivo u otro se han visto alterados por las modificaciones que se pretenden.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

Corresponde al Ayuntamiento de Vélez Málaga la aprobación definitiva de este expediente previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá estar emitido en el plazo de un mes desde la remisión del expediente completo a la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



En este caso lo que se pretende es adecuar el documento final (texto Redundado revisado el 22 de octubre de 2002) a los parámetros que fueron objeto de informe favorable por el CPOTU, y que por error fueron modificados en la fase final de la tramitación.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

05 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN. 2007

El Secretario General

P.D.

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las



características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. .../...

### **Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.**

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GENERAL



Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto. Del propio análisis de la presente innovación del PPO se desprende que este expediente no se trata de una Revisión del mismo.

### **Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.D.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Posibilita por lo tanto este artículo y justifica la procedencia de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha **09 MAYO 2007**  
Vélez-Málaga **27 JUN. 2007**

El Secretario General

P.D.

## 1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 1.2.1.- Características naturales de los terrenos del Sector:

El terreno objeto de este Plan Parcial se ubica en el término municipal de Vélez Málaga, en el núcleo de población llamado Caleta de Vélez, cercano a la costa y a la altura del Km. 279 de la antigua CN-340, al margen izquierdo en sentido de Málaga a Almería.

La finca se encuentra delimitada al sur por la CN-340, al este y oeste por dos viales que dan acceso a las urbanizaciones "Caleta del Sol", "Trayamar" y "Villa del Mar", al norte se encuentra delimitada por una acequia de riego que recorre toda la finca, en cuyo margen superior hay un talud que limita con la Urbanización Villa del Mar, en la actualidad en fase de ejecución de obras.

Los terrenos son llanos y están dedicados a cultivos de regadío e invernaderos. Se destacan los pequeños desniveles por bancales entre distintos cultivos y pequeños taludes y muros de protección en los contornos de dichos cultivos diferenciados, así como algunos caminos de servicio para las labores agrícolas.

La morfología que presenta el terreno en su conjunto está conformada por una pendiente media de 0,5%, muy regular, tanto en el sentido de norte bajando a sur como en el sentido de Oeste bajando a Este.

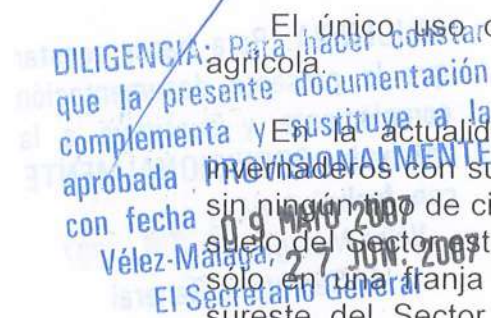
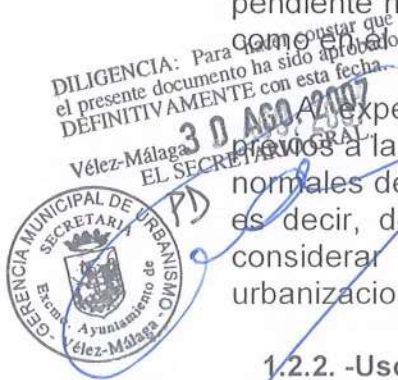
Por las expensas de estudios geotécnicos pormenorizados, que se realizarán previos a la ejecución de la urbanización, puede estimarse que los terrenos son los normales de las zonas de estas características de explotación agrícola de regadío, es decir, de baja resistencia característica (1,50 a 2,00 Kg/cm<sup>2</sup>) y se pueden considerar aptos para la urbanización y edificación de forma similar a las urbanizaciones y edificaciones colindantes.

### 1.2.2. -Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El único uso que actualmente tiene el suelo del ámbito del sector es el agrícola.

En la actualidad, una gran parte del suelo se encuentra ocupada por invernaderos con sus elementos de montaje y cubrición colocados en superficie y sin ningún tipo de cimentación, por lo que no parece complicado su desmontaje. El suelo del Sector está exento de vegetación arbórea y todo está destinado a cultivo; solo en una franja al Oeste del Sector existe un denso cañaveral. En la zona sureste del Sector existe una vivienda, de construcción muy antigua, de uso necesariamente complementario a las labores agrícolas y de escasa relevancia arquitectónica. No existen otros elementos edificados significativos, exceptuando las livianas construcciones que soportan los invernaderos y las torretas de los tendidos aéreos de Alta y Media Tensión, que se habrán de soterrar. Por lo tanto, estas construcciones deberán ser demolidas.

Las infraestructuras existentes en el Sector o limitando con él son las siguientes:



- Una línea aérea de alta tensión recorre y cruza todo el sector desde el noreste hasta el oeste soportándose en una gran torreta. Asimismo, varias líneas de media y baja tensión cruzan la zona norte del mismo, con sus correspondientes postes y torretas.
- Así mismo, según el documento del P.G.O.U. e información obtenida de los servicios municipales, existen canalizaciones de Red de Saneamiento que sirven a las urbanizaciones colindantes y que discurren por las calles Este y Oeste, Red de Abastecimiento de Agua con tubería de fibrocemento de 200 mm. que discurre por el margen norte de la CN-340 y de las que se servirá la futura urbanización, según queda detallado en el plano de infraestructuras existentes.
- La posibilidad de conexión con dichas infraestructuras y con la de telefonía se justificará mediante los correspondientes certificados de las compañías suministradoras que se adjuntarán a este documento de Plan Parcial durante el proceso de sus sucesivas aprobaciones de forma previa a la redacción del Proyecto de Urbanización.

### 1.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo y superficies.

Dentro de la delimitación del Sector objeto de este Plan Parcial, y con excepción del suelo correspondiente al vial existente que se incorpora al ámbito del Plan, existen varios propietarios del suelo:

PROPIETARIOS	SUPERFICIE	%PARTICIP.
SALGAR S.L.	6.114,76	13,90
PERLO AXARQUÍA, S.L.	36.788,00	83,66
EL SEÑOR DE JEDA, S.L.	1.071,24	2,44

### 1.3.1.-Justificación proyectual de la Propuesta.

A) Este apartado pretende ser una reflexión sobre la propuesta de desarrollo urbano planteado en este Sector por el presente Plan Parcial destinado fundamentalmente a uso residencial. Reflexión que ayude a establecer criterios y determinaciones sobre los instrumentos de planeamiento físico, tanto de ordenación como normativos, dirigidos a "áreas" destinadas a recoger los nuevos crecimientos urbanos, como también, en su caso, aquellas otras áreas de intervención para la remodelación de tejidos urbanos preexistentes. Se trata de reconducir o reformular la figura del Plan Parcial, de acuerdo con las necesidades actuales de la ciudad existente. Estas figuras urbanísticas no pueden concebirse (ni se quiere que así sea), como instrumentos aislados en su concepción para regular el crecimiento de la ciudad, como lo fueron en su día los ahora ya clásicos "polígonos".

Por el contrario, se ha concebido (y así lo está siendo en los Planes Generales de la actual generación) como instrumento con el que plasmar la estrategia de complejión de la ciudad en que el crecimiento se considera, en general, subsidiario y en dependencia del continuo consolidado existente, ya esté parcial o totalmente edificado.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1.-Justificación proyectual de la Propuesta.

A) Este apartado pretende ser una reflexión sobre la propuesta de desarrollo urbano planteado en este Sector por el presente Plan Parcial destinado fundamentalmente a uso residencial. Reflexión que ayude a establecer criterios y determinaciones sobre los instrumentos de planeamiento físico, tanto de ordenación como normativos, dirigidos a "áreas" destinadas a recoger los nuevos crecimientos urbanos, como también, en su caso, aquellas otras áreas de intervención para la remodelación de tejidos urbanos preexistentes. Se trata de reconducir o reformular la figura del Plan Parcial, de acuerdo con las necesidades actuales de la ciudad existente. Estas figuras urbanísticas no pueden concebirse (ni se quiere que así sea), como instrumentos aislados en su concepción para regular el crecimiento de la ciudad, como lo fueron en su día los ahora ya clásicos "polígonos".

Por el contrario, se ha concebido (y así lo está siendo en los Planes Generales de la actual generación) como instrumento con el que plasmar la estrategia de complejión de la ciudad en que el crecimiento se considera, en general, subsidiario y en dependencia del continuo consolidado existente, ya esté parcial o totalmente edificado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 7 JUN 2007 El Secretario General

El objeto de este capítulo de la Memoria es llegar a establecer la metodología básica de trabajo, de modo que permita analizar el desarrollo de las áreas urbanas fundamentalmente destinadas a residencia, como es el caso que nos ocupa en este Plan Parcial. En definitiva, se trata de reflexionar sobre los instrumentos al uso del Diseño Urbano.

Diseño urbano que, en nuestro caso, obedece a unos criterios de entendimiento y lógica con la ciudad existente, de cara a superar, dentro de lo limitado de la intervención urbanística, la problemática y deficiencias de los crecimientos caóticos, así como intentar reconducir el planeamiento correspondiente hacia un mayor control respecto a objetivos ciudadanamente asumidos. En definitiva, se trata de "hacer ciudad" a través de los instrumentos y diseños urbanísticos que desde este Plan Parcial se plantean.

Las ideas imperantes tienden a considerar cada vez menos las partes aisladas como entidades en sí mismas.

B) El trazado viario: "la vialidad urbana".

La propuesta viaria que aquí se hace, considera prioritario el trazado de las vías principales de tráfico, jerarquizando y dimensionando el resto de vías de acceso a la residencia como viales más adecuados a su función de accesibilidad a dicho uso residencial.

Este concepto de circulación es necesario traducirlo en otro concepto que, sin abandonar los logros parciales en materia de circulación rodada, avance en el mejoramiento de la vía no ya sólo como espacio especializado de movimiento de circulación rodada (*flujo*), sino como espacio complejo de relación, lugar de intercambio y relación de continuidad de las funciones urbanas, sin predeterminar "a priori" el predominio exclusivo de alguna de ellas sobre las demás. El término que engloba esta nueva idea de calle y circulación en un mismo concepto es lo que denominamos "VIALIDAD URBANA".

La traducción y comprensión del concepto "circulación" por el nuevo de "vialidad urbana"; es determinante para poder establecer la trama viaria y en definitiva la morfología y por supuesto la descomposición en unidades morfológicas, manzanas, etc.... que forman en último extremo la demarcación de las unidades de suelo ocupable por usos públicos o privados. La imagen y forma de la "pieza de ciudad" que aquí se plantea, no la dan tanto la forma de sus edificios como, precisamente, la forma de sus elementos estructurales de las calles y espacios públicos. La imagen y forma de esta pieza urbana está determinada fundamentalmente por el tipo de vías y trazados que contiene, en donde la propuesta tipológica edificada se diseña con su principal objetivo de "hacer" la ciudad que aquí se proyecta.

Estos nuevos conceptos de Vialidad Urbana, si bien pueden ser entendidos y analizados en parte, mediante criterios de funcionalidad y economía, fácilmente objetivables es necesario asumir que están basados también en gran parte, en raíces culturales que han regido la vida de nuestras ciudades, sobre todo en aquellas partes que se identifican mayoritariamente con el concepto de CIUDAD.

Los nuevos conceptos de Vialidad tienen como objetivo general mejorar las condiciones ambientales de las nuevas áreas de desarrollo residencial, intentando

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, definitivamente, con esta fecha, Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007. EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y susitona a la aprobada provisionalmente con fecha Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007. El Secretario General

superar las diferencias existentes hoy entre los centros urbanos y las periferias de reciente creación. Las nuevas intervenciones a través de su planificación y diseño deben pretender una creciente homogeneización de las condiciones ambientales, superando las diferencias urbanísticas existentes entre las áreas centrales y las periféricas.

### C) La articulación y cuantificación del "equipamiento".

El equipo dotacional es, tipológicamente hablando, el otro elemento esencial y complementario a la residencia que ha sido cuidadosamente integrado en la estructura morfológica de este nuevo desarrollo.

Como se trata de equipamientos absolutamente compatibles con la residencia, de pequeña o mediana ocupación de suelo, y de ejecución asegurada a corto plazo quedan completamente integrados en la trama, definidos en el espacio y relacionados en proximidad con la vivienda.

