



Véletlenség: 23 FEB. 2011

Fuoz., Luis de Felipe Jimenez-Casquet

DANIEL MADONADO CARO - LAURA LÓPEZ TRIGUEROS
arquitectos

ÍNDICE.

0.- ANTECEDENTES.

- 0.1.- Objeto de la Modificación.
- 0.2.- Antecedentes.
- 0.3.- Justificación de las superficies de equipamientos.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

- 1.1.- Nombre y domicilio de la entidad promotora.
- 1.2.- Superficies y linderos.
- 1.3.- Información urbanística.
 - 1.3.1.- Características naturales de la finca.
 - 1.3.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 1.3.3.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.4.- Adecuación de la ordenación al Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.
 - 1.4.1.- Ficha del Plan General.
 - 1.4.2.- Aprovechamientos.
 - 1.4.3.- Densidad.
 - 1.4.4.- Tipologías edificatorias según P.G.O.U.
- 1.5.- Adecuación de la ordenación a la legislación sectorial vigente.
- 1.6.- Justificación de la actuación.
 - 1.6.1.- Procedencia de su formulación.
 - 1.6.2.- Determinaciones de la ley del suelo.

2.- CONDICIONES IMPUESTAS POR EL P.G.O.U.

- 2.1.- Determinaciones:
 - 2.1.1.- Determinaciones en cuanto al Planeamiento.
 - 2.1.2.- Determinaciones en cuanto a la Urbanización.

3.- DOTACIONES.

4.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

- 4.1.- Zonificación propuesta.
- 4.2.- Descripción de las zonas de calificación urbanística.
 - 4.2.1.- Zona Residencial.
 - 4.2.2.- Zona Docente.
 - 4.2.3.- Zona Social.
 - 4.2.4.- Zona Comercial.
 - 4.2.5.- Áreas libres públicas.
 - 4.2.6.- Deportivo.
 - 4.2.7.- Superficies, edificabilidades y número de viviendas.
 - 4.2.8.- Cuadro resumen.

la presente doc es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga

23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Para firma de Felipe Jiménez Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pág. 2 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



5.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

5.1.- Red viaria.

- Calzadas.
- Aceras.
- Aparcamientos.

5.2.- Recogida de aguas pluviales.

5.3.- Saneamiento.

5.4.- Abastecimiento de aguas.

5.5.- Energía eléctrica.

5.6.- Alumbrado público.

5.7.- Telefonía.

5.8.- Zonas destinadas a áreas libres.

6.- HIPÓTESIS Y NORMAS DE CÁLCULO DE LAS REDES Y SERVICIOS.

6.1.- Distribución de agua.

6.2.- Saneamiento.

6.3.- Aguas pluviales.

6.4.- Distribución en baja tensión.

6.5.- Alumbrado público.

6.6.- Zonas destinadas a áreas libres.

7.- ORDENANZAS.

7.1.- Generalidades.

- 7.1.1.- Ámbito.
- 7.1.2.- Documentos del Plan.
- 7.1.3.- Carácter vinculante del Plan.

7.2.- Régimen urbanístico del suelo.

- 7.2.1.- Calificación del suelo.
- 7.2.2.- Usos.
- 7.2.3.- Parcelaciones.
- 7.2.4.- Estudios de Detalle.
- 7.2.5.- Proyecto de Urbanización.

7.3.- Normas comunes de edificación.

- 7.3.1.- Normas comunes de edificación del Plan General vigente.

7.4.- Ordenanzas de cada zona según P.G.O.U.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprobada provisionalmente en fecha: 18 ENE. 2011

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL,
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

- 7.4.1.- Unifamiliar Adosada.
- 7.4.2.- Comercial.
- 7.4.3.- Zonas verdes, áreas libres y equipamientos públicos.

- 7.5.- Ordenanzas particulares del Plan Parcial.
 - 7.5.1.- Unifamiliar Adosada UAD-1
 - 7.5.2.- Zona Comercial (Privada)
 - 7.5.3.- Zona de Equipamiento Docente.
 - 7.5.4.- Zona de Equipamiento Social.
 - 7.5.5.- Zona de Equipamiento Deportivo.
 - 7.5.6.- Zona Libre Pública.

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

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: *[Firma]* Felipe Jiménez Casquet

8.- PLAN DE ETAPAS Y DIVISIÓN DIAGONAL.

- 8.1.- División Poligonal.
- 8.2.- Plan de Etapas.
 - 8.2.1.- Primera Etapa.
 - 8.2.2.- Segunda Etapa.
 - 8.2.3.- Tercera Etapa.
 - 8.2.4.- Cuarta Etapa.

9.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

- 9.1.- Objeto.
- 9.2.- Presupuesto global de ejecución.
- 9.3.- Conclusiones.

ANEXO I.- CESIONES Y APROVECHAMIENTOS.

ANEXO II.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

ANEXO III.- SOBRE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprbo provisionalmente en fecha:
Vélez - Málaga: 23 FEB. 2011
13 ENE. 2011

EL SECRETARIO GRAL,
P.D.

Fdo.: *[Firma]* Luis de Felipe Jiménez

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

Vélez-Málaga, 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



0.- ANTECEDENTES.

0.1.- Objeto de la Modificación.

Se redacta la presente modificación y consiguiente texto refundido del Plan Parcial del Sector SUP.-T-10 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, a efecto de adecuar su contenido normal a la realidad física de las parcelas edificables finalmente obtenidas y, asimismo, verificar el cumplimiento de las exigencias de la legislación vigente en materia de dotaciones y todas las que le son afectas.

0.2.- Antecedentes.

El Plan Parcial objeto de la presente modificación fue encargado en su día por Promociones Copaymor S.L. al arquitecto D. Federico Orellana Ortega, tramitado y aprobado en el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga con las siguientes fechas:

- aprobación inicial 15 de octubre de 2002
- aprobación provisional 4 de marzo de 2003
- aprobación definitiva 1 de septiembre de 2003

Tras la aprobación definitiva se incorporó un nuevo propietario, "Cárnicas Rigar S.L" que demostró ser la propietaria de parte de los terrenos que inicialmente habían sido asignados a Confederación Hidrográfica del Sur, con edificabilidad cero. Como consecuencia de lo anterior, fue necesario rehacer los cálculos de techo edificable del sector mediante la oportuna corrección, aprobada por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga mediante acuerdo adoptado el día 4 de Abril de 2005

Tras la ejecución de la urbanización, se detectan diferencias entre las superficies de las parcelas resultantes y las superficies recogidas en el Plan Parcial, por lo que se hace necesaria una nueva modificación que recoja las superficies reales de los terrenos sobre los que se desarrolla el Plan Parcial y, además, adapte su morfología (caso de la parcela comercial prevista) a la condiciones topográficas últimas. Con este motivo se redacta la actual modificación. *⇒ No operación jurídica complement.*

Por último, durante la tramitación de la presente modificación, la Junta de Andalucía solicitó en su informe con fecha de salida de 26 de febrero de 2009 la incorporación de planos de zonificación de Áreas de Juego y Jardines y la justificación de la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos. Dicha documentación de redactó en julio de 2010, incluyéndose ahora en la presente Documentación Refundida.

*la presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011*

Vélez - Málaga, 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.-T-10 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA.
NUEVO TEXTO REFUNDIDO
PÁG Nº 4

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

0.3- Justificación de las superficies de equipamientos.

Se incluye a continuación cuadro justificativo del cumplimiento de los equipamientos atendiendo a la nueva superficie neta de la finca, a la adaptación a la realidad física de las fincas, objeto de la presente modificación del P.P., entendiendo, por tanto, este cuadro como definitivo:

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

CUADRO GENERAL DE RESERVAS DE SUELO			
CONCEPTO	EXIGIDO	P.P. PRIMITIVO	P.P. MODIFICADO
SUPERFICIE BRUTA	194.616,00	194.616,00	194.616,00
SUPERFICIE NETA	190.721,00	190.721,00	190.721,00
Nº DE VIVIENDAS (20 viv./Ha)	381	381	381
ESPACIOS LIBRES (20% s/194.616 M2)	38.923,20	44.588,00	44.546,00
PARQUE DEPORTIVO (6 m2/viv.) (*)	2.288,65	2.244,00	2.286,00
CENTROS DOCENTES (12 m2/viv.)	4.577,30	4.488,00	5.000,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL (1 m2 const/viv.) (**)	381,44	381,00	1.532,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL (3 m2 const./viv.) (***)	1.144,33	1.143,00	1.191,00

(*)	Como en el documento original, queda compensado con la ZV3, ya que la dotación de espacios libres es superior al mínimo
(**)	Se supera el techo con la parcela asignada, con una edificabilidad no superior a 1 m2f/m2s. Parcela de 1.532,20, techo de 1.120,50
(***)	Se supera el techo con la parcela asignada, con una edificabilidad no superior a 1 m2f/m2s

Notas.-

En la columna de P.P. MODIFICADO, se expresan la reservas de suelo por concepto, en m2 , a excepción del número de viviendas.

En la columna de EXIGIDO, se expresan los mínimos en sus correspondientes unidades, m2 de suelo m2 de techo.

la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. apbo. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez - Málaga 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

A continuación se procede a reproducir el texto íntegro refundido de la memoria Plan Parcial, con las modificaciones derivadas de las correcciones anteriormente expuestas, que pasa a ser la memoria íntegra definitiva.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

1.1.- Nombre y domicilio de la entidad promotora.

Se realiza el presente Plan Parcial por encargo de **PROMOCIONES COPAYMOR S.L.** con domicilio en la **C/ Hilera nº 5, 3ª Planta, 29007 Málaga.**

A efectos de comunicaciones se designa a D. Jaime Pérez Villa, con mismo domicilio.

1.2.- Superficies y linderos.

Las fincas objeto de esta actuación tienen una superficie total de 194.616 m², según plano topográfico actual y de acuerdo con la delimitación del Sector SUP-T-10 que figura en el vigente P.G.O.U. de Vélez Málaga.

En esta superficie se incluyen 3.895 m² pertenecientes a la Administración Central (Confederación Hidrográfica del Sur), provenientes de los suelos que ocupaba el trazado del antiguo ferrocarril.

Las fincas citadas forman el Sector SUP-T-10 del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

A los efectos de cálculo del aprovechamiento del Sector se considerará la superficie de 194.616 m² - 3.895 m² = 190.721 m², deduciéndole dichos suelos públicos, que no obstante serán objeto de acondicionamiento como espacio público.

Sus linderos son los siguientes: al Norte, con zona urbana de reciente consolidación compuesta por los SUP.-T 8 y SUP.-T 9; al Sur, con la antigua carretera N-340 actual travesía urbana del núcleo de Torre del Mar, y con una zona de cultivo e invernaderos que constituyen el SUP.-T-11; al Este, con un fuerte desnivel y la UE.-T 12; y al Oeste con terrenos no urbanizables, que conforman el SG.-T 3.

1.3.- Información urbanística.

1.3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LA FINCA.

La finca tiene forma irregular, asentándose en la margen izquierda del antiguo trazado de la carretera N-340 a su paso por el núcleo urbano de Torre del Mar.

Orográficamente es bastante movida, presentado su cota más alta en la zona Norte del terreno, y tiene caída hacia el centro y hacia el Sur, donde queda limitada por un fuerte desnivel y la antigua carretera de Málaga-Vélez.



El presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprobo. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

VELEZ-MÁLAGA 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL
P.D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

En la zona central y en un área de la zona noroeste, existen unos antiguos olivares. En la zona sur, coincidente con la zona verde del presente documento, existen unos grupos de eucaliptos que se conservarán y tratarán para su integración en la misma.