### 1.3.2.- Adecuación de la Ordenación al Planeamiento Superior.

El presente Expediente trata de desarrollar las ordenaciones y especificaciones urbanísticas propuestas en el Planeamiento General de rango superior, es decir, el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga. Así pues, tratará de distribuir la edificabilidad y los usos planteados mediante adecuadas ordenanzas y condiciones específicas que garanticen la correcta ordenación urbanística del conjunto de la propuesta, según las determinaciones proyectuales expuestas en el anterior punto 1.3.1.

### 1.3.3.-Zonificación con asignación de usos pormenorizados.

Este Plan Parcial desarrolla los usos planteados en la correspondiente documentación y Planos de Clasificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, según la ordenación que se plantea y cuya zonificación y condiciones particulares propuestas tipológicas son las siguientes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en esta fecha.  
30 ABR 2007  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GENERAL  
SECRETARÍA  
GENEAL  
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

**ZONA "A"**: Uso Residencial de Viviendas Adosadas. Ordenanza: CJ-1.

**ZONA "C"**: Uso Comercial.

**ZONAS "E.E" y "E.S"**: Uso Equipamiento.

**ZONA "V"**: Uso Zona Libre Pública.

**ZONA "A".- Residencial Unifamiliar Adosada.**

Comprende la parcela cuyo uso será el de Viviendas según ordenanza CJ-1, su disposición en conjunto se guiará por las ordenanzas generales del P.G.O.U. de Vélez Málaga y por las ordenanzas particulares de este Expediente de Plan Parcial que las desarrolla.

**ZONA "C".- Comercial.**

Comprende la parcela, dedicada a uso comercial, detallada y grafiada en el Plano de Zonificación de este Plan Parcial. Las ordenanzas particulares de este Plan

OFICIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es aprobada provisionalmente en esta fecha.  
20 MAYO 2007

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es aprobada provisionalmente en esta fecha.  
09 MAYO 2007  
Vélez-Málaga, 27 JUN, 2007  
El Secretario General  
P.D.

Parcial fijan las alineaciones de la edificación, así como de los espacios dedicados a aparcamientos públicos, accesos, etc.

### ZONA "E.E" y "ES."- Equipamiento Escolar y S.I.P.S.

Comprende las zonas destinadas a Equipamiento Docente y Servicios de Interés Público y Social, que podría dedicarse a los usos de guardería, centro de educación preescolar, equipamiento público social-comercial; bien sea para uno u otro uso diferenciado o para algunos de ellos simultáneamente, de cesión obligatoria y superficie mínima dimensionada por el Reglamento de Planeamiento y el propio Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.

### ZONA "V".- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.

Comprende aquellas zonas de espacios libres destinados a uso público, ya sean zonas de juego y recreo o jardines, de cesión obligatoria según Reglamento de Planeamiento y dimensionadas por el propio P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

#### 1.3.4.-Cuadro de características urbanísticas.

El siguiente "Cuadro de Características Urbanísticas", concreta y pormenoriza la distribución de los aprovechamientos urbanísticos según la propuesta de zonificación y ordenación que se plantea en este Texto Refundido de Plan Parcial partiendo de los datos urbanísticos iniciales especificados en la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. de Vélez Málaga y teniendo en cuenta la adaptación de cifras en función de la superficie real del Sector.

#### A.- Datos iniciales urbanísticos según el P.G.O.U.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente el día 30 de Agosto de 2007.  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GENERAL

Se adjunta copia de Ficha de Planeamiento del Plan General correspondiente al Sector.

Clasificación del suelo: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Nombre: "OESTE CASCO"

Código SUP.C-5.

Superficie total del Sector: 47.500 m<sup>2</sup>.

Uso del Suelo (global): Residencial.

Densidad (viv/Ha): 35.

Nºmáx de viviendas: 166

Ordenanza: Ciudad Jardín (CJ)

Edificabilidad bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Techo máximo edificable: 23.750 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007.  
Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.D.



## B.- Datos del Plan Parcial: "Cuadro de Características Urbanísticas".

Superficie total del Sector: 45.254 m<sup>2</sup> (Sup. real según Plano Topográfico adjunto)

Superficie total del suelo sujeto a edificabilidad: 43.974 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Techo máximo edificable: 21.987 m<sup>2</sup>

Densidad: 35 viv/Ha

Número máximo de viviendas: 154

Ordenanzas que se aplican: CJ-1 para residencial plurifamiliar y C para Comercial

ZONA	USO	SUPERFICIE	TECHO MAX.	NUM. VIV.	ALTURA
A	Viv. En bloque	20.229 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	154	B+1+a
C	Comercial Priv.	3917,26 m <sup>2</sup>	1.987 m <sup>2</sup>		B+1
E.E.	Equip, Escolar	1.540 m <sup>2</sup>	* 1.540 m <sup>2</sup>		B+1
E.S.	Equip. S.I.P.S.	308 m <sup>2</sup>	* 308 m <sup>2</sup>		B+1
V	Verde Público	8.795 m <sup>2</sup>			
Viales y Zonas libres		9.184,74 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>		<b>43.974 m<sup>2</sup></b>	<b>21.987 m<sup>2</sup></b>		

DE SUP. NO COMPUTABLE 1.280 m<sup>2</sup>

\* Superficie de techo no computable a efectos de edificabilidad

AGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General P.D.

### 1.4.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

En el conjunto de planos que se adjunta, el Texto Refundido del Plan Parcial plantea una serie de esquemas correspondientes a las infraestructuras urbanísticas básicas de la propuesta que son necesarias para la puesta en marcha y correcto funcionamiento de la futura urbanización. Dichos esquemas deberán ser desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las hipótesis iniciales de características fundamentales que debiera concretar y desarrollar el proyecto de Urbanización serán las siguientes:

#### 1.4.1.- Red viaria.

La red viaria, como queda reflejado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se configura con los tipos de vías que quedan definidas según las secciones tipo y la planta en los correspondientes Planos de Red Viaria, siendo el ancho de calzada de 6,00 m y el ancho de aceras de 2.00 m.

La "Vía Principal de Servicio y Accesos", se constituye en el vial paralelo a la C.N-340 que conectará con el desarrollo residencial en este sector de Caleta de Vélez y tendrá, al

mismo tiempo, la función de "vía de servicio" de la propia Ctra. Desde su conexión en la rotonda que se plantea en el propio Plan General. Su mayor sección de 7.00 m. de calzada, con 2.00 m. de aceras y 4,50 m. de aparcamientos, justifica su función de servir de base al acceso principal al conjunto que se proyecta y al conjunto de equipamientos.

Todo el viario se adapta a las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de Vélez – Málaga.

La propia topografía natural del terreno facilita la adecuada organización viaria, y posibilita, sin que haya necesidad de efectuar considerables obras de adaptación, el desarrollo vial con suaves pendientes. Las rasantes de las diferentes vías quedan suficientemente estudiadas y especificadas en la documentación gráfica de este Plan Parcial, siendo el posterior Proyecto de Urbanización el documento que desarrolle y concrete las previsiones fijadas.

#### 1.4.2.- Abastecimiento de agua y Red de riego.

El abastecimiento y distribución de agua potable se realizará mediante una red diseñada para tal motivo partiendo de la conexión con la red municipal de abastecimiento cuya canalización más próxima proviene de la conducción municipal que, con una sección de 200 mm de diámetro, discurre a lo largo de la carretera de Málaga a Almería. Se efectuará el suministro mediante una red mallada, compuesta por un anillo primario que discurre por los viales perimetrales y anillos secundarios en cada una de las calles interiores transversales de la urbanización, tal y como queda reflejado en el Plano correspondiente de este Plan Parcial.

En principio, se prevé una red de distribución de sección 100 m<sup>3</sup>/m a resultados de los diámetros que determine el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, ésta garantizará los consumos, caudales, diámetros y previsiones mínimas que se determinan en las correspondientes especificaciones del Plan General. La velocidad estará, en todos los casos, comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

La red se dimensionará de manera que en ningún punto su presión baje de 10 m.c.a. o supere los 60 m.c.a. La red interna discurrirá fuera de las calzadas de rodadura y con la debida protección, especialmente en el caso de cruces de las mismas.

Así mismo, se habrá de dotar al Sector de una red de riego. Se prevé una dotación de 1,5 litros/m<sup>2</sup>/día para riegos de los espacios libres y jardines públicos.

El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

#### 1.4.3.- Saneamiento.

Aunque actualmente la red de saneamiento existente, a la que ha de ingerir la propia red del Sector, es unitaria, en previsión futura y a expensas de las determinaciones municipales, la red saneamiento será separativo. La Red de Saneamiento recogerá vertidos de aguas residuales, domiciliarias, mediante colectores secundarios que ingerirán en el principal, según esquemas proyectados en el plano correspondiente. Las aguas pluviales se recogerán a través de una serie de sumideros colocados a lo largo de la red viaria, teniendo en cuenta para su cálculo los coeficientes



DILIGENCIA: Así mismo, se habrá de dotar al Sector de una red de riego. Se prevé una dotación de 1,5 litros/m<sup>2</sup>/día para riegos de los espacios libres y jardines públicos. El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento. con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, a los 09 de Mayo de 2007. El Secretario General

de escorrentía de 0,9 en viales, 0,5 en parcelas edificadas y 0,1 en zonas verdes, o en su caso un caudal base de 13 litros/seg/Ha.

Las dimensiones mínimas de la red de saneamiento será: 20 cm. para las acometidas domiciliarias, 30 cm. para los colectores secundarios y 40 cm. para los colectores principales, sin perjuicio de las secciones definitivas que determine el proyecto de Urbanización.

El dimensionado de la red se efectuará para un caudal de cálculo equivalente concentración de los vertidos viarios en un periodo de 10 horas.

Se prevé que la red de pluviales vierta a la canalización existente que discurre por la margen de la C.N-340 El enganche que propone este Plan Parcial hasta la mencionada conducción general, se realizará desde la esquina suroeste.

El mantenimiento, limpieza y explotación de la red quedarán garantizados por la Entidad de Conservación hasta que se efectúe su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

#### 1.4.4.-Electrificación y Alumbrado Público.

Cruza el Sector una línea aérea de alta tensión y algunas líneas aéreas de media y baja tensión. Todas ellas se soterran garantizando mediante líneas subterráneas la continuidad del suministro de energía eléctrica a todos los puntos donde llegaba. Los entronques se realizarán desde los postes y torretas más próximos a los límites del Sector.

El esquema que se propone se basa en una red de instalación subterránea de baja tensión procedente de los transformadores que se proyectan. Se prevé un Centro de Transformación para el suministro a la zona Comercial y zona verde sur y otro para el resto de la futura urbanización.

La conexión con la red de media tensión existente se realizará al pie de las torretas más cercanas que están fuera del ámbito del Sector. Desde allí se llevará la conducción en MT hasta los referidos Centros de Transformación ubicados en la zona libre pública al norte de los terrenos. A partir de ellos se proyecta la red de baja tensión que alimenta a las distintas parcelas a través de una trama de anillos semicerrados e independientes hasta la conexión con las cajas de protección.

Las distintas conducciones irán enterradas y bajo tubería y llevarán a la distancia reglamentaria la banda señalizadora de protección. En los cruces de calzadas y salidas de centros de transformación se reforzará la protección de entubamiento.

Para el cálculo de los centros de transformación y para su ubicación nos basamos en la Norma M.I.B.T. 010 del Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

- Viviendas: 5.000 W/viv.
- Terciario, sociales y escolares: 100 W/m<sup>2</sup>.
- Garajes y parkings: 100 W/m<sup>2</sup>.

Respecto al alumbrado público, se proyecta una red que discurre a lo largo de los distintos viales y jardines públicos, conectados a sus centros de mando. Se emplearán los báculos y luminarias reglamentadas por las Normas Municipales calculando un nivel de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

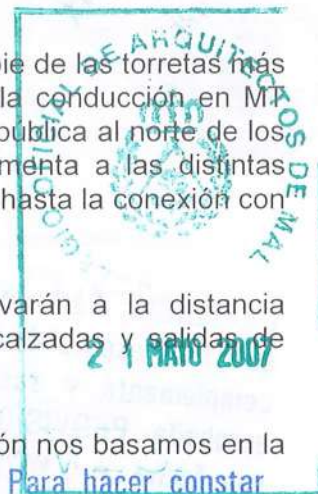
Vélez-Málaga

El Secretario General



30 AGO 2007

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General

intensidad de 10 lux para alumbrado público. Las separaciones entre los báculos o columnas no serán superiores a 25 m. La fuente luminosa es en todos los casos el vapor de mercurio (color corregido).

El proyecto de urbanización deberá desarrollar y concretar todos los datos anteriormente mencionados, completando el cálculo y secciones de redes mediante el correspondiente proyecto de electrificación y de acuerdo con las especificaciones de la Cia. Suministradora de Electricidad.

El suministro de energía eléctrica corresponderá a dicha Cia., según se acreditará con la documentación adecuada, que aportará los certificados de posibilidad de suministro.

#### 1.4.5.- Otros servicios.

##### 1.4.4.1. –Red de telefonía

Se completará toda la red de telefonía subterránea de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. El esquema de dicha red, queda reflejado en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

La conexión se realizará al cable coaxial de la CTNE que discurre por la CN 340 Málaga-Almería.

#### 1.5.- ADECUACIÓN A LA "LEY DEL SUELO"

##### 1.5.1. Justificación del cumplimiento de las reservas dotacionales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, 30 AGO 2007, Vélez-Málaga, El Secretario General

El cálculo que se realiza a continuación para la determinación cuantitativa de los Equipamientos Públicos, cumple lo especificado en los Art. 17 L.O.U.A., Art. 45 R.P. y las determinaciones del Art. 10 del Anexo al R.P., así como las previsiones detalladas en la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. correspondiente al Sector (adaptadas las cifras a la superficie real de los terrenos objeto de este Plan Parcial) y tomando como dato inicial de cálculo el correspondiente al número máximo de viviendas previstas en este Plan Parcial especificado en el apartado 1.3.4 ("Cuadro de Características") de esta Memoria.

El cálculo cuantitativo se ha realizado en base a los coeficientes de aplicación especificados en el Cuadro del Artículo 10 del Anexo del R.P., y a las determinaciones del P.G.O.U. que corresponde a las siguientes previsiones mínimas:

- DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007, Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007, El Secretario General
- Zona verde pública:  $20\% \text{ Sup. Sector} = 43.974 \times 0,20 = 8794,80 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
  - Equipamiento Escolar:  $10 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv} = 10 \times 154 = 1.540,00 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
  - Equipamiento S.I.P.S:  $2 \text{ m}^2 \text{ techo/viv} = 2 \times 154 = 308,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- El Plan Parcial fija unas superficies de reservas para dichos espacios de:

- Zona Verde pública: 8.795 m<sup>2</sup> suelo
- Equipamiento Escolar: 1.540 m<sup>2</sup> suelo
- Equipamiento S.I.P.S: 308 m<sup>2</sup> techo

Se prevé una dotación de aparcamientos d un mínimo de 471 plazas, repartidas de la siguiente forma:

105 plazas en superficie aneja a la red viaria, en el vial de acceso y servicio.

308 plazas en el interior de la parcela residencial a razón de 2 plazas/viv

40 plazas en la parcela de uso comercial, a razón de 1 plaza/50 m2t.

18 plazas en las parcelas de Equipamientos a razón de 1 plaza 100 m2t.

Con tales previsiones se cumple sobradamente las determinaciones del P.G.O.U, del Reglamento de Planeamiento y de la vigente L.O.U.A.

## 2.- ANEXOS.

### 2.1.- ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS:

La Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. de Vélez Málaga correspondiente a este Sector SUP.C-5 detalla los repartos de aprovechamientos entre propietarios, Ayuntamiento y Excesos de Aprovechamiento, pero lo hace en base a las determinaciones de anteriores redacciones de la Ley del Suelo.

Según la legislación urbanística vigente, el aprovechamiento urbanístico subjetivo (susceptible de apropiación por los propietarios del suelo Urbanizable Programado) será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento "Medio" del área de reparto en que se encuentre. Corresponde, por tanto, actualizar los datos de la referida Ficha adaptándolos a la Ley en vigor y a la superficie real del suelo. Resultando el siguiente reparto de aprovechamientos:

#### A) Datos iniciales del documento del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Según la Ficha de Planeamiento, el SUP.C-5 tiene una Edificabilidad Bruta de 0,5 m2t/ms, produciéndose los siguientes datos urbanísticos para este sector de suelo:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga  
30 AGO 2007  
EL SECRETARIO GENERAL



Superficie de Suelo: 47.500 m2.

Coefficiente de Edificabilidad Bruta: 0,50 m2/m2.

Techo máximo: 23.750 m2.

Aprovechamiento Medio: 0,4855 m2tp/m2s del uso característico.

Coefficiente de Ponderación del Sector: 1,20

Número máximo de viviendas permitido: 166

#### B) Datos globales del presente Plan Parcial:

Los datos contenidos en este Plan Parcial detallados en el artículo 13-4 de esta Memoria, que afectan al estudio de los aprovechamientos urbanísticos que nos ocupa son los siguientes, partiendo de la superficie real del suelo de 43.974 m2 a efectos de edificabilidad y aprovechamientos (según plano topográfico que se adjunta):



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN 2007  
El Secretario General



- Superficie real del suelo(S): 43.974 m2.
- Índice Edificabilidad Bruta (Ie): 0,50 m2/m2.
- Techo máximo edificable: 21.987 m2.
- Número máximo de viviendas permitido: 154

C) Reparto de Aprovechamientos:

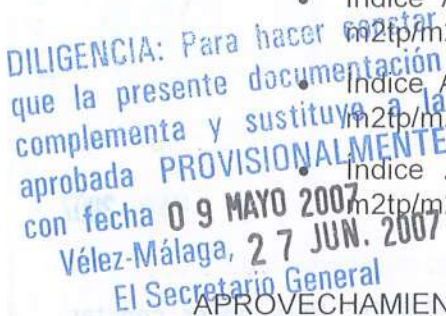
La distribución de los aprovechamientos urbanísticos entre los propietarios del suelo, el Ayuntamiento y los propietarios del Exceso de Aprovechamiento, serán objeto del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que concretará la distribución y localización de dichos aprovechamientos urbanísticos, según especificaciones del documento del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Siguiendo los criterios de las Fichas Urbanísticas correspondientes a este Sector SUP-C5 de "Oeste Casco", y adaptando los datos a la superficie real del suelo, los Repartos de Aprovechamientos Urbanísticos serán los siguientes:

- Superficie Suelo: 43.974 m2s
- Índice de Edificabilidad Bruto: 0,50 m2t/m2s
- Techo máximo: 21.987 m2t
- Coeficiente de Ponderación del Sector: 1,20
- Aprovechamiento Medio:  $0,4855 \text{ m}^2\text{tp}/\text{m}^2\text{s} \times 43.974 \text{ m}^2\text{s} = 21.349 \text{ m}^2\text{tp}$
- Aprovechamiento Objetivo:  $21.987 \text{ m}^2\text{t} \times 1,20 = 26.384 \text{ m}^2\text{tp}$ .
- Exceso de Aprovechamiento:  $26.384 - 21.349 = 5.035 \text{ m}^2\text{tp}$ .
- Aprov. subjetivo = 90% A. Medio =  $19.214 \text{ m}^2\text{tp}$
- 10% A. Medio =  $21.349 \times 0,10 = 2.135 \text{ m}^2\text{tp}$
- 10 % Exceso Aprov. =  $5.035 \times 0,10 = 503 \text{ m}^2\text{tp}$
- Aprovechamiento de Ayuntamiento =  $2.135 + 503 = 2.638 \text{ m}^2\text{tp}$
- Índice Aprovechamiento propietarios:  $19.214 \text{ m}^2\text{tp} / 43.974 \text{ m}^2\text{s} = 0,437 \text{ m}^2\text{tp}/\text{m}^2\text{s}$ . (72,83%)
- Índice Aprovechamiento Exceso Aprov.:  $4.532 \text{ m}^2\text{tp} / 43.974 \text{ m}^2\text{s} = 0,103 \text{ m}^2\text{tp}/\text{m}^2\text{s}$  (17,17%)
- Índice Aprovechamiento Ayuntamiento:  $2.638 \text{ m}^2\text{tp} / 43.974 \text{ m}^2\text{s} = 0,06 \text{ m}^2\text{tp}/\text{m}^2\text{s}$  (10,00%)

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO AL SUBSUELO

En función de lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo es privado, aún cuando no se ha producido la adaptación de Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no se podría en ningún caso presumir el aprovechamiento de dicho subsuelo como público.



D) Ponderación relativa de usos del Plan Parcial (Coeficiente de Uso):

La vigente legislación urbanística en sus contenidos correspondientes a las determinaciones de los Planes Parciales fija la necesidad de que a efectos del cálculo de los aprovechamientos subjetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

Como consecuencia de la introducción de la técnica de los Aprovechamientos Medios por la nueva legislación urbanística, la ley del suelo en su artículo 61.5 ha introducido la posibilidad para los Planes Parciales de contener la asignación y ponderación relativa de los Usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

La sección Quinta del Capítulo II del Título II trata sobre Áreas de Reparto y Aprovechamientos. En este caso hace referencia específica al art. 61 "Coeficiente de Uso y Tipología", en particular a su apartado 5 "El Instrumento de Planeamiento que establezca la ordenación detallada... podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General... la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca,..."

Por tanto y en concreto, el Plan Parcial debe establecer, respetando la ponderación fijada en el Plan General para las zonas que incluyan, (en este caso la de sector del primer cuatrienio SUP.C-5 "OESTE CASCO") la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, en los términos indicados por el art. 61.5, de la L.O.U.A., mencionada.

En el caso de este Plan Parcial sólo hay dos usos para el total de aprovechamientos lucrativos, por lo que corresponde la siguiente pormenorización en función del inverso de sus índices de edificabilidad y de la ponderación relativa global del sector:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

30 AGO. 2007

Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL. PD



ORDENANZAS	USO	TECHO	CP	APROV.
C-1	Residencial	20.000 m2t	1.1016	22.031 m2tp
C	Comercial	1.987 m2t	2.1907	4.353 m2tp
<b>TOTAL APROV. LUCRATIVOS</b>		<b>21.987 m2t</b>	<b>26.384 m2tp</b>	

Diligencia: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN 2007 El Secretario General

2.2.- JUSTIFICACIÓN, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

La aprobación del presente Texto Refundido de Plan Parcial proporciona el marco legal y urbanístico para acometer esta operación, encaminada fundamentalmente a la promoción y oferta de suelo urbanizado, destinado a la construcción de edificaciones residenciales que posibiliten una cierta concentración residencial plurifamiliar de baja altura y densidad sobre una urbanización eminentemente turística, y una zona comercial.

Para la ejecución de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, es necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que concrete y desarrolle las especificaciones técnicas y de ordenación urbanística contenidas en este documento.

El Proyecto de Urbanización deberá fijar todas las necesarias determinaciones que posibiliten la puesta en marcha y correcta ejecución de la ordenación viaria contenida en este Plan Parcial, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, legislación vigente y normativa municipal para las diferentes obras de ejecución de su viario e instalaciones.

### 2.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS

El Sector tiene los propietarios detallados en el Plano de Estructura de la Propiedad y punto 1.2.3 de esta Memoria, que junto con el Ayuntamiento y los propietarios adjudicatarios del Exceso de Aprovechamientos se distribuirán los aprovechamientos urbanísticos en base al documento del Proyecto de Reparcelación que para tal fin se redacte.

### 2.4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El Sector constituye 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN El sistema de actuación que se plantea es el de COMPENSACIÓN, de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo (Título IV, Cap.II, Sección 2º), L.O.U.A. (Capítulo II, Sección Cuarta) y del Reglamento de Gestión (Título VI, Cap. II).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, 03 JUN 2007, Vélez-Málaga, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, bajo cuyas directrices se ejecutarán las obras de urbanización.



Las obras de urbanización se llevarán a cabo mediante la adjudicación directa o hasta realizadas por la Junta de Compensación.