El resto de la finca carece de arboleda y se compone de diversas huertas y tinados actualmente en explotación, al igual que una casa con sus construcciones auxiliares situada al norte, junto a la que existen dos palmeras de porte medio que serán respetadas y reubicadas si fuese necesario transplantarlas. También existe un pozo de agua potable destinada al riego de las zonas de laboreo anexas a la casa.

El tipo de terreno es predominantemente pizarroso y corresponde a la formación del Complejo Bético, constituido por esquistos micáceos y filitas. También existen en superficie rellenos y suelos de labor que recubren la formación rocosa.

- Vientos: Según datos del Instituto Meteorológico los vientos dominantes son los que proceden del sudeste, conocidos como "Levante". Este viento es suave y templado.

El viento de sudoeste o "Poniente" es de menor frecuencia siendo algo más fresco.

- Temperatura: La temperatura media anual es de 17°C, siendo en el invierno de alrededor de 12°C.

Esta benignidad se fundamenta en las horas de sol anuales, que alcanzan cifras entorno a las 3.200 horas, con unos 160 días despejados al año.

- Lluvias: El régimen de lluvias es cíclico y variable. Por lo general es pobre, de una media de 45 días al año que se distribuyen en diferentes periodos distintos. Uno de ellos sería coincidente con el inicio de la primavera y el otro a mitad de otoño.

1.3.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Las fincas están destinadas a explotación agrícola y ganadera. En la actualidad, ha cesado la actividad ganadera permaneciendo la agrícola.

En el interior de los terrenos queda una casa cortijo, con sus construcciones y naves auxiliares propias del laboreo así como un pozo de agua potable también en uso los cuales se demolerán en el momento que sea necesario para ejecutar la Urbanización.

En la zona próxima al fuerte desnivel de su parte Oeste, atraviesa la finca, una línea eléctrica de media tensión y otra línea de baja tensión atraviesa un ángulo de la parte Sur discurriendo en su mayoría por zona verde. Se planteara el soterramiento de las mismas de acuerdo con la CÍA, suministradora y con lo establecido en el P.G.O.U.

En la parte central de la finca se encuentra un deposito de agua en desuso, el cual se demolerá, así como una era también abandonada.

*La presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente*

13 ENE. 2011

en fecha:

Vélez-Málaga 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

La finca la surcan pequeños carriles terrizos para su uso interno y está flanqueada por la zona oeste por un camino también de tierra que le da acceso a ésta y a otras fincas más al oeste.

En la parte nor-este, existen cuatro viales en fondo de saco que limitan con el sector SUP-T-8 del P.G.O.U de Vélez y desde los que se acometerá el acceso a los viales de nueva creación. También en la parte sur-oeste, está prevista una conexión viaria a través del SUP-T-11, hoy aún no desarrollado.

Las conexiones de instalaciones, de agua, luz, saneamiento, etc, se hará también desde estos dos sectores mencionados, tal como figura en el plano de conexiones y cargas externas.

1.3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos pertenecen mayoritariamente a la entidad promotora del presente documento. En el plano de estructura de la propiedad han quedado grafadas las que pertenecen a la promotora PROSECA CAMPANILLAS S.L, la cual acumula más del 50% de la finca.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Están incluidos dentro de los límites del sector 3.895 m² de suelos de dominio público, pertenecientes a la CONFERDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SUR; estos terrenos no se consideran a efectos de porcentaje ya que han sido excluidos del techo edificable por tener asignada una edificabilidad cero.

La participación de propietarios privados con referencia a la superficie del suelo considerada a efectos del aprovechamiento urbanístico es la siguiente:

Sup. del Sector	194.616 m ²
Sup. dominio público	3.895 m ²
Sup. Sector con aprov. urbanístico	190.721 m ²

• Fincas A₁, A₂, A₃ Superficie: 6.000 + 59.454 + 37.134 = 102.508 m²

Porcentaje s/190.721 m² 52,71 %

Propietario: PROSECA CAMPANILLAS S.L

Dirección: C/ PANADEROS Nº18- 1º - MÁLAGA

• Finca B.- Superficie 36.704 m²

Porcentaje s/190.721 m² 18,86 %

Propietarios: Dª Mercedes y D. Francisco de Linares Vivar.

Dirección: Miguel Orellana Ortega
Abogado
C/ Barroso nº1 - Málaga

• Finca C.- Superficie 29.698 m²

Porcentaje s/190.721 m² 15,26 %

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Vargas Ponce 18, 2º-E.
MÁLAGA 29002

Propietarios: COPAYMOR S.L

Dirección: C/ PANADEROS Nº18- 1º - MÁLAGA Vélez-Málaga

· Finca D.-

Superficie 9.570 m²

Porcentaje s/190.721 m² 4,92 %

Propietarios: Dª Remedios Montoro.

Representada con poder por: PROSECA CAMPANILLAS S.L

Dirección: C/ PANADEROS Nº18- 1º - MÁLAGA

· Finca E.-

Superficie 4.275 m²

Porcentaje s/190.721 m² 2,20 %

Propietarios en proindiviso al 50%:

· BIZNALAR S.L

Dirección: Avda. Moscatel s/n. Edif. Competa Bajo – Torre del Mar (Vélez-Málaga).

· D. Rafael Ruiz de Linares.

Representado con poder por: D. Federico Ruiz Marín.
Dirección: Avda. de la Constitución nº40-2ºDcha. Sevilla ,· Finca F.-

Superficie 4.032 m²

Porcentaje s/190.721 m² 2,07 %

Propietarios: D. Juan de Dios Molina y Justicia y Dª Mª de las Mercedes Toré Vivar.

Dirección: C/ Del Mar nº23-4º. Torre del Mar (Vélez-Málaga)

· Finca G1.-

Superficie 3.854 m²

Porcentaje s/190.721 m² 1,98 %

Propietarios: Cárnicas Rigar S.L

Dirección: C/ San Andrés, nº5 Bajo. Torre del Mar (Vélez-Málaga)

la presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

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

25 ABR. 2011

EL SECRETARIO GRAL.



COPAYMOR, S.L., PROMOCIONES

PLAN PARCIAL

29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 10 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

1.4.- Adecuación de la ordenación al Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.

La presente documentación, desarrolla la ficha técnica contenida en el documento del P.G.O.U., para el desarrollo del Sector SUP.T-10

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en esta fecha, 25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

1.4.1.- FICHA DEL PLAN GENERAL.

La superficie real de la finca, según los límites grafiados en el P.G.O.U. es de 194.616 m², en los que esta incluida una superficie de 3.895 m² suelos de titularidad pública.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Esta superficie se ha detruido del total, a los efectos del cálculo del techo edificable y del número máximo de viviendas de acuerdo con los criterios de la Oficina Técnica de Urbanismo de la G.M.U. de Vélez Málaga.

Se adjunta ficha del Plan General.

Como puede comprobarse existe una diferencia de 15.255 m² lo que supone un 8,32% sobre la superficie de la ficha.

Y una diferencia de 7.506 m², aplicados sobre el suelo considerado a efectos de techo edificable lo que supone un incremento del 4,09% sobre la superficie que se computa para tal fin en la ficha.

1.4.2.- APROVECHAMIENTOS.

La ficha del P.G.O.U. fija un coeficiente de ponderación relativo a la Unidad de Ejecución de 0'8400 y un tipo de 0'1944.

Igualmente fija un índice de edificabilidad de 0'25 m²t/m²s.

Y un uso de residencial turístico que se incluye en el 2º cuatrienio.

- Superficie neta 190.721 m².
le 0'25 m²t/m²s. --> Techo máximo edificable 47.680,25 m²t.

- Aprovechamiento patrimonializable.
0'90 x 190.721 x 0'1944 = 33.368,54 U.A.

- 10% aprovechamiento patrimonializable.
0'10 x 190.721 x 0'1944 = 3.707,62 U.A.

- Aprovechamiento real.
190.721 x 0'25 m²t/m²s x 0'8400 = 40.051,41 U.A.

- Excesos de aprovechamiento.
40.051,41 - 33.368,54 - 3.707,62 = 2.975,25 U.A.

El 10 % de aprovechamiento tipo y los excesos serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Vélez Málaga.

La presente doc. es on texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez - Málaga 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 11 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - N°Expe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Para fijar la asignación de parcelas en el Proyecto de Compensación se introducen los siguientes coeficientes de tipología y localización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, en Vélez-Málaga, a 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Coef. de tipología.

Viv. unifamiliar.

1. Aislada o pareada. --> 1'75
2. En línea o manzana cerrada. --> 1'2

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Coef. de uso.

Uso turístico. --> 1'6901
Uso residencial. --> 1
Uso comercial. --> 2'5991

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL

Coef. de localización.

Manzanas R1, R 2.1, R 2.2, R 2.3, R 2.4. --> 1
Resto manzanas. --> 0'85

Todos estos coeficientes se tendrán en cuenta en el momento de las adjudicaciones en el Proyecto de Compensación.

1.4.3.- DENSIDAD.

La ficha fija una densidad de 20 viviendas por hectárea, lo que supone:

$19,07 \times 20 = 381$ viviendas para el total de la finca.

1.4.4.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS SEGÚN P.G.O.U.

El uso dominante es el residencial desarrollado mediante tipologías de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas en la modalidad de pareadas en su caso, de acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U.

El Plan Parcial determina las tipologías aplicables según la subzona desarrollada en la ordenanza correspondiente del P.G.O.U.

1.5.- Adecuación de la ordenación a la legislación sectorial vigente.

La finca objeto de intervención no está incluida dentro de las áreas de protección de las carreteras del estado, autonómicas, provinciales, o vías pecuarias.

En cuanto a las líneas eléctricas cuyos tendidos pasan por la finca, se soterrarán de acuerdo con lo establecido en el vigente P.G.O.U.; y les será de

aplicación el Reglamento Electrotécnico correspondiente a efectos de servidumbres, separaciones de las edificaciones, etc...

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

1.6.- Justificación de la actuación.

1.6.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El presente Plan Parcial desarrolla el Sector SUP.T-10 (Alfo de la Barranca), contenido en el Texto del vigente P.G.O.U. Vélez Málaga.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Con este Plan Parcial, se pretende desarrollar urbanísticamente este Sector, favoreciendo así la expansión del casco urbano, configurando una nueva área de crecimiento. Para ello se han tenido presente las infraestructuras urbanas actuales, así como las dotaciones de suelo correspondientes para los distintos usos de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y el citado Documento del P.G.O.U. de Vélez Málaga. Así, las condiciones de uso y tipo edificatorio del P.G.O.U., han previsto para el Sector unas características particulares de Residencial Turístico, con dos ordenanzas de aplicación UAS y UAD, con una zona deportiva y un equipamiento docente, social y comercial.

1.6.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

La Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, regulan la redacción de los Planes Parciales. En el presente expediente se cumplen las determinaciones tanto de la citada Ley y de su Reglamento, como las impuestas por el P.G.O.U. de Vélez Málaga.

la presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 13 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - N°Expe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

2.- CONDICIONES IMPUESTAS POR EL P.G.O.U.

En el presente Expediente se recogen las condiciones impuestas por el vigente Texto del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

2.1.- Las determinaciones del Plan General que principalmente afectan a la urbanización objeto de la presente propuesta, son las siguientes:

2.1.1.- En cuanto al Planeamiento.

En el capítulo 1º se indica:

Art. 337.-Definición y ámbito.

Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación y ordenación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5000 y en el plano "D" "Calificación".

Art.338.-Determinaciones.

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas alternativas o prefijadas ya por el Plan.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 16, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5000, en el plano "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones".
- f) Asignaciones, cuando es el caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
- g) Fijación del Aprovechamiento Tipo de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.
- h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios: así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Art.339.-Programación.

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado. En las Fichas del Suelo Urbanizable Programado de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el primer o segundo cuatrienio.

El criterio para la inclusión de los planes parciales en el primero o segundo cuatrienio obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, ya la estrategia de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo.

Art. 340.-Zonificación de usos globales e intensidad.

Se prevén los usos globales siguientes:

- Desarrollo residencial de Intensidad- Alta, (más de 50 Viv. /Ha).
- Desarrollo residencial de Intensidad- Media, (entre 30 y 50 Viv. /Ha).
- Desarrollo residencial de Intensidad- Baja, (menos de 30 Viv. /Ha).
- Desarrollo industrial y comercial.

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011 Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011 EL SECRETARIO GRAL, P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Se establece el nuevo criterio que permite la libre decisión de los agentes públicos o privados en orden a, manteniendo la edificabilidad del sector o ámbito de actuación, adecuar el número de viviendas a sus necesidades; aumentándose proporcionalmente al número de viviendas que se aumente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos en vía pública.

En el Plan Parcial, Programa de Actuación o Expediente de Adaptación en el caso de los sectores de Régimen Transitorio deberá justificar el aumento de dotaciones, sobre las previstas en la ficha de planeamiento, en aplicación del Reglamento de Planeamiento; así como sus repercusiones sobre las infraestructuras previstas.

Se establecen los siguientes límites:

- Desarrollos de Intensidad Alta y Media: Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 50%, con el tope máximo de 75 Viv. /Ha.
- Desarrollo de intensidad Baja. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 40%.

Art. 341.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Vargas Ponce 18, 2º-E.
MÁLAGA 29002

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

23 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas normas.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. Los Planes Parciales regularan su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior mas de una ordenanza la Edificación, por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter generar" de este Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable Programado en el plano "C" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60 %.

Art. 342.- Edificabilidades y usos.

la presente docs es un Texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento publico, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 16 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Vélez-Málaga, 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Art. 343.-Estándares para Sistemas Locales.

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose dos excepciones:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
- En los sectores turísticos donde se ejecute un campo de golf se reducirá igualmente al 10%.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su título IV.-Normativa General de Urbanización.

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente de la fecha: 13 ENE. 2011

Art. 344.-Vialidad y aparcamiento.

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y se observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5º del título II de estas normas.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las admisibles a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre -peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse í ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros, incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma. se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 345.-Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 346.-Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aun no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

2.1.2.- EN CUANTO A LA URBANIZACIÓN.

Determinaciones sobre las normas técnicas de urbanización.

En el título IV, "Normativa General de Urbanización", se recogen las Definiciones y Disposiciones Generales que se deben cumplir en los proyectos y obras de urbanización en su capítulo 1º.

El capítulo 2º de este título IV, establece las Determinaciones sobre el Espacio Viario.

Los capítulos 3º y 4º contienen las Determinaciones sobre Terrenos en Pendiente y Áreas Libres, respectivamente.

El capítulo 5º se refiere a las Infraestructuras Básicas, el 6º a la Energía Eléctrica y el 7º establece las Disposiciones Finales de Carácter General.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga

23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3.- DOTACIONES.

En aplicación de los estándares de reservas a los que obliga el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se establecen los siguientes espacios mínimos destinados a dotaciones, de acuerdo con la superficie de la finca y el número de viviendas asignadas. Se considera como Unidad Básica (<500 viviendas), según al mismo Reglamento:

SUPERFICIE DE LA FINCA	194.616 m ²
SUPERFICIE NETA (A efectos de techo edificable)	190.721 m ²
NÚMERO DE VIVIENDAS (20 viv/Ha)	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES 20% (sobre 194.616 m ² .) = ó 20% (sobre 190.721 m ² .) =	38.923,40 m ² suelo 38.144,20 m ² suelo
CENTROS DOCENTES 12 M ² /VIVIENDA	5000 m ² suelo
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: PARQUE DEPORTIVO 6 M ² /VIVIENDA =	2.286 m ² suelo
EQUIPAMIENTO COMERCIAL 1M ² CONST/VIVIENDA =	381 m ² techo
EQUIPAMIENTO SOCIAL 3 M ² CONST/VIVIENDA =	1.143 m ² techo
APARCAMIENTO 1 PLAZA/100 M ² CONSTRUIDOS =	477 plazas
Correspondientes a	46.430,25 m2 teho residencial 1.250 m2 de techo comercial
Total	47.680,25 m2 techo

En el Cuadro de Zonificación que se incluye en este expediente, quedan recogidas las superficies destinadas a dotaciones, las cuales igualan o superan a los mínimos anteriores.

SUPERFICIE DE LA FINCA	194.616,00
SUPERFICIE NETA (A efecto de techo edificable)	190.721,00
Nº DE VIVIENDAS (20 viv/Ha)	381,00

La presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente el día 13 ENE. 2011

EQUIPAMIENTO			PROYECTADO MODIFICACIÓN
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (*)	38.923,20	=	44.546,00
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES(**)	38.144,20	=	40.651,00
CENTROS DOCENTES	5.000,00	=	5.000,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL (TECHO)	381,44	=	1.250,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL (TECHO)	1.144,33	=	1.191,00
PARQUE DEPORTIVO	2.286,00	=	2.286,00

(*). Contabilizando el terreno de C.H.S.

(**) sin contabilizar el terreno de C.H.S.

Asimismo, en el sistema de espacios libres, se zonifica una superficie equivalente a 3 m2/ vivienda y que corresponde a la dotación mínima de áreas de juego de niños, con un total de 1.143 m2.

APARCAMIENTO. De acuerdo al Reglamento de Planeamiento son exigibles 477 plazas de aparcamiento en el sector, de las cuales un 50% como mínimo deberán estar en la red viaria.

En la red viaria del PP se obtiene un total de **362** plazas, con la siguiente distribución: 46 en vial 1, 56 en vial 2, 22 en vial 3, 24 en vial 4, 68 en vial 5, 104 en vial 6, 12 en vial 7, 26 en vial 8 y 4 en vial 6-b.

En el interior de las parcelas edificadas, y en aplicación del art. 82 del PGOU de Vélez Málaga habrán de preverse las siguientes palzas:

- 1 plaza por vivienda en suelo residencial
- 1 plaza por cada 80m2 const. Comercial
- Total

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha: 381 pl
397 pl

Vélez-Málaga 25 ABR 2011
EL SECRETARIO GRAL.

TOTAL SECTOR:

- 397 plazas en el interior de las edificaciones
- 362 plazas en vía pública
- 759 plazas totales**



Plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Conforme a las determinaciones del art. 7c del Reglamento de Planeamiento, el 2% de las plazas de aparcamiento exigibles deben de destinarse a plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos.

Por otro lado, el D293/2009, establece un promedio de 1 plaza de minusválido/40 plazas ordinarias.

Por tanto:

PLAZAS EXIGIBLES	2% s R.P	s / D293/2009
477	10	12

Se adopta la dotación de 12 plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos, con las dimensiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, que se emplazaran entre las previstas en la red viaria, quedando justificado el cumplimiento de la dotación de aparcamientos para minusválidos en cualquiera de los dos supuestos exigibles.

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL,

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

4.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

La ordenación de la finca "Alto de la Barranca" tiene como objeto fundamental la estructuración del terreno en pequeñas parcelas, cuyo número de viviendas permita un esponjamiento suficiente de la edificación, de manera que no se creen grandes barreras visuales que interrumpan el privilegiado paisaje del que goza.

Para ello, se completa la ordenación con un viario sobre los caminos actuales con una trama de calles de nuevo trazado que permite el acceso a las zonas interiores de la finca, y la conexión con el suelo ya consolidado del núcleo urbano como exige el Plan General. Se utilizan las vaguadas y barrancos, de alto valor paisajístico, para la ubicación de las zonas verdes.

Las tipologías, de viviendas unifamiliares pareadas, se distribuyen por las laderas más altas de forma alternada, privilegiando vistas con respecto a la línea de mar y la sierra de la Axarquía, y permitiendo que las zonas verdes privadas predominen sobre la construcción.

Se completa la ordenación ubicando las áreas de equipamiento junto al viario, de manera que puedan entrar en funcionamiento desde un primer momento.

Las zonas verdes también están conectadas al viario principal y se proyectan de forma que se creen grandes áreas naturales en aquellos espacios que, por sus características topográficas y paisajísticas, merecen ser preservados.

4.1.- Zonificación propuesta.

La finca se ordena a partir del entramado de caminos rurales que la surcan actualmente.

Estos caminos se han ido desarrollando con pendientes no acusadas y dando origen a parcelas de interés paisajístico, debido a la orografía del terreno.

En la zona más baja de la finca, en la parte Oeste, se sitúa unas de las vías principales del sector que lo recorre de Norte a Sur enlazando las zonas urbanas ya consolidadas, y que permiten la conexión directa con los equipamientos social, comercial y deportivo.

El equipamiento comercial se sitúa en la zona central de la urbanización para un mejor acceso desde todos los puntos de la misma.

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011 Vélez - Málaga 23 FEB. 2011 EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Vargas Ponce 18, 2º-E.
MÁLAGA 29002

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

4.2.- Descripción de las zonas de calificación urbanística.

4.2.1.-ZONA RESIDENCIAL. (R)

Destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares adosada, pareada, aislada, y bifamiliar, coincide con la Unifamiliar Aislada y Adosada del Plan General.

Se distribuyen a lo largo de toda la Urbanización en las zonas de mejores vistas.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DE LA MODIFICACIÓN							
Parcela	Calificación del suelo	Superficie m²	Nºmáx viv.	Edif. m²t/m²s	Techo máx. edif.	% total suelo	Uso
R 1	UAD ₁	3.409,48	12	0,43	1.451,00	1,75	Privado
R 2.1A	UAD ₁	3.405,48	15	0,53	1.788,49	1,75	Privado
R 2.1B	UAD ₁	507,52	2	0,53	266,51	0,26	Privado
R 2.2A	UAD ₁	1.742,41	7	0,51	894,00	0,90	Privado
R 2.2B	UAD ₁	1.319,59	6	0,51	677,00	0,68	Privado
R 2.3	UAD ₁	2.690,00	12	0,54	1.451,00	1,38	Privado
R 2.4	UAD ₁	9.586,72	21	0,29	2.787,00	4,93	Privado
R 3.1A	UAD ₁	7.152,92	31	0,53	3.784,36	3,68	Privado
R 3.1 B-1	UAD ₁	953,59	4	0,49	466,62	0,49	Privado
R 3.1 B-2	UAD ₁	953,59	4	0,49	466,62	0,49	Privado
R 3.1C	UAD ₁	1.000,00	4	0,48	481,40	0,51	Privado
R 3.2A	UAD ₁	969,01	4	0,56	543,85	0,50	Privado
R 3.2B	UAD ₁	5.922,99	28	0,56	3.325,15	3,04	Privado
R 3.3	UAD ₁	2.596,00	12	0,56	1.451,00	1,33	Privado
R 4	UAD ₁	5.717,73	21	0,44	2.539,00	2,94	Privado
R 5	UAD ₁	7.686,12	32	0,50	3.869,00	3,95	Privado
R 6	UAD ₁	11.458,00	50	0,52	5.995,54	5,89	Privado
R 7A	UAD ₁	2.942,43	13	0,51	1.511,70	1,51	Privado
R 7B	UAD ₁	3.000,00	11	0,48	1.429,83	1,54	Privado
R 7C	UAD ₁	2.765,55	13	0,58	1.599,11	1,42	Privado
R 8	UAD ₁	7.802,61	28	0,45	3.486,07	4,01	Privado
R 9.1A	UAD ₁	2.952,86	14	0,59	1.745,61	1,52	Privado
R 9.1B	UAD ₁	523,14	3	0,59	309,39	0,27	Privado
R 9.2	UAD ₁	2.692,00	12	0,54	1.451,00	1,38	Privado
R 10A	UAD ₁	2.534,36	7	0,35	880,21	1,30	Privado
R 10B	UAD ₁	5.124,64	15	0,35	1.779,79	2,63	Privado
SUBTOTAL RESIDENCIAL	UAD ₁	97.408,74	381	0,48	46.430,25	50,05	Privado

Ordenanzas de aplicación UAD - 1.