### 2.5.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA ENTIDAD PROMOTORA, EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

#### A.- Compromisos entre la Entidad Promotora. y el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y adicional a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007, Vélez-Málaga, da lugar a los siguientes compromisos entre la Entidad Promotora y el Ayuntamiento:

A.1. - La conservación de la urbanización ejecutada deberá mantenerse hasta la recepción por los organismos correspondientes, y deberá llevarse a cabo dicha conservación mediante la correspondiente Entidad de Conservación que para tal caso se constituya.

A.2. - Todas las partes se atenderán en todo caso a las especificaciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización, debiendo velar la Administración por su correcto cumplimiento en todas sus disposiciones.

A.3.- Los plazos para el desarrollo urbanístico de este Sector serán los establecidos en la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U., es decir, un total de seis años. En dicho plazo se realizará la totalidad de la urbanización.

A.4.- La cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a la dotación de reservas para equipamientos públicos se realizará sin perjuicio de las facultades que posee éste de efectuar concesiones a terceros para la explotación y desarrollo de áreas de equipamiento, de acuerdo con las determinaciones del Reg. de Gestión (art. 212).

B.- Compromisos entre la Entidad Promotora y futuros compradores de parcelas.

b.1.- En los contratos de compra-venta, deberá hacerse constar que el comprador se subroga en los derechos y deberes contraídos por la Entidad Promotora de este Plan Parcial en cuanto a las especificaciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización.

b.2.- En el contrato de compraventa, referente a cualquier suelo perteneciente al sector, quedarán reflejados explícitamente los compromisos que adquiera de forma obligatoria, el comprador, de adherirse a la Entidad de Conservación, así como de contribuir a las cargas que se derivan para dicho suelo.

2.6.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se creará una "Entidad Urbanística de Conservación" de acuerdo con el artículo 25 del Reglamento de Gestión Urbanística. Esta Entidad se mantendrá vigente como complemento y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN, 2007 El Secretario General

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN, 2007 El Secretario General

DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, 30 AGO, 2007 EL SECRETARIO GRAL.



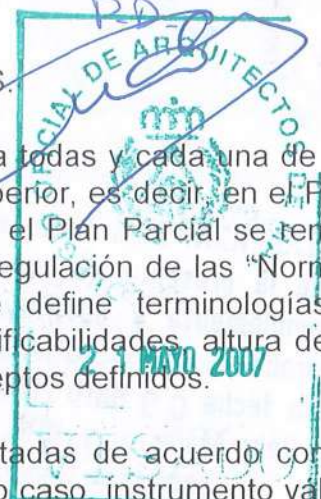
3.- ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

La redacción de este Plan Parcial se realiza en base a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el planeamiento de rango superior, es decir, en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga. Por tanto, el Plan Parcial se remite en este caso a todas las especificaciones contenidas en la regulación de las "Normas Urbanísticas" y demás Normativa del Plan General que define terminologías y conceptos generales respecto a criterios de medición de edificabilidades, altura de la edificación, ocupación de suelo, retranqueos..., y demás conceptos definidos.

Las ordenaciones o parcelaciones deberán ser tramitadas de acuerdo con lo indicado para cada ordenanza en el P.G.O.U., siendo en todo caso instrumento válido y necesario para ello el correspondiente Estudio de Detalle y siempre respetando los parámetros establecidos con carácter general en este Texto Refundido del PPO.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Sector, se realizará según la Normativa y Ordenanzas que a continuación se exponen.



### 3.2.-RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### 3.2.1.- Calificación del suelo.

El Suelo que ordena y desarrolla este Texto Refundido del Plan Parcial está clasificado por el Plan General como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

La especificación y pormenorización de los usos han sido determinados en el "Cuadro de Características Urbanísticas" del apartado 1.3.3 y 1.3.4 de esta Memoria.

#### 3.2.2.-Distribución entre usos públicos y privados:

En la zonificación que establece este Texto Refundido del Plan Parcial se diferencian los suelos que son de propiedad y uso privado de los suelos que serian de propiedad y uso público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento:

Las Zonas "A" residencial plurifamiliar para viviendas y "C" comercial son de dominio y uso privado. Las Zonas "E" equipamientos, "V" verde público, así como los viales y zonas libres son de dominio y uso público

#### 3.2.3.- Desarrollo de este Plan Parcial:

Como anteriormente se ha indicado, este Plan Parcial desarrollará todas y cada una de las determinaciones contenidas en sus documentos mediante la redacción y tramitación del correspondiente "Proyecto de Urbanización".

*DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con fecha 09 Mayo 2007*  
según las disposiciones referentes a las normas de uso y edificación contenidas, según las ordenanzas del Sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (Art. 128 y 129 del T.R. de la Ley del Suelo y Art. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento).



Las ordenaciones desarrolladas en el presente Plan Parcial, así como sus correspondientes parcelaciones por manzanas (propuestas en el plano P- 10, 13 "Propuesta de Ordenación no vinculante") se consideran como unidades edificatorias con los parámetros establecidos en las Ordenanzas que se exponen a continuación, no siendo necesario posterior desarrollo mediante Estudio de Detalle.

*DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 Mayo 2007*  
La variación de dichas ordenaciones ó parcelaciones sí deberán ser tramitadas por los correspondientes Estudios de Detalle para cada manzana, respetando los parámetros establecidos con carácter general en este Plan Parcial.

*Vélez-Málaga, 09 JUN 2007*  
El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial se realizará según la Normativa y Ordenanzas que a continuación se exponen.

### 3.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Este Plan Parcial es un instrumento de desarrollo de la ordenación integral del suelo que delimita y especifica el Plan General, que tiene como objetivo la ordenación urbanística del territorio municipal.

La metodología seguida en la definición de los parámetros edificatorios de la Ordenanza, nace desde el propio ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto global de la propuesta. En este sentido, se pretende que la Ordenanza edificatoria responda más a unos determinados modelos tipológicos ya ensayados sobre las diferentes manzanas del conjunto de la ordenación, que a unos parámetros genéricos que no garantizan el modelo que se pretende desarrollar. Se trata pues, de plantear una ordenanza más "proyectual" que unos parámetros exclusivamente "numéricos".

Por tanto, se ha tratado de diseñar una **ordenanza proyectual** que obedece a una determinada tipología edificatoria que se plantea en el Plan Parcial como modelo del desarrollo residencial. En todo caso, las normas de edificación comunes y particulares de cada zona se adecuan a las propias del Plan General de Vélez-Málaga.

### 3.3.1.-Normas de edificación de las zonas edificables de dominio privado.

#### 3.3.1.1.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el Sector, tal como se impone en el Plan General de Ordenación Urbana es el "Residencial", con uso compatible terciario, existiendo una parcela, designada específicamente, para uso "Comercial".

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### **Acometida a las redes de servicios públicos.**

Todas las edificaciones deberán conectar con las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a las redes de saneamiento, de agua potable, de distribución eléctrica y de telefonía.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos en la ordenación de estos espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento pluvial.

#### **Ordenación General.**

Se perfija en el documento de Plan Parcial una ordenación general basada en una concreta tipología arquitectónica. El objetivo es desarrollar el Plan Parcial no sólo a efectos de su ordenación viaria y parcelaria, sino hasta sus últimas secuencias construidas de la tipología residencial. En este sentido, el diseño general obedece más a un concreto objetivo de "HACER CIUDAD" que a una simple parcelación para su posterior desarrollo.

Al tratarse de un suelo totalmente llano, y cuyas especiales condiciones de ordenación persiguen el desarrollo de la determinada tipología que desde el Texto Refundido del Plan Parcial se propone, se ordenan conjuntos de edificatorios exentos con uso residencial plurifamiliar que compartirán grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprimirá a esta zona su carácter más significado.

DILIGENCIA: he hecho constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

Vélez-Málaga, 9 Mayo 2007

SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: he hecho constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007

El Secretario General



El concepto de "espacio libre privado", adquiere aquí un valor de elemento potenciador de la actividad residencial como espacio aglutinador de los usos residenciales. Su privacidad posibilita usos de auténtico "paseo peatonal", convirtiéndose así en espacio "colectivo" de gran funcionalidad y uso en sus zonas más amplias, y fáciles mantenimientos de su adecuación y decoro. Se prevé la mancomunación de este "espacio libre privado" y de sus accesos y calles interiores.

Debido a la compleja estructura de la propiedad asociada al desarrollo de este Sector, nos limitamos en este documento a la descripción de las tipologías edificatorias, sin entrar al detalle en la ordenación pormenorizada debido a que esta va a tener mucho que ver con la adjudicación final de las parcelas resultantes que es cometido del Proyecto de Reparcelación. Por ello se deja en manos de Estudio de Detalle la ordenación interior pormenorizada de las parcelas resultantes.

### Alineaciones.

Las edificaciones con sus respectivos fondos edificables y retranqueos obligatorios se ajustarán a las ordenanzas particulares de este Texto Refundido del Plan Parcial.

### Alturas.

Las alturas de las edificaciones no deberán exceder a las detalladas en el cuadro de características urbanísticas, ni en cuanto a número de plantas ni en cuanto medida en metros sobre la "cota de referencia", según los criterios establecidos en los art. 208 y 209 del P.G.O.U. La cota de referencia sirve de origen en la medición de la fachada en el punto medio de cada fachada. Si a lo largo de la fachada el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 metros, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

### Plazas de aparcamientos.

Habrà de preverse en el interior de cada parcela y manzana las plazas de aparcamiento señaladas en el punto 1.5.1 de esta Memoria.

### Edificabilidad.

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de superficies de techo de cada uno de los niveles de las edificaciones, con las siguientes excepciones:

- 1.- Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a 1,50 metros.
- 2.- Las superficies construidas en sótano.
- 3.- Las superficies construidas de techo en plantas diáfanas no cerradas.
- 4.- Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a 1,00 m. En su caso, si se sobrepasa este fondo, computará sólo la superficie que exceda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el día 09 MAYO 2007. El Secretario General

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación cumple con los requisitos de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con fecha 09 MAYO 2007. Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007. El Secretario General



En cuanto al resto de la normativa edificatoria de carácter general, no especificada en este Plan Parcial, se mantendrán todas las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación.

3.3.1.2.- Normas particulares de las zonas CJ-1. Ciudad Jardín.

La zona CJ-1 está destinada a la edificación de conjuntos Residenciales plurifamiliares. La Normativa específica que regula los usos edificación es la correspondiente al modelo tipológico que aquí se propone como base del desarrollo residencial del Texto Refundido del Plan Parcial:

**1.- Usos admitidos.**

Se admiten los usos correspondientes que señala el Artº 277 del P.G.O.U.

**2.-Parcela mínima.**

Superficie mínima de parcela= 210 m2

**3.- Altura edificable y ocupación del suelo:**

En aras a preservar una integración con el entorno de baja altura se ha impuesto la restricción en la ordenanza de la altura a PB+1, sea cual fuere la superficie de la parcela, pudiéndose disponer de un ático sobre esta altura bajo las condiciones marcadas en el cuadro siguiente.

La altura es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de la parcela y la ocupación del solar, de acuerdo con las relaciones siguientes:

Nº plantas a construir	Tamaño de parcela mínima	Ocupación máxima de parcela	Altura máxima
PB+1	210 – 1.200 m2	50%	7 m
PB+1+At.	> 1.200 m2	50%	10 m

RESOLUCIÓN: Se ha acordado con el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, definitivamente con esta fecha.  
**30 AGO. 2007**  
 Vélez-Málaga  
 EL SECRETARIO GRAL.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
**21 MAYO 2007**

Se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 2,75 m, contados a partir de la altura reguladora máxima (espacio no habitable en donde podrán ubicarse instalaciones del edificio; también podrán sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

En el caso de parcelas con tamaño superior a 1.200 m2, la última planta (de acuerdo con el cuadro superior) recibirá Tratamiento de ático que computará a efectos de superficie edificable con las condiciones señaladas en el art. 276.4 del P.G.O.U.