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

4.2.2.- ZONA DOCENTE. (E)

Denominada E en el Plan Parcial. Se sitúa al Este de la urbanización.

Está destinada a Equipamiento Público.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	% SOBRE EL TOTAL DE SUELO
E	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.000,00	2,57

4.2.3.- ZONA SOCIAL. (S)

Denominada S en el Plan Parcial. Es aquella zona destinada a Equipamientos Públicos en cumplimiento de lo establecido en el Planeamiento Superior. Se ubica al Este de la urbanización, junto a la zona docente.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	% SOBRE EL TOTAL DE SUELO
S	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.191,00	0,61

4.2.4.- COMERCIAL. (C)

Parcela destinada a Equipamiento Comercial privado, situada en la zona central de la urbanización.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	% SOBRE EL TOTAL DE SUELO
C	COMERCIAL	1532,00	0,79

4.2.5.- ÁREAS LIBRES. (ZV) PÚBLICO

Destinadas a Zonas Verdes de carácter público.

La suma de todas ellas supera lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Se permite en ellas la instalación de depósitos de agua, depuradoras, transformadores, etc... siempre que sean de carácter comunitario.

A efectos de cumplimiento de la ficha del P.G.O.U., no se han computado aquellas zonas que no reúnen las dimensiones mínimas que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aunque si aparecen grafadas en los planos como espacios libres y expresadas en los correspondientes cuadros resumen.

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

Vélez-Málaga, 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

La ZV-1 tiene agregados 3.895 m² correspondientes a...

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	% SOBRE EL TOTAL DE SUELO	
ZV 1 + CHS	AREAS LIBRES	30.331,00	15,59	Público
ZV 2	AREAS LIBRES	5.435,00	2,79	Público
ZV 3	AREAS LIBRES	8.780,00	4,51	Público
SUBTOTAL ZV	AREAS LIBRES	44.546,00	22,89	Público
A1*	AREAS LIBRES	772,51	0,40	Público*
A2*	AREAS LIBRES	3.831,43	1,97	Público*
SUBTOTAL Z.V. NO COMPUTABLES	AREAS LIBRES	4.603,94	2,37	Público*
TOTAL	AREAS LIBRES	49.149,94	25,26	Público

* No computable a efectos de Espacio Libre por no reunir las condiciones mínimas exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.2.6.- DEPORTIVO. (D)

Es la zona destinada a uso deportivo público. Se sitúa junto al viario principal y la zona verde pública, al Este de la parcela.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	% SOBRE EL TOTAL DE SUELO
D	DEPORTIVO	2.286,00	1,17

La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprbd. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga;
EL SECRETARIO GRAL,

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Vargas Ponce 18, 2º-E.
MÁLAGA 29002

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

Vélez-Málaga, 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

4.2.7.- SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DE LA MODIFICACIÓN							
Parcela	Calificación del suelo	Superficie m ²	Nºmáx viv.	Edif. m ² /m ² s	Fecha máx. edifi.	% total suelo	Uso
R 1	UAD _i	3.409,48	12	0,43	1.451,00	1,75	Privado
R 2.1A	UAD _i	3.405,48	15	0,53	1.788,49	1,75	Privado
R 2.1B	UAD _i	507,52	2	0,53	266,51	0,26	Privado
R 2.2A	UAD _i	1.742,41	7	0,51	894,00	0,90	Privado
R 2.2B	UAD _i	1.319,59	6	0,51	677,00	0,68	Privado
R 2.3	UAD _i	2.690,00	12	0,54	1.451,00	1,38	Privado
R 2.4	UAD _i	9.586,72	21	0,29	2.787,00	4,93	Privado
R 3.1A	UAD _i	7.152,92	31	0,53	3.784,36	3,68	Privado
R 3.1 B-1	UAD _i	953,59	4	0,49	466,62	0,49	Privado
R 3.1 B-2	UAD _i	953,59	4	0,49	466,62	0,49	Privado
R 3.1C	UAD _i	1.000,00	4	0,48	481,40	0,51	Privado
R 3.2A	UAD _i	969,01	4	0,56	543,85	0,50	Privado
R 3.2B	UAD _i	5.922,99	28	0,56	3.325,15	3,04	Privado
R 3.3	UAD _i	2.596,00	12	0,56	1.451,00	1,33	Privado
R 4	UAD _i	5.717,73	21	0,44	2.539,00	2,94	Privado
R 5	UAD _i	7.686,12	32	0,50	3.869,00	3,95	Privado
R 6	UAD _i	11.458,00	50	0,52	5.995,54	5,89	Privado
R 7A	UAD _i	2.942,43	13	0,51	1.511,70	1,51	Privado
R 7B	UAD _i	3.000,00	11	0,48	1.429,83	1,54	Privado
R 7C	UAD _i	2.765,55	13	0,58	1.599,11	1,42	Privado
R 8	UAD _i	7.802,61	28	0,45	3.486,07	4,01	Privado
R 9.1A	UAD _i	2.952,86	14	0,59	1.745,61	1,52	Privado
R 9.1B	UAD _i	523,14	3	0,59	309,39	0,27	Privado
R 9.2	UAD _i	2.692,00	12	0,54	1.451,00	1,38	Privado
R 10A	UAD _i	2.534,36	7	0,35	880,21	1,30	Privado
R 10B	UAD _i	5.124,64	15	0,35	1.779,79	2,63	Privado
SUBTOTAL RESIDENCIAL	UAD _i	97.408,74	381	0,48	46.430,25	50,05	Privado
E	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.000,00				2,57	Público
S	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.191,00				0,61	Público
C	COMERCIAL	1.532,00	--	0,816	1.250,00	0,79	Privado
D	DEPORTIVO	2.286,00	--			1,17	Público
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS		10.009,00				5,14	
ZV1+C.H.S.	A.L	30.331,00	--	--	--	15,59	Público
ZV 2	A.L	5.435,00	--	--	--	2,79	Público
ZV 3	A.L	8.780,00	--	--	--	4,51	Público
SUBTOTAL ZV	A.L	44.546,00	--	--	--	22,89	Público

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Vargas Ponce 18, 2º-E.
MÁLAGA 29002

A1*	A.L	772,51	--	--	--	0,40	Público*
A2*	A.L	3.831,43	--	--	--	1,97	Público*
SUBTOTAL Z.V. NO COMPUTABLES		4.603,94				2,37	
Viales	VIAL	37.770,18	--	--	--	19,41	Público
Sist.Técnicos	S.T -A	235,77	--	--	--	0,12	Público
Sist.Técnicos	S.T -B	42,47	--	--	--	0,02	Público
TOTAL PLAN PARCIAL		194.616,10	381	0,24	47.680,25	100	

(*) Este concepto no computa a efectos de superficie total de zonas verdes contabilizada en el plan parcial.

NOTA: En las áreas libres no computables se permite la construcción de depósitos de agua, depuradoras, etc... para uso de la urbanización.

*la presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha 13 ENF 2011
Vélez - Málaga 23 FEB. 2011*

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

Vélez-Málaga **25 ABR. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

EL SECRETARIO GRAL,
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

4.2.8.- CUADRO RESUMEN.

CUADRO RESUMEN			
ZONA	SUPERFICIE (M2)	Nº DE VIVIENDAS	TECHO MÁXIMO EDF. (M2)
RESIDENCIAL	97.408,74	381	46.430,25
ZONAS VERDES	44.546,00	-	-
ZONAS VERDES N.C.	4.603,94	-	-
DOCENTE	5.000,00	-	-
SOCIAL	1.191,00	-	-
COMERCIAL	1.532,00	-	1.250,00
DEPORTIVO	2.286,00	-	-
VIALES	37.770,18	-	-
SISTEMAS TÉCNICOS	278,24	-	-
TOTAL P.P.	194.616,10	381	47.680,25

* No están contabilizadas las zonas verdes que no cumplen los requisitos mínimos del P.G.O.U. y del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

SUPERFICIE DEL SECTOR	194.616,10
INDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS NETAS	0,48
TECHO MÁXIMO COMPUTABLE	47.680,25
COEFICIENTE VOLUMÉTRICO SOBRE PARCELAS	0,156 M3/M2
NÚMERO TOTAL DE HABITANTES	~ 1.496
DENSIDAD MEDIA	20 VIV/Ha
SUPERFICIE MEDIA DE TECHO EDIFICABLE/VIVIENDA	125,15
TECHO MÁXIMO EN COMERCIAL	1.250,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS NETAS/comercial	0,816

La presente doc es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

5.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

5.1.- Red viaria.

El presente Plan Parcial contiene la definición completa en planta del sistema viario, con todas sus definiciones geométricas, así como la definición de los perfiles longitudinales de los viales básicos del mismo.

Es prácticamente seguro que estas determinaciones no sufrirán variación al haberse iniciado conjuntamente la redacción del presente P.P.O. y del P.U., que cuenta con el estudio y cálculo de los perfiles transversales, lo que ha permitido realizar ajustes pormenorizados de los sistemas viarios, que consideramos casi definitivos.

Las calles proyectadas corresponden a las siguientes secciones tipo.

La anchura de calzada se ha previsto de 6,00 m, los aparcamientos en línea de 2,0 m y las aceras con anchura diferente según el vial considerado. Con esta definición las secciones tipo son las siguientes:

- Vial 1, tramo sur: Calzada de 6,00; dos aceras de 3,50 m; en total 13,0 m.
- Vial 1, tramo norte: Calzada de 6,00; aparcamiento de 2,0 m; dos aceras de 2,50 m; en total 13,0 m.
- Vial 5, tramo oeste y vial 6-c: Calzada de 6,00; dos aceras de 2,0 m; en total 10,0 m.
- Restantes viales: Calzada de 6,00; aparcamiento de 2,0 m, dos aceras de 2,0 m; en total 12,0 m.

Los viales de uso exclusivo peatonal proyectados para unir, en sentido transversal, algunos viales o zonas verdes con la trama viaria, tendrán un ancho de 3,0 o 5,0 m.

Desde el punto de vista constructivo los elementos del mismo tendrán el siguiente tratamiento:

CALZADA FORMADA POR:

- 25 cm de sub-base de zahorra artificial.
- 7 cm de mezcla asfáltica en caliente tipo G-20.
- 5 cm de mezcla asfáltica en caliente tipo D-12

ACERAS FORMADAS POR:

- Solería de terrazo de 40 x 40 cm asentada con mortero de 250 kg. de cemento sobre capa de 10 cm de hormigón tipo HM-15/P/25 y terreno natural rasanteado y compactado.
- Las aceras se limitarán con bordillos de hormigón de tipo A-1 de 15 x 35 cm.