Las alturas libre de planta no serán inferiores a 2,50 m, tanto en plantas bajas como en plantas altas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha **09 MAYO 2007** Vélez-Málaga **27 JUN. 2007**  
 El Secretario General



#### 4.- Separación a linderos públicos y privados:

Las separaciones y retranqueos a linderos públicos y privados se fijan, como criterio general, como sigue:

- 3 metros en todos los casos a linderos públicos.
- A lindero privado será como mínimo de ½ de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 m.

#### 5.- Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación:

Los edificios tendrán una longitud máxima de 50 m tanto en profundidad como en fachada en el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

#### 6.- Disposición del volumen edificable:

De acuerdo a lo indicado en el P.G.O.U. en su Capítulo 7, Art. 276, punto 8.

#### 7.- Edificabilidad máxima:

será en cada manzana el resultado de dividir el techo edificable entre la superficie de suelo detallada en el Cuadro de Reparto por manzanas. En el caso de la manzana residencial esta división es de 0,98868 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 8.- Ordenanzas de vallas:

De acuerdo a lo indicado en el P.G.O.U. en su Capítulo 7, Art. 276, punto 9.

#### 9.- Sótano:

Se admite la existencia de plantas de sótano para uso de garaje, trasteros y cuartos técnicos exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Art. 200 de las Normas del P.G.O.U.

Los sótanos podrán ocupar la superficie de las parcelas respetando las alineaciones a linderos públicos y privados.

3.3. Normas particulares de la zona C, Comercial.

La zona C está destinada a uso "Comercial". Las Normas Particulares de las zonas C se atenderán a lo especificado en el Plan General y en este Texto Refundido del Plan Parcial.

#### 1.- Usos admitidos. (s. P600/16)

Serán aquellos usos compatibles según el art 56 del título II de las Normas del P.G.O.U. de Vélez- Málaga. con los números 4, 5, 6 (exc. 1ª cat) 8 (excepto 1 y 10)

#### 2.- Usos prohibidos.

Aquellos no incluidos en el epígrafe anterior.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con fecha 30 AGO. 2007

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

### 3.- Parcela Mínima.

400 m<sup>2</sup>

### 4.-Edificabilidad.

El techo máximo edificable de la parcela Comercial será el establecido en el Cuadro de aprovechamientos que vendrá determinado, asimismo, por aplicación de los criterios de Alineación, Ocupación y Alturas de este Plan Parcial.

### 5.- Altura.

La Altura máxima admisible será de P.B. + 1, ó 7,50 m. no permitiéndose ninguna altura bajo cubierta por encima de dicha altura máxima. Se podrán construir aparcamientos y servicios complementarios en Plantas de Sótano.

### 6.- Ocupación.

Su porcentaje de ocupación en P. Baja, será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados. En las P. Altas la Ocupación estará limitada al 50% de la superficie del solar.

### 7.- Separación a linderos públicos y privados: 6,00 m.

### 8.- Otras determinaciones de Ordenanza.

Las dimensiones de parcela, las alineaciones, y las alturas de la edificación quedan detalladas en los Planos del Plan Parcial y en el Cuadro de Aprovechamientos. Habrá de preverse al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo edificable, que se justificará en los espacios reservados a tal fin y en sótano.

### 3.3.2.3 Ordenanzas reguladoras del Equipamiento Público

#### 1.- Usos admitidos y usos prohibidos.

Sólo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública o privada para los ciclos de guardería y Preescolar en la parcela E.E, y los centros para Servicios de interés Público y Social en la parcela E.S. Son usos prohibidos los no mencionados en el párrafo anterior. En cualquier caso, podrá admitirse uso de vivienda para el uso de conserjería.

#### 2.- Ocupación de parcela.

Ninguna de las plantas sobre rasante tendrá una superficie construida superior al 50% de la superficie total de la parcela. Podrá construirse una planta sótano.

#### 3.- Altura.

Para las edificaciones se admite una altura máxima de P.B. + 1 ó 7,50 m.

Superficie construida superior a la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha 9 MAYO 2007  
Vélez-Málaga 27 JUN. 2007  
El Secretario General



30 AGO. 2007  
GRAT.



PA

#### 4.- Separación a linderos.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 3,00 m de los linderos públicos y se pueden adosar en el lindero común a ambas parcelas. En caso de separarse lo harán un mínimo de 3,00 m.

#### 5.- Otras determinaciones de Ordenanzas.

Los accesos a los centros escolares y centros de interés público y social desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

Los contadores y otros elementos de las redes de servicios e instalaciones que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento-pluviales.

Las edificaciones deberán estar en su aspecto exterior en armonía con el lugar y construcciones vecinas. Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas o de recreo, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos, deberá estar ajardinado.

#### Normas particulares de la Zona "V", reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público

La reserva de espacios libres, señalada en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 30 de mayo de 1992 y de sus Reglamentos, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que sirven de áreas de juego y recreo, de jardines.

Deberá reservarse una superficie no menor al 10% de la total de cada parcela de esta zona V para juego de niños, y una superficie no menor del 25% para la plantación de árboles de tronco alto.

El resto de las Ordenanzas a aplicar en las zonas destinadas a Equipamientos Públicos de cesión obligatoria de este Plan Parcial, serán las especificadas en la propia Norma del Plan General y en las correspondientes Normas Municipales para estos casos concretos.

#### 4.- PLAN DE ETAPAS.

##### 4.1.- DESCRIPCIÓN

Al considerarse el suelo objeto de este Plan Parcial como 1 POLÍGONO DE ACTUACIÓN y estando delimitado como 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN, sólo cabe considerar una Etapa de 6 años para llevar a cabo las determinaciones de este documento, que se podrá desarrollar mediante Fases de Ejecución coincidentes con el número de manzanas que se plantea en el Plano de Propuesta de Ordenación del Plan Parcial.

Esta Etapa de seis años de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, en lo relativo a obras de urbanización, se podrá dividir en fases coincidentes con el desarrollo de la ejecución de obras de las manzanas residenciales centrales proyectadas que permitan

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga, 30 de mayo de 2007. SECRETARÍA DE URBANISMO DE VÉLEZ-MÁLAGA



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 05 de mayo de 2007. Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007. El Secretario General

el conecto desarrollo del conjunto y cuyas prioridades se indican en los siguientes puntos de esta Memoria.

#### 4.2.- ORDEN DE PRIORIDADES.

El orden de prioridades de cada fase deberá ser estudiado para garantizar que la realización, de las obras de urbanización de cada una de ellas, sean compatibles entre sí y se complementen durante el proceso global de ejecución de la propuesta que se plantea en este Plan Parcial. Así se tendrá muy en cuenta, no sólo el desarrollo armónico de las parcelas edificables sino todas aquellas cargas externas al sector que desarrolla las determinaciones del P.G.O.U.

El proyecto de Urbanización será único para todo el Sector, y en él se contemplarán las obras necesarias para dotar de servicios a los suelos destinados a edificación y equipamientos, así como de accesos a todos los usos previstos y ordenación de los espacios libres y zonas verdes.

Las obras totales de urbanización se desarrollarán en un plazo máximo de seis años que abarcan todo el viario y urbanización. Las cesiones de reservas públicas se harán en la misma proporción y tiempo en que se vaya produciendo la urbanización que les afecte, con el compromiso de cesión obligatoria de la totalidad, garantizando así dichas cesiones públicas.

No se establece un programa exhaustivo de obras, al existir múltiples alternativas para acometerlas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

30 ACO. 2007

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



#### 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

##### 5.- OBJETIVO

El Estudio Económico Financiero supone no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Plan, sino que además, este nivel de inversión propuesto por el Plan, debe surgir sustentado en un equilibrio lo más coherente posible entre inversiones previstas, originadas por los costes de las intervenciones, y disponibilidad de recursos financieros.

De esta manera, no puede ser concebido como un presupuesto contable o un listado cuantificado de las determinaciones propuestas por el Plan programadas temporalmente, sino en un auténtico análisis cuantitativo – propositivo – temporal, cuya validez radica en ser instrumento que oriente la gestión y controle el desarrollo del Plan Parcial.

El Estudio Económico Financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Plan Parcial, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. La viabilidad de un Plan nos viene dada por las variables económicas que son las que, en mayor medida, la definen y condicionan, y sólo esta tiene sentido cuando se asumen en el Presupuesto de Inversiones los compromisos contenidos en el programa de Actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN. 2007

El Secretario General

Es por ello que al amparo de lo dispuesto en el Art 13.3.f) de la L.O.U.A., debemos proceder a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

## 5.2.-EVALUACIÓN DE LOS COSTES.

Según lo dispuesto en el Art 123.1.A.c. de la L.O.U.A., corresponde a los propietarios de una unidad de ejecución sufragar no sólo los gastos de urbanización e implantación de los servicios, sino también los costes de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización.

El futuro Proyecto de Reparcelación deberá incluir, además, las valoraciones actualizadas de los elementos existentes afectados por la ordenación de este Plan Parcial. Los siguientes apartados de evaluación de costes de urbanización tienen un carácter meramente indicativo, por cuanto será en el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que dichos costes vengan reflejados con exactitud.

El objeto de esta valoración es exclusivamente su reparto y asignación a las zonas edificables y, por tanto, únicamente se realiza una estimación aproximada que permite verificar la viabilidad de la ejecución de la propuesta que aquí se hace, así como asignar los costes a las unidades de edificación definidas como zonas en este Plan Parcial. Pasamos, por tanto, a determinar aquellos costes de forma individualizada para, finalmente, establecer el coste total de los gastos repercutibles sobre los propietarios del suelo.

## 5.3. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### 5.3.1. Demoliciones y movimiento de tierras.

Abarca este capítulo los costes de demoliciones - incluyendo a las viviendas existentes y los correspondientes cerramientos de vallas- movimientos de tierra, desbroce, limpieza y transporte a vertederos, así como la supresión de infraestructuras que deban ser eliminadas, para hacer el terreno adecuado para la realización de las obras de urbanización. Se podría diferenciar una partida correspondiente a demoliciones, otra correspondiente a desbroce y limpieza de los espacios ocupados por cultivos y otra correspondiente a desbroce y limpieza del resto de la parcela, incluso la zona que se dedicaría a verde público.

Total = 120.202,42 €.

### 5.3.2. Vialidad.

Comprende este apartado todas las obras necesarias de explanación, afirmado y encintado de aceras, estableciéndose un valor promedio por metro cuadrado de 11,90 €/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que la superficie ocupada por calzada y aceras es 9.011 m<sup>2</sup>, el coste se estima en:

9.011 m<sup>2</sup> x 11,90 €/m<sup>2</sup> = 107.230,90 €.

### 5.3.3. Saneamiento.

Comprende este apartado las obras de ejecución para la realización del alcantarillado en sistema separativo, partiendo de una base de sección que oscilará de 300 mm a 400 mm de diámetro. Se estiman los precios unitarios del metro lineal en 18,84 €/ml. y 21,41 €/ml para la red de fecales y pluviales respectivamente, y teniendo en cuenta que las redes miden 814 metros y 864 metros lineales de canalización, para ambas respectivamente, tenemos:

814 m x 18,84 €/ml = 15.335,76 €.

864 m x 21,41 €/ml = 18.498,24 €.

Total = 33.834,00 €.



DILIGENCIA  
Para hacer constar que  
el presente documento es  
DEFINITIVAMENTE  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO  
09 MAYO 2007  
PROVISIONALMENTE  
con fecha 09 MAYO 2007  
Vélez-Málaga, 27 JUN 2007  
El Secretario General

### 5.3.4.- Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes.

Comprende este apartado la totalidad de las obras a realizar para cubrir la zona de las infraestructuras reseñadas en el epígrafe. El valor del metro lineal de la instalación se estima en 44,20 €/m, y teniendo en cuenta que ambas redes constan de 1.910 m de canalización, se tiene:

$$1.910 \text{ m} \times 44,20 \text{ €/ml} = 84.422,00 \text{ €}$$

### 5.3.5.- Energía Eléctrica y Centros de Transformación.

Comprende este apartado la estimación de costes del tendido de la línea de A.T. hasta los Centros de Transformación y la distribución en B.T. hasta las acometidas a parcelas. Se considera suficiente la construcción de 2 Centros de Transformación de 1 transformador. Estimando un coste de 65,15 €/ml para el tendido de la línea de A.T., 39,10 €/ml. para el tendido de B.T., y de 21.035,42 €/unidad de centro de transformación, y teniendo en cuenta que la longitud de la línea de A.T. es de 530 m y que la longitud de la línea de B.T. es de 815 ml., tenemos:

$$530 \text{ m} \times 65,15 \text{ €/ml} = 34.529,50 \text{ €.}$$

$$815 \text{ m} \times 39,10 \text{ €/ml} = 31.866,50 \text{ €.}$$

$$2 \times 21.035,42 \text{ €/ud} = 42.070,84 \text{ €.}$$

$$\text{Total} = 108.466,84 \text{ €.}$$

### 5.3.6.-Alumbrado Público.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con fecha 08 AGO 2007.  
Comprende este apartado la evaluación del coste de las obras para dotar de iluminación a toda la zona, tanto vial como zonas verdes y peatonales. Teniendo en cuenta que la línea es de 1.250 ml., incluido los báculos con sus respectivas luminarias y que partiendo de unos precios unitarios de 13,82 €/m, tenemos:

$$1.250 \text{ ml} \times 13,82 \text{ €/ml} = 17.275 \text{ €.}$$

### 5.3.7.- Telefonía.

Abarca este apartado la evaluación de costes para dotar a la zona del tendido de prismas de canalización con sus correspondientes cámaras de distribución y arquetas de acometida sin incluir el tendido de cables que realizará la Compañía suministradora (C.T.N.E.) a su conveniencia. El coste de esta instalación se estima en 10,70 €/m, y teniendo en cuenta que el tendido de las conducciones es de 970 m, tenemos:

$$970 \text{ m} \times 10,70 \text{ €/ml} = 10.379,00 \text{ €.}$$

### 5.3.8.- Espacios de uso y dominio público.

Son los espacios destinados ajardines y áreas de juego y recreo para niños, cuya superficie es de 8.281 m<sup>2</sup>. Para su adecuación se estiman unos costes de 11,49 €/m<sup>2</sup>.

$$8.281 \text{ m}^2 \times 11,49 \text{ €/m}^2 = 95.148,69 \text{ €}$$



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN 2009 El Secretario General

P.D.O.

### 5.3.9.- Señalización.

Partida alzada de señalización vertical y horizontal de tráfico compuesta por indicativos de prohibición en accesos de tráfico rodado, obligatoriedad en sentidos de circulación, pasos de cebra, permisividad en aparcamientos, etc., por un valor de 15.025,30 €.

### 5.3.10.- Resumen de Costes.

- 1.- Demoliciones y Movimiento de tierras 120.202,42 €.
- 2.- Vialidad 107.230,90 €.
- 3.- Saneamiento 33.834,00 €.
- 4.- Red de agua, riego e hidrantes 84.422,00 €.
- 5.- Energía eléctrica y centros de transformación 108.466,84 €.
- 6.- Alumbrado Público 17.275 €.
- 7.- Telefonía 10.379,00 €.
- 8.- Espacios de uso y dominio público 95.148,69 €.
- 9.- Señalización 15.025,30 €.

Total Presupuesto Ejecución Material

Diligencia de la Urbanización del Sector ..... 591.984,15 €.

DILIGENCIA de la Urbanización del Sector  
que la presente documentación  
complementa y sustituye a la  
aprobada PROVISIONALMENTE  
con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007

Total Presupuesto de Ejecución por Contrata

..... 591.984,15 x 1,19= 704.461,14 €.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.  
30 ABR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga



La repercusión de los costes de urbanización sobre el techo máximo edificable de comercial o residencial privado asciende a la cantidad de:

704.461,14 € : 21.987 m<sup>2</sup> = 32,04 €/m<sup>2</sup>

Tales costes de urbanización referidos a la superficie total de suelo de este Plan Parcial suponen una cantidad de:

704.461,14 € : 45.254 m<sup>2</sup> = 15,57 €/m<sup>2</sup>

Una cifra útil para el cálculo estimativo de costes parciales, es la que refiere el coste total de urbanización a la superficie total de viales que se han de ejecutar. Esta cifra solo podrá utilizarse con carácter orientativo, ya que se trata de un valor medio y en todos los tramos de viales no se generan idénticos costes. En este caso, tenemos un coste medio de:

704.461,14 € : 9.128 m<sup>2</sup> = 77,18 € por cada metro cuadrado de vial.

Málaga, Abril de 2007

Fdo.: José Seguí  
Arquitecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el presente documento ha sido aprobado,  
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar  
que la presente documentación  
complementa y sustituye a la  
aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha 09 MAYO 2007  
Vélez-Málaga 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.A.

## 6.- ÍNDICE DE PLANOS.

### PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1.- SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE VÉLEZ-MÁLAGA

I-2.- CALIFICACIÓN DEL SECTOR EN EL P.G.O.U. EMPLAZAMIENTO

I-3.- PLANO TAQUIMETRICO. ESTADO ACTUAL DEL SECTOR

I-4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

I-5.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### PLANOS DE PROYECTO.

P-1.- PLANO DE ZONIFICACIÓN.

P-2.- PLANO PARCELARIO

P-3.- PLANO DE REPLANTEO

P-4.- PLANO DE RASANTES Y ALINEACIONES.

P-5.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES SUR, OESTE Y NOROESTE

P-6.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES NORTE Y OESTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GENERAL

P-7.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. RED DE RIEGO

P-8.- RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.

P-9.- RED DE SANEAMIENTO. FECALES.

P-10.- RED DE A.T. Y B.T.

P-11.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

P-12.- RED DE TELEFONÍA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.D.



## 7.- ANEXO DOCUMENTAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga  
30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General

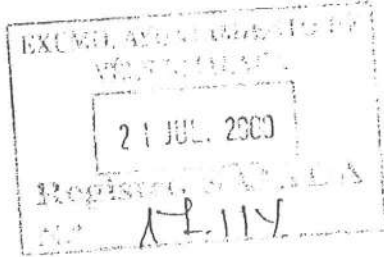
P.D.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Plaza de las Carmelitas, s/n, 2ª planta  
Telf. 952 50 01 00/Fax 952 50 14 04

Vélez Málaga, 14 de julio de 2000  
Referencia: Planeamiento/lv  
Asunto: Expte. 22/00, Plan Parcial SUP.C-5  
"Oeste Casco"



DIRECCIÓN:  
D. JOSE G. MARTÍN RODRÍGUEZ en repres.  
de Los Rosales de Chirriana, S.L.  
C/ Río Mesa, 26, 1º  
TORREMOLINOS

Con fecha 10 de Julio de 2.000, el Sr. Alcalde ha dictado el siguiente DECRETO:  
**"4.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO", DE CALETA DE VÉLEZ, PROMOVIDO POR ROSALES DE CHURRIANA S.L. (EXPTE. 22/00):**

En relación con el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco", de Caleta de Vélez, promovido por la entidad Rosales de Churriana, S.L., que ha sido informado por la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, con fecha 22-03-00, y por el Sr. Ingeniero de Edificación Municipal, con fecha 30 de mayo de 2000, siendo el contenido de sendos informes del siguiente tenor literal:

**"INFORME DE LA OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO**

Exped: 213/00

Asunto: Aprobación inicial del Plan Parcial del sector SUP.C-5 "Oeste Casco" en Caleta de Vélez, promovido por ROSALES DE CHURRIANA S.L.

Examinado el vigente PGOU así como el documento presentado con fecha de visado 21 de Enero de 2000, la Oficina Técnica de Urbanismo informa lo siguiente:

1/ El Plan Parcial del sector SUP.C-5 se redacta sobre una superficie de 43.974 m2, algo menor que la prevista en la Ficha de Planeamiento. Se desarrolla mediante una tipología de viviendas unifamiliares adosadas UAD-1 para la zona residencial y una zona Comercial privada de 4.000 m2 de suelo. El techo edificable máximo asciende a 21.987 m2t y un número máximo de viviendas de 154.

2/ El Plan propuesto cumple con las cesiones del 10% y de exceso de aprovechamiento urbanístico previsto por el PGOU así como con las reservas de zonas verdes públicas y

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007

El Secretario General

P.D. [Firma]



DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento en esta fecha DEFINITIVA por el Sr. Secretario General de Vélez-Málaga



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Plaza de las Carmelitas, s/n, 2ª planta  
Telf. 952 50 01 00/Fax 952 50 14 04

equipamiento, según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**CONCLUSIÓN:**

*Sigue por tanto de lo anterior, que se propone la aprobación inicial del Plan Parcial del sector SUP.C-5, previo informe del Area de Infraestructuras, condicionado a la corrección de los siguientes puntos, previamente a la apertura de la información pública:*

*a) En el apartado nº 9 del punto 3.3.1.2 de las ordenanzas particulares de la zona UAD-1, sobre ocupación del sótano que puede sobrepasar la ocupación de la edificación sobre rasante, pero siempre que respete las separaciones a los linderos públicos y privados, tal y como se indica en el Art. 201 de la normativa del PGOU.*

*b) En el apartado nº 10 del punto 3.3.1.2 debe aclararse si la propuesta de ordenación del plano P-10 es vinculante, ya que en dicho caso, a los espacios libres de edificación que tienen el carácter de comunitarios, deberá conferirse la condición de mancomunados, que se establecerá mediante escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.*

*c) En el punto 3.3.1.3 sobre regulación de la zona Comercial la parcela mínima es de 400 m2, y la separación a linderos públicos y privados será como mínimo de 6,0 mts.*

*d) En el apartado sobre Evaluación de Costes deberá incluirse la consideración de que en el correspondientes Proyecto de Compensación se incluirá las valoraciones actualizadas de los elementos existentes (vivienda, cerramientos, etc) que deben ser demolidos por estar afectados por la ordenación urbana del Plan Parcial".*

DILIGENCIA: constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

30 AGO. 2007

Vélez-Málaga EL SECRETARIO GENERAL INFORME DEL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL.



**ASUNTO: Aprobación Plan Parcial del SUP.C-5.**

Una vez examinada la documentación presentada para el Plan Parcial del SUP.C-5 y en relación a su aprobación, se detectan las siguientes deficiencias:

**1.- Red Viaria:**

**1.1.- La Planta de Replanteo deberá tener definido en cada vértice dónde exista curva la tangente y la bisectriz.**

**1.2.- Se deberán acotar todos los radios en el bordillo, en entronques o intersecciones. Estos serán de 7 metros salvo en ambos extremos del vial de servicio de la CN-340a, donde**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es completa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

P-D-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Plaza de las Carmelitas, s/n, 2ª planta  
Telf. 952 50 01 00/Fax 952 50 14 04

serán de 10 m, exceptuando el correspondiente al giro desde la glorieta de la CN-340a a dicho vial de servicio, que por no ser posible no requerirá amplitud en el radio (2 m). Dicho vial se definirá en el posterior proyecto de urbanización con sentido este-oeste.

1.3.- Se aportará perfil longitudinal de todos los viales, definiendo los acuerdos parabólicos en cambios de pendiente y procurando que la mayor parte de la superficie del sector tenga pendiente hacia el límite suroeste del mismo.

1.4.- La sección tipo S-1, del vial de servicio contará con una acera mínima en su lado norte de 2 m, manteniendo la alineación con el bordillo existente en el vial continuación de este. La zona comprendida entre este vial y la CN-340a, identificada como zona verde requerirá también pavimentación de aceras, dejando previsto alcorque para plantación de arbolado.

La sección tipo S-2 se deberá redistribuir en dos aceras de 2 m y calzada de 6 m, al igual que la sección tipo S-3.

1.5.- La acera occidental del vial de acceso a la Urbanización Caleta del Sol, límite oriental del sector, deberá preverse con ancho mínimo de 2 m.

2.- Red de Abastecimiento:

2.1.- Se deberá prever el cierre de malla entre la conducción  $\phi 100$  que discurre por el lado de acceso a la Urbanización Ribera de Trayamar (límite occidental) y la que discurre por el lado de acceso a la Urbanización Caleta del Sol (límite oriental), a través de los dos viales norte del sector.

3.- Alumbrado Público y Energía Eléctrica:

3.1.- Se dispondrá Alumbrado Público en las zonas verdes y el correspondiente al vial de servicio de deberá tener doble brazo para alumbrar la CN-340a.