APARCAMIENTOS:

- 20 cm de hormigón tipo HM-15/P/25, con adición de cuarzo y fratasado mecánico, sobre terraplén o terreno natural rasanteado y compactado.



Edo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 28 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - N°Expe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

- Los aparcamientos estarán reglamentados y contarán con una rampa, en sentido longitudinal, cada dos plazas, interponiéndose un alcorque.

Además de las definiciones del Sistema Vial, antes establecidas el presente Plan Parcial contiene los esquemas de los servicios proyectados, que serán prácticamente coincidentes con los del proyecto de urbanización que estamos desarrollando simultáneamente. En el citado P.U. serán objeto del adecuado desarrollo y definición, añadiendo los necesarios perfiles longitudinales de los servicios que lo exigen (saneamiento y pluviales) y de la definición de todos los detalles constructivos.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de estos servicios están perfectamente definidas en el proyecto de urbanización, que entremos en breve al Ayuntamiento, definiremos a continuación sus características más relevantes.

5.2.- Recogida de aguas pluviales.

El sistema de saneamiento elegido es el separativo que es el que se adapta a la concepción de las infraestructuras existentes en la zona.

La topografía de la zona caracteriza el esquema de recogida de aguas pluviales que hay que adoptar. Por el denominado vial 2, que discurre por un carril situado en el límite oeste del sector, debe circular el colector principal que evacue las aguas de lluvia de este sector hacia los sistemas de Pluviales municipales que están hace tiempo contruidos. Existe un colector de 1.000 cm de diámetro que discurre por la vía de servicio norte de la antigua CN-340 que desemboca en el río Vélez y que según la planificación de recogida de pluviales elaborada por el Ayuntamiento se debe de convertir en el elemento de vertido de la escorrentía de nuestro sector.

Los demás colectores proyectados se limitan a recoger la escorrentía que se produce sobre zonas parciales del propio Sector y tienen que realizar su vertido al que hemos comentado en el párrafo anterior.

Los conductos a emplear serán tubería de hormigón de enchufe y campana para los diámetros superiores a 400 mm y de PVC corrugada color teja de saneamiento para los diámetros inferiores. Dichos tubos se ubicarán en el interior de zanjas abiertas al efecto y se apoyarán en cama de arena. Para diámetros superiores a 800 mm se emplearán tubos armados.

Los pozos de registro y sumideros serán de fabrica de ladrillo macizo, enlucidos interiormente con mortero de 400 kg de cemento y cubiertos con tapas o rejillas de fundición dulce acerrojada, serán de 1,10 m para diámetros iguales o inferiores a 600 mm. Para diámetros superiores, dependiendo de estos y del ángulo de incidencia en el pozo de ambas tuberías, se emplearán pozos de mayor diámetro que se definirán adecuadamente en el P.U.

5.3.- Saneamiento.

En el plano que define las infraestructuras externas al sector, además de la conexión de pluviales que hemos comentado en el epígrafe anterior, se consigna el lugar en el que, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, proponemos realizar la ingerencia de las aguas fecales del este sector. En la plataforma de la antigua vía del ferrocarril, discuriendo hacia el oeste, implantaremos un colector

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

que realizará el vertido en el emisarios terrestre que por la margen izquierda del río Vélez conduce las aguas fecales hasta la estación de bombeo, que las elevará a la depuradora municipal que está próxima a inaugurarse.

La red de saneamiento se deberá proyectar en su totalidad con tubos de PVC corrugado color teja con diámetro mínimo de 300 mm en los ramales principales. Los tubos se apoyaran en cama de arena. En las acometidas se aceptará diámetro 200 mm.

En los cambios de alineación, tanto en planta como en alzado, se proyectarán los prescriptivos pozos de registro, que serán de fabrica de ladrillo macizo de un pie de espesor enlucidos interiormente con mortero de 400 kg de cemento, su diámetro será de 1,10 metros, e irán cubiertos con tapa de fundición dulce acerrojada.

5.4.- Abastecimiento de aguas.

El abastecimiento de aguas de este Sector está garantizado, a través de dos depósitos de regulación existentes aguas arriba del punto de conexión seleccionado. Uno es el principal depósito de regulación de Torre Del Mar, de 5.000 m3 de capacidad, que se llena tanto de su conexión con los sistemas de distribución de Vélez-Málaga como directamente desde las conducciones procedentes de la presa del Guaro. Desde dicho depósito se llena otro, de menor tamaño, situado en el SUP T-9 mediante una tubería de 200 mm a la que proponemos realizar la conexión a nuestro sistema de regulación que se ubicará en el límite norte del sector.

El agua estará garantizada, tanto en calidad como en caudal por su conexión a la red de abastecimiento del casco urbano de Torre del Mar, que en su planificación y desarrollo prevé el caudal necesario para el abastecimiento del sector que proyectamos. A fin de no aislar nuestra actuación proponemos la conexión final de la red principal de nuestro abastecimiento con ramales básicos que existen al sur del sector, tal como se puede observar en los esquemas de servicios que adjuntamos en los correspondientes planos.

En la red principal se utilizará tubería de fundición, siempre que empleemos diámetros iguales o superiores a 100 mm. Para diámetros inferiores, generalmente de la red secundaria, se recomienda el uso de tuberías de polietileno.

5.5.- Energía eléctrica.

En la actualidad el sector está atravesado por una serie de líneas eléctricas aéreas de media tensión (20 Kv). No existe ningún problema para proceder al enterramiento de todas estas líneas a la vez que se da servicio a dos centros de transformación con los que se podrán satisfacer todas las necesidades del sector.

La línea aérea existente en el límite noroeste del sector se terminará con un poste final de línea a partir del cual se continuará con infraestructura enterrada, siempre a través de zonas públicas previstas en la ordenación, compuesta como mínimo por doble tubo de PVC de 140 mm, con la que se dará servicio a los dos centros de transformación planificados. A partir de estos centros de transformación se efectuará el suministro en baja tensión en las distintas parcelas debiendo seguirse

El presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011
Vélez - Málaga : 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAC

en ellos las normas de la Compañía Sevillana y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

5.6.- Alumbrado público.

Se dispondrá alumbrado publico en todos los viales siguiendo para ello las directrices de los servicios municipales.

Los tipos de báculo y luminaria se adaptarán a los usados en este Ayuntamiento siguiendo el mismo criterio de iluminación existente en Sectores urbanos de estas mismas características situados en el entorno. Como condición más destacada exponemos la exigencia de los Servicios Técnicos municipales de que las luminarias y los báculos estén constituidos por poliamida reforzada con fibra de vidrio.

Se recomiendan niveles de iluminación mínimos de 15 Luxen el denominado vial 2, que le podemos considerar de distribución, y de 10 lux en el restante sistema viario proyectado. Se dispondrán los equipos necesarios de ahorro de energía.

5.7.- Telefonía.

Se prevé que todo el suministro de líneas telefónicas al sector se realice mediante infraestructuras enterradas. A tal fin la red principal se realizará con parejas de conducciones enterradas de P.V.C. recubiertas de hormigón de 110 mm de diámetro con las prescriptivas arquetas de tipo D, que exige la compañía suministradora.

Para acometidas de carácter secundario se utilizaran doble conducción de PVC de 63 mm con las mismas características constructivas.

5.8.- Zonas destinadas a áreas libres.

La superficie total destinada a Áreas Libres de uso público se ha agrupado en varias zonas que de deberán urbanizar cumpliendo las normas para el proyecto y diseño de estas áreas libres se especifican como epígrafe final de las HIPÓTESIS Y NORMAS DE CALCULO DE LAS REDES Y SERVICIOS.

*la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011*

Vélez - Málaga: 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 31 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

6.- HIPÓTESIS Y NORMAS DE CÁLCULO DE LAS REDES Y SERVICIOS.

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

6.1.- Distribución de agua.

Para el cálculo de las redes se estiman los caudales basándose en las dotaciones mínimas siguientes.

- Consumo interior a la vivienda: 300 litros / habitante y día y 4 habitantes / vivienda.
- Consumo en equipamientos: 10 litros / m² de techo.
- Dotaciones para riego, en zonas públicas o privadas, por día serán de 5 litros/m² de zona plantada y 150 litros por árbol. La máxima distancia entre bocas de riego será de 50 metros.
- Dotaciones para Hidrantes de incendio será de 10 litros / segundo. La máxima distancia entre hidrantes será de 50 metros.

Con la aplicación en el cálculo de dichas dotaciones mínimas se obtendrá un consumo mínimo global por habitante que no será inferior a 400 litros/seg.

Para el proyecto de la red de distribución se utilizarán preferentemente sistemas mallados, aceptándose ramales abiertos para el abastecimiento de zonas que no tengan demasiada entidad. Se utilizara el caudal de abastecimiento que resulte de suponer la dotación calculada, como antes se ha especificado, repartiendo su consumo en diez horas.

La presión de servicio mínima en los puntos mas desfavorables será de diez metros de columna de agua, no se deberán superar en ningún punto presiones superiores a 80 m.c.a.

Se preverán acometidas domiciliarias a todas las parcelas dotándose de las prescriptivas válvulas de corte, situadas en el exterior de las respectivas fincas.

6.2.- Saneamiento.

Para el dimensionamiento de la red se utilizará un caudal de calculo equivalente al de la dotación de la red de abastecimiento de agua, minorando este en un 10 %. El caudal de calculo se obtendrá a partir de suponer la dotación determinada tal como antes se ha especificado repartíendola en diez horas.

La velocidad obtenida con los caudales punta actuantes sobre la red, no podrá exceder de 4,0 m/seg.

La pendiente mínima de los colectores será del 0,5 %, aunque se exigirán medidas especiales, en el momento de la construcción, que garanticen la obtención de la pendiente teórica en el caso de que esta sea inferior al 1 %.

El diámetro mínimo de los colectores de los ramales primarios será de 300 mm, siendo 200 mm el diámetro mínimo a utilizar en las conexiones de acometida a las distintas parcelas. Las tuberías se instalarán preferentemente en la calzada a profundidades mínimas de 1,00 metros.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y de rasante, así como en los puntos de encuentro de los colectores y en los puntos de cambio de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 metros.

Se preverán arquetas de acometida en todas las parcelas, estas se situarán exteriormente a las fincas, de tal forma que se permita su inspección y limpieza.

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

6.3.- Aguas pluviales.

Los caudales de cálculo de cada elemento de la red se determinarán a partir de sus respectivas áreas vertientes, con coeficientes de escorrentía medio de 0,60. El periodo de retorno a utilizar, dado que no existen puntos de mínimo en los viales proyectados y que la evacuación en superficie siempre es posible, será de 25 años para los elementos de recogida de los viales.

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Las intensidades de lluvia correspondientes al periodo de retorno antes citado se obtendrán de la estadística de precipitaciones que publica la Comisaría de Aguas del Sur.

Las disposiciones constructivas de los colectores de pluviales necesarios serán las mismas que hemos especificado para la red de saneamiento, a excepción del tipo de tuberías que en este caso, para diámetros superiores a 400 mm podrán ser de hormigón de enchufe y campana, apoyadas, en todos los caos, sobre cama de arena.

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez - Málaga: 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL

6.4.- Distribución en baja tensión.

En el proyecto de urbanización se deberán incluir todas las infraestructuras enterradas para la futura instalación de cableados, centros de transformación y todo tipo de superestructuras que exija este servicio. Los elementos de superestructura no será necesario incluirlos en el P.U.; Entendiéndose que estas instalaciones las efectuará, en el futuro, la Compañía Sevillana cobrándolas a los usuarios a través de las cuotas de conexión y de servicio.