3.2.- Tal y como se prevé en el plano I-4 de Infraestructura existente, la línea eléctrica de alta tensión, 132 Kv se soterrará mediante canalización independiente a la media tensión y llevando ésta hasta las torres más próximas.

3.3.- En cuanto a la canalizaciones de media tensión se deberán definir los entronques con los postes más próximos, externos al sector.

4.- Red de Pluviales y Saneamiento.

4.1.- Se deberán conducir todos los colectores de pluviales al municipal existente en el extremo suroccidental del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 09 MAYO 2007, complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General

SECRETARÍA  
GEENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
Vélez-Málaga

P.D.O.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Plaza de las Carmelitas, s/n, 2ª planta  
Telf. 952 50 01 00/Fax 952 50 14 04

4.2.- La acequia que discurre por el límite norte del sector dejará de tener utilidad como tal, dado el nuevo uso promovido para los suelos del sector. En consecuencia se deberá anular ésta, sustituyéndola por un colector de pluviales, en la medida que recoge aguas pluviales del sector SUP.C-4, y acometer el sobrante de la acequia en la entrada al sector por el oeste a colector de pluviales del mismo.

4.3.- El tramo de colector que cruza bajo la CN-340a en el extremo oriental del sector es insuficiente para recoger el saneamiento adicional de este sector. En consecuencia se deberá sustituir por otro de diámetro mayor, 40 cm, hasta la injerencia con el existente a lo largo de la C/Real de Caleta de Vélez.

5.- Se considera baja la valoración realizada para el coste de ejecución de las zonas verdes públicas con 682 ptas/m<sup>2</sup>, deberá ser al menos de 1.800 ptas/m<sup>2</sup>. En la valoración del total de las obras de urbanización, se especificará el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incrementando el Presupuesto de Ejecución Material en un 19%.

En conclusión no habría inconveniente en la Aprobación Inicial del Plan Parcial del SUP.B-4, debiendo ser subsanadas las deficiencias durante la fase de exposición pública.

Y para que así conste a los efectos oportunos, firmo el presente en Vélez-Málaga, a treinta de Mayo de dos mil”.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Patrimonio celebrada el día 8 de Junio de 2.000. Por el presente, en virtud de las facultades que me están conferidas por la legislación vigente,  
Vélez-Málaga, a 9 de Mayo 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

HE RESUELTO

1.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 “Oeste Casco”, de Caleta de Vélez, promovido por la entidad Rosales de Churriana, S.L., redactado por Jose Segui Arquitectos Asociados, con visado colegial de fecha 21 de Enero de 2.000, DEBIÉNDOSE CORREGIR ANTES DE LA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA LOS EXTREMOS SEÑALADOS EN LOS INFORMES DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE URBANISMO, DE FECHA 22-03-00 Y DEL SR. INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL, DE FECHA 30-05-00.

2.- Someter el expediente a información pública durante un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, con notificación personal a los interesados.”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos que procedan, informándole de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementada constituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

P.D. [Firma]





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Plaza de las Carmelitas, s/n, 2ª planta  
Telf. 952 50 01 00/Fax 952 50 14 04

que el expediente se encuentra a su disposición para ser examinado en el Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística Municipal, sito en Plaza de las Carmelitas, s/n, pudiendo formular, en su caso, las alegaciones que estime oportunas durante el plazo de un mes, que empezará a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL

P.S.



Antonio R. Rueda Carmona

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007  
Vélez-Málaga 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.D.

[Firma manuscrita]

8/3/2001



Gerencia Municipal de Urbanismo  
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Vélez Málaga, 16 de febrero de 2001  
Referencia: Planeamiento/lv  
Asunto: Expte. 22/00, Plan Parcial de Ordenación  
del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco"

DIRECCIÓN:  
D. JOSE G. MARTIN RODRIGUEZ en repres.  
de Los Rosales de Churriana, S.L.  
C/ Rio Mesa, 26, 1º  
TORREMOLINOS

896

Con esta fecha el Sr. Alcalde ha dictado el siguiente DECRETO:

"En relación con el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco", de Caleta de Vélez, promovido por la entidad Rosales de Churriana, S.L., (expte. 22/00), que fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 3234/00, de fecha 10 de Julio de 2.000, y sometido a información pública por término de un mes, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 152 de fecha 8 de Agosto de 2.000 y Diario Sur de fecha 31 de Julio de 2.000, y habiéndose presentado por D. Manuel Jiménez Rodríguez alegación con fecha entrada 21 de Agosto de 2.000, nº 28128, que ha sido informada por la Oficina Técnica de Urbanismo con fecha 2 de Octubre de 2.000, con el siguiente tenor literal:

"Asunto. Aprobación Provisional del Plan Parcial del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco", en Caleta de Vélez, promovido por Rosales de Churriana, S.L.

Examinado el expediente administrativo se indica que durante el periodo de información pública se ha presentado una alegación por parte de D. Manuel Jiménez Rodríguez, como propietario del Sector, por lo que la Oficina Técnica de Urbanismo informa lo siguiente:

\* Alegación presentada por D. Manuel Jiménez Rodríguez

En la alegación presentada en plazo se plantean las siguientes cuestiones:

a) Se indica que los terrenos de su propiedad incluidos en el sector tienen una mayor superficie que la indicada en la memoria y planos del Plan Parcial, esto es 4.444 m2, sin que se aporte escritura de propiedad ni medición topográfica de los mismos.

Asimismo se indica que existen otros propietarios en el sector que no han sido tenidos en cuenta, sin haber sido aprobados, en el presente expediente, ni haber aportado ningún dato que justifique dicha afirmación.

b) Indica que el equipamiento escolar debería de situarse en la zona Oeste del sector, EL CONCRETO DEBE DE TENER UNA DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS VERDES POR LOS DISTINTOS AMBITOS DEL SECTOR.

c) Indica que la edificación existente en el sector, y que se propone en el Plan Parcial que sea demolida, es la vivienda habitual del interesado, por lo que no considera que se trate de una vivienda nueva.

Con referencia a las cuestiones planteadas se informa lo siguiente:



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN, 2007  
El Secretario General

P.D.



a) Se desestima la cuestión planteada ya que no se aporta ningún dato que confirme la mayor superficie de su finca, ni la existencia de otros propietarios. No obstante debe indicarse que es en el Proyecto de Compensación donde deben aportarse los datos de cada una de las fincas incluídas en el sector, para lo cual se aportarán tanto notas registrales de las mismas como medición topográfica actualizada.

b) Se desestima la cuestión planteada, ya que la localización de las áreas libres se ha dispuesto en relación con las previsiones del PGOU, respecto a la situación de las áreas libres en los suelos localizados al norte del sector. Con referencia al equipamiento público se ha localizado en la zona Este del sector con objeto de servir de complemento a los equipamientos de la zona consolidada del núcleo de Caleta.

c) La vivienda que se indica está afectada por un vial del Plan Parcial, de acuerdo con lo indicado en los planos de información, por lo que deberá ser demolida al no ajustarse a la ordenación del Plan. No obstante, en el Proyecto de Compensación deberá valorarse económicamente la vivienda existente, y analizarse la posibilidad de reposición de la misma en la zona edificable prevista en el Plan, al tratarse de una vivienda habitual.

#### CONCLUSIÓN:

Sigue pues de lo anterior que procede desestimar la alegación presentada por D. Manuel Jiménez Rodríguez en cuanto a las cuestiones planteadas en los apartados a) y b), mientras que en el apartado c), y en el caso de que se aporten datos suficientes que confirmen que es vivienda habitual del interesado, deberá en el Proyecto de Compensación considerarse la posibilidad de reposición de la vivienda en la zona edificable, si bien adaptada a la tipología prevista en el Plan y en relación con el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

Se propone pues la aprobación provisional del Plan Parcial debiendo considerarse estimada parte de la alegación presentada, de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior, y previo informe del Área de Infraestructura Municipal sobre cumplimiento del decreto de aprobación inicial."

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido examinado, y en consecuencia, se ha emitido el informe del Ingeniero de Caminos Municipal de fecha 9 de Febrero de 2007, que a continuación sigue:  
DEFINITIVAMENTE  
30 AGO. 2007  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GENERAL

Una vez examinada la documentación presentada para el Plan Parcial del SUP.C-5 con fecha 10/10/00 y nº de registro de entrada 33.292 (fecha de visado 27/10/00), y con relación a su aprobación, se detectan las siguientes deficiencias:

#### 1.- Red Viaria:

1.1. En el extremo oeste de la calle Sur, el radio en el bordillo en el giro a la derecha será de 10 m. y en el giro a la izquierda, que estará prohibido será de 2 m. En el extremo este de este mismo vial se deberá adoptar igualmente radio de 10 m. en el bordillo situado en la esquina norte.

1.2. Se deberá añadir un acuerdo más en el final de perfil longitudinal de la calle Sur, al objeto de respetar y tener en cuenta que dicho perfil debe acabar en un tramo llano (0%), correspondiente a la documentación aprobada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga,

27 JUN. 2007  
El Secretario General



al cruce de viales existentes.

1.3. Se deberá corregir las rasantes de los siguientes puntos de perfiles longitudinales, realizando los ajustes y correcciones oportunas en los mismos:

- La rasante del punto 11 en la calle Oeste deberá coincidir con la que figura en la calle Noroeste.
- La rasante del punto 12 en la calle Norte deberá coincidir con la que figura en la calle Noroeste.
- La rasante del punto 5 y 13 en la calle Este deberá coincidir con la que figura en las calles Sur y Norte.

2.- Red de Pluviales:

2.1. La acequia que discurre por el límite norte del sector dejará de tener utilidad como tal, dado el nuevo uso promovido para los suelos del sector. En consecuencia se deberá anular ésta, sustituyéndola por un colector de pluviales, en la medida que recoge aguas pluviales del sector SUP.C-4, que vierten directamente a ella.

En conclusión, dado el carácter de las deficiencias pendientes de subsanar, no hay inconveniente en la Aprobación Provisional del Plan Parcial del Sector SUP.C-5, debiendo ser subsanadas las mismas, previo a la aprobación definitiva del mismo."

Visto finalmente el informe jurídico emitido con fecha 5 de Junio de 2.000, por el presente, en virtud de las facultades que me están conferidas por la legislación vigente,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

**ACUERDO**



1º.- Desestimar la alegación presentada por D. Manuel Jiménez Rodríguez en cuanto a las cuestiones planteadas en los apartados a) y b), mientras que en el apartado c), y en el caso de que se aporten datos suficientes que confirmen que es vivienda habitual del interesado, deberá en el Proyecto de Compensación considerarse la posibilidad de reposición de la vivienda en la zona edificable, si bien adaptada a la tipología prevista por el Plan y en relación con el aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

2º.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco", promovido por Rosales de Churriana, S.L., (expte. 22/00).

**DEBIENDO SER SUBSANADAS LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS POR EL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL EN SU INFORME DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2.001, PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE.**

3.- Someterlo a informe no vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes."

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 9 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN. 2007  
El Secretario General



Gerencia Municipal de Urbanismo  
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos que procedan, informándole que el expediente se encuentra a su disposición para ser examinado en el Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística Municipal, sito en Plaza de las Carmelitas, s/n, de esta ciudad.



EL SECRETARIO DELEGADO

fdo. Enrique Ladera Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 30 AGO 2007  
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007  
El Secretario General

P.D.



jlc  
(Con acuse)

Fecha  
14-12-01  
Su referencia

Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de:

29.700 - VELEZ-MALAGA

Nuestra referencia  
VM-87

(MALAGA)

Asunto  
Notificando acuerdo  
C.P.O.T.U.

Para su conocimiento y a los efectos procedentes, adjunto se remite  
acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territori  
y Urbanismo de Málaga en su sesión 11/01, de 13-12-01.

EL DELEGADO PROVINCIAL

Fdo.: Enrique Salvo Tierra.