Los conductores de las redes de alta y baja tensión se instalarán alojados en tubos de P.V.C. de 140 mm alojados en zanjas de 100 y 80 cm de profundidad mínima, que discurrirán preferentemente bajo las aceras. En los cruces de calzada se protegerán con hormigón y en las aceras irán apoyados y abrigados con arena.

En los cambios bruscos de alineación, así como en las alineaciones superiores a 50 m se situarán arquetas tipos A-1 y A-2, de la Compañía. Sevillana. Toda la red (secciones de cable, arquetas, fusibles etc..) estará diseñada de modo que cumpla la normativa al efecto de la citada Compañía. Suministradora, de forma que concluidas las obras dicha Compañía, se haga cargo del mantenimiento de la red.

6.5.- Alumbrado público.

Los niveles de iluminación adoptados, tal como ya hemos manifestado son de 15 y 10 Lux para los viales y de 2 Lux para las áreas libres.

La caída máxima de tensión en los circuitos será del 3 % (6,6 V). Se proveerán los equipos necesarios de ahorro de energía.

Para la red de alumbrado público el conductor a emplear será de cobre, con aislamiento termoplástico, reforzado para 1 Kv de tensión de servicio. Los circuitos se establecen en tres fases y neutro. Los conductores irán alojados en tubos de PVC de 90 mm. y podrán ir alojados en las mismas zanjas de la red de B.T.

Los cuadros generales irán situados en el C.T. y contendrán los elementos necesarios de accionamiento, protección y control así como contadores de medida.

Todas las lámparas llevarán en su equipo la reactancia de estabilización, el condensador para aumentar el factor de potencia y fusible de protección al circuito local.

En todas las columnas se dispondrá una toma de tierra independiente junto al pie de la misma. Se ejecutará en conductor de cobre de 35 mm². y estará conectada a un electrodo formado por tubo de hierro de longitud variable. Este contacto se acondicionará hasta lograr una resistencia de puesta a tierra no superior a 50 Ohmios.

DILIGENCIA: Para dar fe de este el presente documento ha sido aprobado, en FEELTIT, a las 11:00h de la fecha.
25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



6.6.- Zonas destinadas a áreas libres.

Dado el carácter fundamental de protección paisajista de las zonas verdes se preverán estas con plantación fundamental de árboles, previa limpieza y completo desbroce del terreno existente. El número mínimo de árboles, a situar en las zonas plantadas, con diámetro mínimo de 8 cm a 1,0 m del suelo, serán de 1 por cada 50 m².

Habrà que realizar análisis del suelo, con un mínimo de 5 catas por Ha. De acuerdo con estos análisis se aportaran los abonos minerales y la materia orgánica suficiente para dejarlos en perfectas condiciones de plantación.

Las distintas especies quedarán definidas en el proyecto de urbanización.

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez -Málaga 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL,

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



7.- ORDENANZAS.

7.1.- Generalidades.

7.1.1.- ÁMBITO.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas, lo constituyen los terrenos incluidos dentro de este Plan Parcial y descritos en el apartado 1.2 de este documento.

Este planeamiento se desarrolla como un único polígono de actuación, conforme a las especificaciones del Plan General de Vélez Málaga, la Ley de Régimen de Suelo, Reglamento de Planeamiento y Gestión.

7.1.2- DOCUMENTOS DEL PLAN.

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el presente Plan está formado por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de Proyecto.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

*la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga a 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL*

7.1.3.- CARÁCTER VINCULANTE DEL PLAN.

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan.

7.2.- Régimen urbanístico del suelo.

7.2.1- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se establece, de acuerdo con el Plano de Zonificación, la calificación urbanística de toda el área en las siguientes zonas, a las que se referirán las prescripciones de las presentes Ordenanzas:

Edificación Unifamiliares Adosada	UAD-1 (R)
Deportivo	D
Social	S
Jardines y Áreas de Juego	ZV
Comercial	C
Docente	E

7.2.2.- USOS.- Regulación del uso.

El Plan Parcial regula el uso del suelo, dividiendo de acuerdo a la idoneidad de su implantación en:

- Uso dominante:

Es el uso principal al que se destina la zona y por lo tanto es el previsto mayoritariamente.

- Uso compatible:

Es aquél que puede coexistir con el dominante sin deterioro de ninguno de ambos y con la única limitación de ser sencillamente minoritario respecto al dominante.

- Uso prohibido:

Es aquél que al ser incompatible con el dominante debe estar excluido.

No obstante, en cada zona puede regularse más restrictivamente el uso prohibido mediante ordenanza específica.

- Clases de uso.

A los efectos de este Plan Parcial, los usos previstos se clasifican,

SEGÚN SU FUNCIÓN:1.- Uso de vivienda.

Corresponde al de los espacios, locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente o colectiva, en edificio aislado o agrupado horizontalmente o verticalmente y con acceso independiente y exclusivo.

2.- Uso de viario.

Es el destinado a la comunicación y circulación de vehículos ligeros y de transportes de mercancías, así como aquellos que le son complementarios.

3.- Uso de aparcamiento.

Es el que se destina a los locales, dependencias o espacios en los que es posible el estacionamiento prolongado de vehículos de motor.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 36 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

4.- Uso comercial.

Es el que corresponde a los espacios o locales abiertos al público y destinado a la Compra-Venta o preventiva de mercancía al pormenor y su almacenamiento inmediato, así como de servicio a las personas.

5.- Uso de hostelería.

Comprende el que se destina a los espacios o locales en los que se desarrolla una actividad de servicio, tal como cafetería, restauración, discoteca, casinos, etc...

6.- Uso educativo.

Es el que se destina a los espacios o locales en los que se lleva a cabo una actividad de formación, en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, etc.

7.- Uso cultural.

Corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, así como los destinados a actividades socio-culturales.

8.- Uso religioso.

Es el que comprende a los espacios o locales destinados al culto y los ligados directamente con el mismo.

9.- Uso de sistemas de espacios libres.

Se consideran dentro de este uso los espacios destinados a plantaciones de árboles y ajardinamiento, con objeto de garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población.

10.- Uso deportivo.

Comprende los espacios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

SEGÚN SU NATURALEZA:

a) Uso público.

Es el que desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada, gestionado por la Administración.

Fdo.: Luis de Peline Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011



Fdo.: Luis de Peline Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 37 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

7.2.3.- PARCELACIONES.

Cada zona o subzona podrá desarrollarse en parcelas individuales o colectivas con una definición fraccionada de la total de la zona o subzona grafada en el plano de zonificación de este documento.

Para ello se requerirá un proyecto de parcelación donde se respetará el tamaño mínimo y condiciones de parcela que se fijan en el vigente P.G.O.U de Vélez Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia definitiva de la copia original, se ha otorgado la presente diligencia en Vélez-Málaga a 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

7.2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se redactarán Estudios de Detalle en aquellos casos que lo requiera o autorice la vigente Ley del Suelo.

Los Estudios de Detalle fijarán, por tanto, no sólo los parámetros de edificabilidad de cada subzona, sino la distribución física de los volúmenes y las alineaciones de manera que quede suficientemente definido el diseño urbano de la zona, completando en su caso la red de comunicaciones con las vías interiores necesarias.

7.2.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan, es y se redactará en cumplimiento de las condiciones impuestas por el P.G.O.U. para el desarrollo de este documento.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

7.3.- Normas comunes de edificación.

El presente Plan Parcial se somete a las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

7.3.1.- NORMAS DE REGULACIÓN DE USOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

En el título II, "Regulación de usos y medidas de protección", se recogen las Definiciones y Disposiciones Generales y Particulares que se deben. En concreto serán de aplicación los capítulos "1. Regulación de usos", "2. Regulación del uso vivienda" y "5. Regulación del uso aparcamiento", en sus artículos desde el 53 al 65 y desde el 80 al 91.

7.3.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

En el título V, "Ordenanza General de Edificación", se recogen las Definiciones y Disposiciones Generales que se deben cumplir en los proyectos de edificación del P.G.O.U de Vélez Málaga en su capítulo 2º, desde el artículo nº 199 hasta el artículo nº 228.

7.4.- Ordenanzas de cada zona para el Sector SUP-T-10

7.4.1. UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela: sub.-zona **Fdo. UAD-1: 100 m² Jiménez-Casquet**

UAD-2: 150 m²

UAD-3: 200 m²

UAD-4: 300 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela: sub.-zona

UAD-1: 6,0 m

UAD-2: 7,0 m

UAD-2 y4: 10,0 m

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada sub.-zona: UAD-1: 80%

UAD-2: 60%

UAD-3: 50%

UAD-4: 40%

3. Edificabilidad neta.

La correspondiente a cada parcela en el cuadro general de superficies del apartado 4.2.1. de la presente memoria.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la subzona de Ordenanza UAS que se elija.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas subzonas: UAD-1: 1500 m²

UAD-2: 2000 m²UAD-3: 3500 m²UAD-4: 5000 m²

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

23 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

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

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de la zona la que da frente a vial. En caso de parcelas en esquina hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada estará separada de la calle las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle: Subzona UAD-1: 3 m

UAD-2: 4 m

UAD-3: 5 m

UAD-4: 5 m

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

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

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

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

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

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011 en fecha: 13 ENE. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
El SECRETARIO GRAL.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de la valla al vial será para cada subzona. Subzona UAD-1: 15 m.
UAD-2 y 3: 20 m
UAD-4: 25 m

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada subzona: Subzona UAD-1: 3 m
UAD-2: 4 m
UAD-3 y 4: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209. ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La Planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 m de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas". Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.. se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computará a efectos de edificabilidad todo. el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

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

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

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de plantas.

Para todas la subzonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 m.

7. Sótano.

Se admite en todas las subzonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

Edificación conjunta de parcelas.

1 Para todas las subzonas, y en conjuntos, de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m². y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

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

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

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de 1,5 veces la altura de la mayor.

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



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 42 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

Condiciones de uso.

-Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

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

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

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

Vélez-Málaga
25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez Málaga: 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

23 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



7.4.2. ZONA COMERCIAL.

Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial - procedentes o no de la zonificación de planes parciales - así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano generalmente situadas en zonas densificadas en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Se admiten como usos compatibles los definidos en el art. 56 de Título II de estas normas con los números 4, 5, 6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), y 10.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a) En Suelo Urbano. En concordancia con su carácter de equipamiento la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza será de 1 m²t/m²s y su porcentaje de ocupación 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 de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

b) En Suelo Urbanizable Programado.

Para este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación:

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela mínima para los planes parciales a desarrollaren el Suelo Urbanizable Programado, pudiendo concentrarse el uso comercial en centros o zonas específicamente destinadas a ello.

2. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado se fijo una edificabilidad bruto global de 0.60 m²t/m²s.

3. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de:

0.816 m²/m²s sobre parcela.

4. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100 %

Plantas Altas: 50 %.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros.

6. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

7. Condición suplementaria.

Para instalaciones comerciales en Planes Parciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10000 m² o cuyo techo edificado dedicado a este uso será igual o mayor que 15.000 m² será preceptivo, antes del otorgamiento de licencia, la redacción de un estudio de impacto comercial y otro de ordenación del tráfico así como la simultánea tramitación de la licencia de apertura donde se contemple el cumplimiento de las disposiciones legales que en materia de comercio se promulguen durante el período de vigencia de este Plan.