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el presente documento ha sido aprobado,  
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar  
que la presente documentación  
complementa y sustituye a la  
aprobada PROVISIONALMENTE  
con fecha 09 MAYO 2007

Vélez-Málaga 27 JUN. 2007  
El Secretario General

Compositor Lehmborg Ruiz, 18. 29007 Málaga  
Teléfono 95 103 70 00. Fax 95 103 70 63

Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 11/01, DE 13-12-01, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

**VM-87:EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO" EN CALETA DE VELEZ-MÁLAGA, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD ROSALES S.L.**

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 1 de marzo de 2001 y número 9.256 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que por la CPOTU se emita informe en cumplimiento de lo previsto en el art. 116.c.2 del RDL 1/92

**SEGUNDO.-** Con fecha 6 de marzo de 2001 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

**INFORME TECNICO**

**OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha. 30 Mayo 2007

El objeto de este plan parcial es la ordenación urbana del sector de suelo urbanizable programado "Oeste Casco", situado en la Caleta de Vélez - Málaga.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística de este sector, y en el plan parcial presentado, se indican en el siguiente cuadro resumen.

Sector SUP.C-5	Ficha urbanística y R.P.	Plan Parcial
Superficie total	47.500 m2s	43.974 m2s
Uso y Ordenanzas	Residencial, UAD, UAS, Cj-1.2.3a	Residencial, UAD-1 y comercial
Nº de plantas y altura máxima	---	PB+1
Edificabilidad Bruta	0,50 m2t/m2s → 23.750 m2t	0,50 m2t/m2s ← 21.987 m2t =20.000+1.987
Nº máximo de viviendas	35 viv/hect. → 166 viv.	35 viv/hect. → 154 viv.
Sistema de Espacios Libres	9.500 m2s → 20 %	8.795 m2s → 20 %
Jardines	15 m2s/viv	18 m2s/viv → ---
Areas de Juego para Niños	3 m2s/viv	2.988 m2s
Centros docentes	10 m2s/viv	1992 m2s → 1.540 m2s → 10 m2s/viv
Equipamiento social y comercial	2 m2t/viv	12 m2s/viv
Nº mínimo de Aparcamientos	1/100 m2t → 238 plazas	471 plazas

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada provisionalmente con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General

Compositor Lehmborg Ruiz, 18. 29007 Málaga  
Teléf. 951 037 000. Fax: 951 037 063

P-D-

1. Deberá obtener informe favorable de la administración titular de la carretera próxima, N-340, donde se indique la conformidad de dicha administración al plan parcial proyectado, así como las limitaciones y restricciones que éste debe cumplir respecto a la zona de afección de la ctra., los accesos a la misma, y la distancia de las edificaciones, conducciones y cerramientos, respecto a la carretera.
2. Deberá dibujar la situación del área de juego y recreo para niños, que forma parte del sistema de espacios libres de dominio y uso público, que tendrá al menos 3 m2 por vivienda, y que deberá equiparse con elementos adecuados a la función que debe desempeñar, según el art. 4.b del anexo al reglamento de planeamiento.
3. Deberá aportar el aval bancario a que hacen referencia los artículos 46.c y 139.3 del vigente Reglamento de Planeamiento, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos relativos al Plan Parcial de iniciativa particular.
4. El plan parcial está previsto en el Plan General, y sus límites coinciden con los límites del sector establecido en la normativa urbanística municipal.
5. Los parámetros urbanísticos indicados en la documentación presentada, cumplen lo establecido en la ficha urbanística y en el reglamento de planeamiento.

**CONCLUSIÓN**

De acuerdo con lo expuesto, se emite informe técnico favorable, con las indicaciones anteriores.

Con fecha 22 de octubre de 2001 el Ayuntamiento de Vélez-Málaga remite copia compulsada del informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en el que se hace constar el carácter favorable del mismo con las siguientes prescripciones:

Los accesos previstos al presente Sector desde la CN-340 (a), serán objeto de proyecto suscrito por el Colegio Profesional competente y visado por su colegio Profesional que cumpla con lo previsto en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio (BOE 24/01/98). Dicho proyecto se presentará en la Unidad de Carreteras de Málaga para su tramitación y autorización por esta Demarcación, si procede.

Con fecha 30 de octubre de 2001 por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se emite nuevo informe técnico en el que se manifiesta:

**OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

El objeto de este plan parcial es la ordenación urbana del sector de suelo urbanizable programado SUP.C-5 "Oeste casco", situado en la Caleta de Vélez - Málaga.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística de este sector, y en el plan parcial presentado, se indican en el siguiente cuadro resumen.

Sector SUP.C-5	Ficha urbanística y R.P.	Plan Parcial
Superficie total	47.500 m2s	43.974 m2s
Uso y Ordenanzas	Residencial, UAD, UAS, Cj-1.2.3a	Residencial, UAD-1 y comercial

Compositor Lehmborg Ruiz, 18. 29007 Málaga  
Teléf. 951 037 000. Fax. 951 037 063

**DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE**

**con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga, 27 JUN. 2007 El Secretario General**

*P.D.*  
*[Firma manuscrita]*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.  
30 OCT 2001  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GENERAL

Nº de plantas y altura máxima	---	PB+1
Edificabilidad Bruta	0,50 m2t/m2s → 23.750 m2t	0,50 m2t/m2s ← 21.987 m2t =20.000+1.987
Nº máximo de viviendas	35 viv/hect. → 166 viv.	35 viv/hect. → 154 viv.
Sistema de Espacios Libres	9.500 m2s → 20 %	8.795 m2s → 20 %
Jardines	15 m2s/viv	18 m2s/viv →
Áreas de Juego para Niños	3 m2s/viv	2.988 m2s
Centros docentes	10 m2s/viv	1.540 m2s → 10 m2s/viv
Equipamiento social y comercial	2 m2t/viv	1992 m2s → 12 m2s/viv 308 m2t → 2 m2t/viv
Nº mínimo de Aparcamientos	1/100 m2t → 238 plazas	471 plazas

**INFORME TÉCNICO**

Tras el estudio de la documentación presentada, se informa lo siguiente:

1. Se aporta informe favorable y condicionado, emitido por el Ministerio de Fomento, administración titular de la carretera N-340, colindante con este plan parcial.
  2. Deberá dibujar la situación del área de juego y recreo para niños, que forma parte del sistema de espacios libres de dominio y uso público, la cual deberá equiparse con elementos adecuados a la función que debe desempeñar, según el art. 4.b del anexo al reglamento de planeamiento.
  3. Deberá aportar el aval bancario a que hacen referencia los artículos 46.c y 139.3 del vigente Reglamento de Planeamiento, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos relativos al Plan Parcial de inicio de la ejecución particular.
- El presente plan parcial está previsto en el Plan General, y sus límites coinciden con los límites del sector establecido en la normativa urbanística municipal.
- Los parámetros urbanísticos indicados en la documentación presentada, cumplen lo establecido en la ficha urbanística y en el reglamento de planeamiento.

**CONCLUSIÓN**

De acuerdo con lo expuesto, se emite informe técnico favorable, con las indicaciones anteriores.

**TERCERO.-** De conformidad con lo previsto en el art. 116. C) párrafo segundo del RDL 1/92 y artículo único de la Ley 1/97:

Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, se someterá a informe no vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado órgano".

De acuerdo con el art. 12.12 del Decreto 77/94 la competencia para la emisión del mencionado informe en el ámbito de la CCAA de Andalucía corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con carácter previo a su aprobación definitiva, los Planes Parciales y Especiales que desarrollen planeamiento General, así como de catálogos no contenidos en el planeamiento, en municipios capital de provincial o mayores de 50.000 hab.

Compositor Lehmberg Ruiz, 18. 29007 Málaga  
Teléfs. 951 037 000. Fax: 951 037 063

Vélez-Málaga,  
09 MAYO 2007  
El Secretario General

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.  
30 ABR 2007  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

P.D.  
*[Handwritten signature]*

Por su parte, a tenor de la previsión contenida en el art.10 del Decreto 77/1.994:

2.- Los expedientes que hayan de ser sometidos a la Comisión serán objeto de informe y propuesta de resolución por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

**CUARTO.-** Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación en la provincia y del B.O.P. número 152 de 8/08/00 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas las Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1.997 de la Comunidad Autónoma Andaluza y los Reglamentos de desarrollo y el Decreto 77/94, se informa:

1º.- Favorablemente el PPO del Sector SUP. C-5 "OESTE CASCO" de Caleta de Vélez en Vélez Málaga promovido por la Entidad Rosales S.L. con las indicaciones puestas de manifiesto en el informe técnico del servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo, relativo al área de juego y recreo para niños y a las garantías previstas en el art. 46.c del Reglamento de Planeamiento.

2º.- Remítase el presente informe al Ayuntamiento.

De conformidad con lo previsto en el art.27.5 de la Ley 30/1992 la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 13 de diciembre de 2001

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

30 AGO. 2007

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



PRESIDENTE DE LA COMISION

Fdo.: Luciano Alonso Alonso.

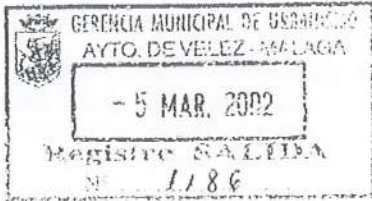
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

Compositor Lehunberg Ruiz, 18. 29007 Málaga  
Teléf. 951 037 000. Fax: 951 037 063

P.D.



Vélez Málaga, 26 de febrero de 2002  
Referencia: Planeamiento/lv  
Asunto: Expte. 22/00, Plan Parcial Ordenación  
del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco"



DIRECCIÓN:  
D. JOSE G. MARTIN RODRIGUEZ en repres.  
de Los Rosales de Churriana, S.L.  
C/ Rio Mesa, 26, 1º  
TORREMOLINOS

El Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2.002, cuya acta se encuentra pendiente de aprobación, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

**"12.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.C-5 "OESTE CASCO" EN CALETA DE VÉLEZ, PROMOVIDO POR ROSALES DE CHURRIANA S.L.-**

Conocido el expediente relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-5 "Oeste Casco" en Caleta de Vélez, promovido por Rosales de Churriana, S.L. (Expte. nº 22/00), aprobado provisionalmente por Decreto de Urbanismo de fecha 20/01, de 16 de febrero, condicionando su aprobación definitiva a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe del Ingeniero de Caminos Municipal de fecha 9 de febrero de 2.001.

Conocidos el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 2.001, informe de la Oficina Técnica de Urbanismo de fecha 17 de enero de 2.002, y la propuesta del Sr. Gerente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 17 de enero de 2.002.

Visto el dictamen emitido al efecto por el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo en su sesión ordinaria de 22 de enero de 2.002.

El Pleno de la Corporación, por mayoría de votos, 21 a favor y 2 abstenciones del Grupo de I.U.-I.V.-C.A., lo que supone el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación que exige el artículo 47.3 i) de la Ley 7/85, de 2 de abril, acuerda:

**PROVISIONALMENTE**  
Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-5 "Oeste Casco" en Caleta de Vélez, promovido por Rosales de Churriana S.L., documentación técnica con fecha de visado 27 de septiembre de 2.000 aprobada

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada definitivamente en esta sesión de fecha 20/01/2002.



10.9 MAYO 2007  
Vélez-Málaga  
El Secretario General

*[Handwritten signature]*



provisionalmente en fecha 16 de febrero de 2.001 junto con la documentación con fecha de visado 21 de junio de 2.001 y las condiciones indicadas en el acuerdo de la CPOTU de fecha 13 de diciembre de 2.001.

2º.- Condicionar expresamente la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva a la presentación por la entidad promotora de Texto Refundido de la documentación válida aprobada, según se expresa en el punto anterior.

3º.- Condicionar igualmente la publicación del acuerdo de aprobación definitiva a la presentación de las garantías por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización, que establece el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 139.

4º.- Disponer, una vez cumplimentados los anteriores condicionantes, la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva."

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, contra el acto transcrito anteriormente, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el órgano que lo ha dictado o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo en la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el plazo de dos meses desde la recepción de la presente notificación, al amparo de lo dispuesto en el art. 46 de la vigente Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; sin perjuicio de que pueda Vd. interponer cualquier otro recurso que considere más conveniente a su derecho.

Le ruego firme el duplicado del presente escrito para constancia.

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 09 MAYO 2007 Vélez-Málaga 27 JUN. 2007 El Secretario General