7.4.3.- ZONAS VERDES, ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Serán de aplicación las ordenanzas específicas para cada uno de ellos, contenidas en la Normativa Urbanística del vigente P.G.O.U. de Vélez Málaga.

la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 45 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

7.5. Ordenanzas particulares del plan parcial.

En el plano de zonificación se califican las diferentes parcelas de uso privado y público definiéndose las siguientes ordenanzas particulares que ajustan los parámetros urbanísticos a las características de la ordenación del Sector.

7.5.1. UAD-1.

Parcela mínima. 150 m².

Fachada mínima admisible. 7 m.

Ocupación máxima. 60%.

Edificabilidad. La que se fija en el apartado 4.2.1 del presente documento para cada manzana.

Numero máximo de viviendas. La que se fija en el presente documento para cada manzana.

Longitud máxima. Las agrupaciones alineadas a vial o libres no podrán superar la longitud de 50 m y se separaran como mínimo 7 m entre ellas tratándose los paños resultantes en los extremos como fachadas. Si la edificación es pareada la separación entre edificaciones será de 5m.

Disposición de la superficie edificable. Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de vivienda unifamiliar aislada UAS-0 mediante la tramitación de un estudio de detalle siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de UAS-0.

Se deberá disponer para ello de una parcela mínima de 1500 m².

2/ Ordenanza de valla. Se aplicara la ordenanza general definida en el art. 256. las vallas medianeras podrán alcanzar hasta 1'8 m de altura con material macizo.

Retranqueos de fachada. La fachada principal estará separada de la alineación de la calle un mínimo de 3 m; salvo en aquellas zonas grafiadas en el plano de alineaciones, donde se permite que el cuerpo de garaje se alinee a vial manteniendo los 3 m para el cuerpo de la vivienda.

El retranqueo de la fachada principal se podrá mover en una banda de 3 a 6 m. del lindero a vial según se grafía en el plano de alineaciones.

Profundidad máxima edificable. La profundidad máxima edificable será de 20 m.

Separación a lindero posterior. 3 m. mínimo.

la presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 46 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Altura máxima y número de plantas. PB+1 con una altura total de 7 m pudiéndose disponer de una planta ático computable a efectos de superficie edificable con los criterios generales contenidos en la ordenanza general UAD.

Altura libre de plantas. No será inferior a 2'5 m.

Sótano. Se admite una planta sótano para uso garajes, trasteros e instalaciones de servicio, no computable a efectos de techo edificable.

Edificación conjunta de parcelas. Afectaran a lo contenido en el art. 287 de la ordenanza general.

Usos.

Uso dominante. Vivienda unifamiliar adosada, pareada, aislada y bifamiliar.
Uso compatible y complementario. Los contenidos en el art. 288, MENTE con esta fecha.

7.5.2.- ZONA COMERCIAL (PRIVADA):

Parcela mínima	1000 m ²
Techo	0,816 m ² /m ² s
Separación a lindero	A definir en Estudio de Detalle
	Sobre la manzana completa
Altura	B + 1 (8,5 m.)
Ocupación máxima	100% en Planta baja y en planta primera nunca superior al 50%
Usos	los autorizados en el vigente P.G.O.U de Vélez



Vélez-Málaga
25 JUN. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez - Málaga : 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL,

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 47 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

A efectos de los usos públicos en el P.P.O, en las dotaciones, en plano de zonificación o aquellos que siendo compatible con el conjunto residencial, los podrá fijar el Ayuntamiento de Vélez Málaga según las necesidades de la zona.

La Normativa de aplicación será la que figura en los apartados correspondientes del vigente P.G.O.U de Vélez Málaga, con las siguientes particularidades.

7.5.3. DOCENTE (E).

1.- Uso dominante.

Centros Docentes.

2.- Uso compatible.

Viviendas para los conserjes y cualquier otro uso de carácter social que estime el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

3.- Uso prohibido.

Todos los demás.

4.- Parcela mínima.

La totalidad de la zona.

5.- Altura máxima.

PB + 1

6.- Separación a linderos públicos.

Será de 6 m.

7.- Separación a linderos privados.

Será de 6 m. para linderos privados y también entre edificios.

8.- Aparcamientos.

1 plaza por cada 250 m² de edificación.

7.5.4. SOCIAL (S).

1.- Uso dominante.

Social Cultural.

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

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 48 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

la presente doc. es un Texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011

P.D.
EL SECRETARIO GRAL.

2.- Uso compatible.

Religioso, Asistencial y Sanitario.

3.- Uso prohibido.

Todos los demás.

4.- Parcela mínima.

La totalidad de la zona.

5.- Altura máxima.

PB + 1. No se fija la altura máxima en metros.

6.- Separación a linderos públicos.

Será de 3 m.

7.- Separación a linderos privados.

Será de 3 m. para linderos privados y también entre edificios.

8.- Aparcamientos.1 plaza por cada 250 m² de edificación.7.5.5. DEPORTIVO (D).

Comprende esta zona el área con instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva.

1.- Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en el área identificada en el plano de uso con la letra D.

2.- Condiciones particulares de ocupación.

El suelo ocupado por instalaciones no superará el 90%. El resto de la parcela se destinará a arbolado y a ajardinamiento.

3.- Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre la parcela para albergar los usos de vestuarios, aseos, administración, con las siguiente condición: no podrán exceder de una planta ni de 3,5 metros de altura.

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. de Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011 Vélez-Málaga 23 FEB. 2011 EL SECRETARIO GRAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

pag. 49 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

7.5.6. ZONA LIBRE PÚBLICA.(ZV).

- Zona de aplicación.

Queda definida en los planos de Ordenación

- Tipología de la edificación.

Consistirá en pequeño kiosco de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares, con una altura máxima de 8 m. sobre la rasante natural del terreno.

Se permite también la instalación de depósitos de agua, depuradoras, transformadores eléctricos, etc... siempre que sean para servicio de la urbanización en general.

- Forma de actuación.

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento y obtener la concesión administrativa correspondiente.

El suelo sobre el que se construya estas instalaciones, en ningún caso dejará de ser propiedad municipal y las construcciones tendrán el carácter de temporales.

- Condiciones de uso.

Solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales, motivos ornamentales e instalaciones comunitarias.

- Condiciones de aprovechamiento y volumen.

En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 2% de la superficie total de cada zona, no se superarán los 50 m² en cada subzona y tendrán una separación mínima de 10 m. a los linderos privados y de 5 m. a los públicos.

la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. apbto. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011
P.D.
EL SECRETARIO GRAL,
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 50 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

8.- PLAN DE ETAPAS Y DIVISIÓN POLIGONAL.

8.1.- División Poligonal.

Se considera un único polígono a efectos del proceso de ejecución de la urbanización del Sector; si bien como a continuación se explica, se desarrolla en cuatro etapas.

8.2.- Plan de Etapas.

Para la elaboración de este Plan de Etapas se ha tenido en cuenta, como criterio de carácter principal, un lógico desarrollo de las infraestructuras y en segundo lugar criterios lógicos de comercialización de la actuación.

Dada la falta de desarrollo del sector situado al sur del que nos ocupa (SUP T-11), la accesibilidad viaria hay que establecerla, en principio, de forma prioritaria a través de los viales construidos del SUP T-9, lo que condiciona de forma clara el previsible desarrollo de la urbanización y fija de forma clara su Plan de Etapas.

Otros condicionantes de importancia los aportan las demás infraestructuras. Las redes básicas de abastecimiento de agua se sitúan al norte del sector lo que nos ha aconsejado proponer como ubicación del depósito de regulación la parcela situada más al norte del mismo, que además es un punto de cota importante. Parece lógico desarrollar desde ese punto, hacia el sur, el proceso de urbanización teniendo en todo momento la garantía de poder dotar a todas las viviendas de agua potable.

Nos vemos obligados a evacuar los efluentes de fecales y de pluviales por el sur del sector a través de conexiones externas, definidas en los planos, que nacen en el extremo sur del vial 2. Este es el tercer condicionante que nos define de una forma bastante objetiva cual debe ser el ámbito de la primera etapa que se debe extender hasta el límite sudeste del sector.

Con las infraestructuras básicas desarrolladas en la etapa 1, es fácil extenderlas al resto del sector. Su desarrollo lógico nos ha impulsado a crear una segunda etapa en el centro del sector y las dos restantes en sus bordes este y sur. Este esquema, totalmente acorde con el desarrollo que hemos previsto para las infraestructuras, se ajusta además bastante bien a criterios lógicos de comercialización de la promoción.

La duración estimada de las obras de urbanización de todo el sector, si no existen inconvenientes para que se acometan de forma global y continuada, se cifra en 48 meses desde la conclusión de la tramitación de este P.P.O. y del correspondiente P.U y P.C.

8.2.1.- PRIMERA ETAPA.

Con una duración máxima de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011

Vélez-Málaga

23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El área comprendida por esta etapa, está definida en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente expediente y abarca las siguientes zonas y/o subzonas:

Residencial R7, R8, R9.1, R9.2, R10.

Parte de Residencial R4 y R6.

Equipamiento Deportivo D.

Equipamiento Social S.

Equipamiento Docente D.

Espacio Libre Público ZV3.

Obras de urbanización de la Primera Etapa.

Las indicadas en el plano nº 9 del presente Expediente.

8.2.2.- SEGUNDA ETAPA.

Con una duración máxima de 1 año a partir de la finalización del plazo de ejecución de la Primera Etapa.

El área comprendida por esta etapa, está definida en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente expediente, y abarca las siguientes zonas o subzonas:

Residencial R5.

Parte de Residencial R4, R3.1, R3.2, R3.3.

Equipamiento Comercial C.

Parte de Espacio Libre Público ZV2.

Obras de urbanización de la Segunda Etapa.

Las indicadas en el plano nº 9 del presente Expediente.

8.2.3.- TERCERA ETAPA.

Tendrá una duración máxima de 6 meses a partir de la finalización del plazo de ejecución de las dos primeras etapas.

Comprende las siguientes zonas y/o subzonas:

Residencial R1 y R2.1.

Parte de residencial R3.1.

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 52 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Parte de Espacio Libre Público ZV1.

Obras de urbanización de la Tercera Etapa.

Las indicadas en el plano nº 9 del presente Expediente.

8.2.4.- CUARTA ETAPA.

Tendrá una duración máxima de 6 meses a partir de la finalización del plazo de ejecución de las tres primeras etapas.

Comprende las siguientes zonas y/o subzonas:

Residencial R2.2, R2.3 y R3.3.

Parte de residencial R3.2.

Parte de Espacio Libre Público ZV1 y ZV2.

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

Vélez-Málaga **25 ABR. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Obras de urbanización de la Cuarta Etapa.

Las indicadas en el plano nº 9 del presente Expediente.

NOTA: Los promotores podrán solicitar una ampliación de los plazos de ejecución en caso de que sea necesario.

*la presente docs es un texto Refundido
de la docs aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011*

*Vélez-Málaga: 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL,*

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 53 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

9.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

9.1.- Objeto.

El objeto del presente estudio Económico Financiero es evaluar los costes de la urbanización del Sector de forma global y analizar la cuantía de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para, en consecuencia, determinar la viabilidad económica de la inversión.

De una forma muy detallada y a través de esquemas de servicios suficientemente meditados, en los que hemos tenido en cuenta la repercusión de las obras exteriores, podemos llegar a una evaluación muy fiable del coste total de las obras de urbanización del Sector. Posteriormente podremos analizar la repercusión económica de este coste sobre cualquier parámetro que nos defina adecuadamente el aprovechamiento urbanístico para obtener la relación entre ambos.

9.2.- Presupuesto global de ejecución.

Para el cálculo global del coste de la infraestructura que precisa este sector, hay que contar con dos valoraciones.

Por un lado hay que considerar la repercusión del coste de las infraestructuras exteriores al sector de los servicios de saneamiento y abastecimiento de aguas.

Por otro lado hay que considerar los costes de todas las obras de urbanización incluidas dentro de los límites del sector.

Nos parece un aspecto trascendente del desarrollo de un P.P.O. el establecimiento, con fiabilidad suficiente, del coste final de ejecución de las obras. La aplicación de estándares muy genéricos no sitúa adecuadamente el problema y luego se producen sorpresas no deseables cuando se termina de definir el proceso de urbanización.

Hoy en día es posible utilizar la posibilidad de evaluación de un determinado parámetro a través de la fijación de una serie de circunstancias cambiantes que ofrecen las hojas electrónicas. Hemos ido "construyendo" el coste global de ejecución a través de la evaluación del coste de los diferentes servicios y elementos de explanación y pavimentación. Los costes de niveles más elementales se van integrando en costes de nivel más complejo hasta fijarse el coste global de cada una de las etapas y de la totalidad del sector.

Los parámetros variables, tales como los porcentajes de ripabilidad, de procedencia de traza o prestamos, separación de registros, ubicación en acera o calzada, etc, se pueden fijar de forma suficientemente aproximada a partir de los esquemas de servicios que acompañan al P.P.O. y las estimaciones de las características especificadas que cualquier técnico competente en la materia puede fijar sin problema.



La presente doc. es un texto refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez - Málaga: 23 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.

Pag. 54 de 62

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Creemos innecesario dar más explicaciones sobre el procedimiento de cálculo del importe global de ejecución, porque estamos seguros de que cualquier técnico puede seguir el proceso sin ningún tipo de dificultad.

Como resumen se ha calculado el presupuesto global de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector, cuyo resultando es:

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

23 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

Precios unitarios.-

· Viales:	Superficie	37.946,74 m ²
	Presupuesto e.m	1.827.862,31 €
	Repercusión	48,17 €/m ²
· Zonas verdes:	Superficie	49.149,94 m ²
	Presupuesto e.m	266.920,69 €
	Repercusión	5,43 €/m ²

Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización del Sector.

Resumen de presupuesto:

I. Movimiento de tierras	104.739,15 €
II. Red viaria, pavimentación y acerado	628.434,90 €
III. Electrificación y alumbrado	356.113,11 €
IV. Abastecimiento de agua	209.478,30 €
V. Saneamiento	377.060,94 €
VI. Otras instalaciones	206.500,25 €
VII. Zonas verdes y espacios libres	212.456,35 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 2.094.783 €

Cargas externas.-

Comprenden:

- Colectores exteriores de pluviales.
- Colectores exteriores de saneamiento.
- Conducciones de media tensión.
- Conductores de baja tensión.
- Conductores de telefonía.
- Tuberías de abastecimiento.

PRESUPUESTO DE E.M 203.639 €

TOTAL P.E.M = 2.094.783 + 203.639 = 2.298.422 €

PRESUPUESTO CONTRATA:

PRESUPUESTO DE E.M = 2.298.422 €
19% G.G y B.I = 436.700 €

TOTAL = P.E.M + G.G y B.I = 2.735.122 €

16% IVA 437.620 €

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

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

TOTAL CONTRATA = 3.172.742 €

la presente doc. es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011, 23 FEB. 2011
Vélez - Málaga

P.D. SECRETARIO GRAL,
EL SECRETARIO

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 56 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

9.3.- Conclusiones.

Evaluamos a continuación la repercusión que supone sobre la zona parcelable de uso residencial y comercial de aprovechamiento privado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión.

La repercusión del coste de la infraestructura valorado en Ejecución por P.E.M por cada m² de parcela será:

$$2.298.422 / 96.449 = 23,83 \text{ Euros / m}^2.$$

Repercusión por vivienda:

$$2.298.422 / 381 = 6.032,60 \text{ €/vivienda}$$

Presupuesto por etapas:

· Etapas nº1:

Infraestructuras internas 855.708,45 €

Infraestructuras externas 100.983,60 €

TOTAL 956.692,05 €

nº de viviendas 1ª Etapa = 145

Repercusión por vivienda:

$$956.692,05 / 145 = 6.597,88 \text{ €/vivienda}$$

· Etapas nº2:

Infraestructuras internas 472.707,44 €

Infraestructuras externas 20.494,20 €

TOTAL 493.201,64 €

nº de viviendas 2ª Etapa = 104

Repercusión por vivienda:

$$493.201,64 / 104 = 4.732,32 \text{ €/vivienda}$$

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

25 ABR. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob. provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez-Málaga 23 FEB. 2011
P.D.
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 57 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

· Etapa nº3:

Infraestructuras relacionadas con viales 404.155 €

Infraestructuras no relacionadas con viales 33.954,30 €

TOTAL 438.109,30 €

nº de viviendas 3ª Etapa = 73

Repercusión por vivienda:

$438.109,30 / 73 = 6.001,50 \text{ €/vivienda}$

· Etapa nº4:

Infraestructuras relacionadas con viales 362.219,48 €

Infraestructuras no relacionadas con viales 48.200,30 €

TOTAL 410.419,78 €

nº de viviendas 4ª Etapa = 59

Repercusión por vivienda:

$410.419,78 / 59 = 6.956,27 \text{ €/vivienda}$

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011

EL SECRETARIO GRAL



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 58 de 62

Málaga, enero de 2011

Los arquitectos redactores de la modificación

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA



La presente doc. es un texto refundido de la doc. aprob provisionalmente en fecha: 13 ENE. 2011 23 FEB. 2011 Vélez-Málaga

P.D. EL SECRETARIO GRAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP. T-10 DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA.

NUEVO TEXTO REFUNDIDO

PÁG Nº 57

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

ANEXO I**CESIONES Y APROVECHAMIENTOS.**Cesiones.

Serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Vélez Málaga, los siguientes espacios y zonas:

ZONAS

- Centros Docentes (E)
- Sociales-Culturales (S)
- Jardines y Áreas de Juego (ZV)
- Deportivo (D)
- Red Viaria

SUPERFICIE

5.000,00 m²
1.191,00 m²
49.206 m²
2.244,00 m²
37.798,00 m²

Aprovechamientos.

La ficha del P.G.O.U. fija un coeficiente de ponderación relativo a la Unidad de Ejecución de 0'8400 y un tipo de 0'1944.

Igualmente fija un índice de edificabilidad de 0'25 m²/m²s.

Y un uso de residencial turístico que se incluye en el 2º cuatrienio.

- Superficie neta 190.721 m².
le 0'25 m²/m²s. --> Techo máximo edificable 47.680,25 m².

- Aprovechamiento patrimonializable.
0'90 x 190.721 x 0'1944 = 33.368,54 U.A.

- 10% aprovechamiento patrimonializable.
0'10 x 190.721 x 0'1944 = 3.807,62 U.A.

- Aprovechamiento real.
190.721 x 0'25 m²/m²s x 0'8400 = 40.051,41 U.A.

- Excesos de aprovechamiento.
40.051,41 - 33.368,55 - 3.807,62 = 2.975,24 U.A.

El 10 % de aprovechamiento tipo y los excesos se cederán al Ayuntamiento de Vélez Málaga.

El Promotor.

Málaga, enero de 2011
Los arquitectos




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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 59 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - N°Expe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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

Vélez-Málaga, 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEXO II

COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

Modo de ejecución de la Urbanización.

El desarrollo del Plan Parcial, se efectuará mediante el sistema de Compensación, actuando en un solo polígono que coincide con la totalidad del áreas ordenada, existiendo Junta de Compensación por pertenecer dichas áreas a varios propietarios.

Las obras de infraestructuras previstas, serán realizadas en las etapas y plazos que se fijan en el correspondiente Plan de Etapas establecido en el Capítulo 8 de la Memoria.

La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores del presente Expediente de Regularización hasta el momento en que la urbanización sea recibida por el Ayuntamiento, se ordena sucintamente en la siguiente forma:

- Aprobación del Expediente del Plan Parcial.
- Constitución Junta de Compensación.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Ejecución de las obras de Urbanización de acuerdo con las previsiones del Plan de Etapas del Expediente de Plan Parcial, y con las prescripciones técnicas que éste indica y que en el Proyecto de Urbanización se especificarán. Para ello se utilizará cualquiera de las modalidades de contratación prevista en nuestro ordenamiento jurídico.

En el Proyecto de Urbanización se determinarán los mecanismos de control y recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

- Recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.
- Constitución de la Entidad de Conservación.

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente Expediente de Plan Parcial, las obras se ejecutarán mediante contratación en cualquiera de los tipos previstos, con empresas constructoras especialistas en urbanizaciones.

Compromisos.

1º) El promotor se compromete, frente al Ayuntamiento de Vélez Málaga, a terminar las obras de urbanización en los plazos y términos que figuran en este Plan Parcial.

2º) El Promotor no estará obligado a la construcción de los edificios destinados a las dotaciones de cesión obligatoria.

3º) Los propietarios de terrenos y edificaciones vendrán obligados a su integración en una Entidad de Conservación, tal y como se define en los artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Esta Entidad de Conservación se hará cargo de la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones incluso una vez se haya efectuado la cesión de las mismas y de los servicios públicos al Ayuntamiento de Vélez Málaga.

La Entidad de Conservación establecerá las cuotas de participación de cada uno de sus miembros.

Si sobre las parcelas se hubieran constituido regímenes de propiedad horizontal, las cuotas de contribución de los propietarios al mantenimiento y conservación se determinan en función de los m² que tenga asignado en cada comunidad.

Garantías.

De acuerdo con lo preceptuado, los promotores se comprometen a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 6% del valor de las obras de Urbanización. La prestación de la garantía se realizará en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que se requiera a los promotores para ello.

$$P.E.M \text{ TOTAL} = 2.298.422 \text{ €} \Leftrightarrow 6\% = 137.905,32 \text{ €}$$

Medios económicos.

El Promotor declara disponer de los medios económicos necesarios para ejecutar, en los plazos previstos, la ordenación que comprende este Plan Parcial, acreditando todo ello en la forma y momento en que el Ayuntamiento de Vélez Málaga lo estime oportuno.

Se cuenta, además, para la financiación de esta actuación con la venta de suelo, edificaciones y cualquier otra forma lícita de comercio.

El Promotor.

Málaga, enero de 2011
Los arquitectos

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

Vélez-Málaga 25 ABR. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

la presente doc. es un texto Refundido de la doc. aprb. provisionalmente en fecha 13 ENE. 2011 Vélez-Málaga 23 FEB. 2011 EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 ABR. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

ANEXO III

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

El presente documento refundido incluye plano modificado de zonificación, con las parcelas actualizadas a la realidad física del ámbito del Plan Parcial y el nuevo cuadro general de parámetros urbanísticos, resumen de sus determinaciones.



Málaga, enero de 2011

El Promotor.

Los arquitectos

1

Signature

lo presente doc. es un texto Refundido
de la doc. aprob. provisionalmente
en fecha: 13 ENE. 2011
Vélez - Málaga, 23 FEB. 2011

EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

Signature

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COPAYMOR, S.L. PROMOCIONES
PLAN PARCIAL
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 62 de 62

MALDONADO CARO, DANIEL
LOPEZ TRIGUEROS, LAURA

VISADO ESTATUTARIO
19/01/2011 - NºExpe. 2007/004694/004
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA