

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 4-AGOSTO-2006

Vélez Málaga, 03 DIC. 2011

El Secretario General

Felipe Jiménez-Casquet

ANEXO AL REFORMADO FEBRERO 2007



**Nicolás
Travesí
Santos**

ARQUITECTURA
Y URBANISMO

PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR VM-9

PROMOTOR:

JUNTA GESTORA FINCA EL CASTELLANO

SITUACION:

VELEZ - MALAGA

Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Alameda Principal 47, 2º
29001 MALAGA

telefono: 952 22.77.41 / 74
fax: 952 06.00.40
correo electrónico: secretaria@travesi.com

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

ANEJO AL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Según la compañía suministradora Sevillana Endesa el sector tiene prevista el punto de conexión de los terrenos objeto de este Plan Parcial desde la red eléctrica de baja tensión que suministrara la nueva Subestación Axarquias y deberá participar en los gastos de montaje de la misma y de la línea de media tensión que llevara el suministro hasta el sector.

Según los datos que nos indican desde el Ayuntamiento de Vélez Málaga, que ha coordinado con la citada compañía suministradora la futura acometida a vario de los sectores en desarrollo o ejecución del planeamiento en el municipio, el coste inicialmente previsto para esta conexión es aproximadamente el siguiente:

Parte proporcional en el montaje de Subestación.....	241.561,20 €
Parte correspondiente a la línea de media tensión.....	172.093,21 €
Total coste de conexión.....	413.654,41 €

Dicho coste es una carga externa que se incluye como costo complementario al de electrificación y alumbrado público interno previsto en el proyecto de Urbanización del Sector VM-9, y que debe entenderse sin perjuicio del derecho al resarcimiento recogido en el apartado 3º del Artículo 113, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que literalmente recoge: *"Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o condiciones o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento"*

Málaga, Noviembre 2.010

El Arquitecto: Nicolás Travesí Santos



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 4-Ago-2006 Vélez Málaga, 03 dic. 2010
El Secretario General

El Secretario General
Pérez Jiménez-Casquet

Copr = LFSO. x el interesado. (23/11/10)

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

INDICE

MEMORIA

1.- Memoria Expositiva.

- 0.- Antecedentes
- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Justificación de la necesidad y procedencia de formulación del P.P.
- 1.3.- Autor del encargo
- 1.4.- Características del sector según P.G.O.U.

2.- Memoria Informativa.

- 2.1.- Descripción de los terrenos
- 2.2.- Usos, edificación e infraestructuras existentes
- 2.3.- Estructura de la propiedad
- 2.4.- Cuadro de superficie de suelo de propietarios del SUP-VM9

3.- Memoria Justificativa.

- 3.1.- Adecuación de la ordenación al planeamiento superior
 - 3.1.1.- Sistema Local y Áreas Libres
 - 3.1.2.- Sistemas Locales Equipamiento Social, Educativo y Deportivo
 - 3.1.3.- Sistema Local Viario
 - 3.1.4.- Edificación Residencial
- 3.2.- Justificación y descripción de la ordenación propuesta
- 3.3.- Zonificación
 - 3.3.1.- Edificabilidad Residencial
 - 3.3.2.- Zonas Verdes
 - 3.3.3.- Equipamiento
 - 3.3.4.- Estructura Viaria
- 3.4.- Estudio de aprovechamientos
 - 3.4.1.- Aprovechamiento Objetivo
 - 3.4.2.- Aprovechamiento Subjetivo
- 3.5.- Densidad y volúmenes resultantes
- 3.6.- Equipamientos proyectados
- 3.7.- Cuadro resumen de Características del Sector

4.- Memoria de Servicios Urbanísticos e Infraestructura.

- 4.1.- Red viaria
- 4.2.- Abastecimiento de agua
- 4.3.- Red de Saneamiento y revisión de pluviales
- 4.4.- Electrificación y alumbrado público
- 4.5.- Otros servicios

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



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

con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

EN FUNCIONES

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

5.- Ordenanzas.

- 5.1.- Criterios generales y conceptos.
- 5.2.- Régimen urbanístico del suelo
 - 5.2.1.- Contenido
 - 5.2.2.- Calificación del suelo
 - 5.2.3.- Zonificación del Plan Parcial
 - 5.2.4.- Desarrollo del Planeamiento
 - 5.2.5.- Ejecución del Planeamiento
- 5.3.- Ordenanzas particulares
 - 5.3.1.- Viviendas plurifamiliares subzona MC-3a
 - 5.3.2.- Equipamiento, social, educativo y deportivo
 - 5.3.3.- Áreas libres de uso público

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



6.- Plan de Etapas.

- 6.1.- Definición de las etapas y plazos de ejecución
 - 6.1.1.- 1ª Etapa
 - 6.1.2.- 2ª Etapa

7.- Estudio Económico Financiero.

- 7.1.- Coste de ejecución de infraestructura
 - 7.1.1.- Coste de Ejecución de Infraestructuras
- 7.2.- Cálculo del valor de los terrenos
 - 7.2.1.- Aprovechamiento Susceptible Apropiación privada (ASA)
 - 7.2.2.- Valoración del Aprovechamiento de los Titulares
 - 7.2.3.- Valoración del Costo de Implantación de Infraestructura
 - 7.2.4.- Repercusión Costos de Urbanización sobre terreno y techo
 - 7.2.5.- Valor de los Terrenos

ANEJOS A LA MEMORIA

A.- Cumplimiento del Art. 46 del reglamento de Planeamiento.

- 1.- Sistema de Actuación-Modo Ejecución Obras de Urbanización
- 2.- Compromisos Ayuntamiento, Urbanizador - Futuros propietarios
- 3.- Garantías Cumplimiento Compromisos contraídos por el Urbanizador
- 4.- Medios Económicos con que cuenta el Urbanizador

B.- Cumplimiento del Real Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

EN FUNCIONES

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- Situación en Término Municipal
- I.2.- Situación relativa al Planeamiento
- I.3.- Calificación en P.G.O.U.
- I.4.- Catastral
- I.5.- Topográfico actual y Redes existentes
- I.6.- Estructura de la propiedad del suelo.

PLANOS DE PROYECTO

- P.1.- Zonificación
- P.2.- Cesiones
- P.3.- Plan de etapas
- P.4.- Viales. Definición geométrica.
- P.5.- Perfiles longitudinales. Viales A, B
- P.6.- Perfiles longitudinales. Viales C, D
- P.7.- Perfiles longitudinales. Viales E, F, G, H
- P.8.- Ordenación de volúmenes y alineaciones
- P.9.- Red de pluviales
- P.10.- Red de fecales
- P.11.- Red de agua potable
- P.12.- Red de riego
- P.13.- Red de baja tensión
- P.14.- Red de alumbrado público
- P.15.- Red de telefonía
- P.16.- Mobiliario urbano y zonas verdes

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



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

04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General
6^{ta} Función

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.**0.- ANTECEDENTES.-**

Con anterioridad a este documento se presentó un PROYECTO REFUNDIDO – APROBACIÓN PROVISIONAL- que subsanaba las observaciones contenidas en los informe emitido por los Servicios Técnicos de Arquitectura de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 15/06/05 y otro de fecha 10/11/05 del Ingeniero de Caminos Municipal. En ambos se indican algunas puntualizaciones a subsanar previos a la Aprobación Provisional del presente Plan Parcial.

Posteriormente, con fecha 09 de noviembre de 2006 se redacta informe por los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en Málaga, en el que se solicita aportar documentación aclaratoria al expediente y corregir en el plan Parcial algunas deficiencias muy puntuales de escasa importancia, previa a la Aprobación definitiva del Plan Parcial, consistente en:

- 1.- Reducir en una unidad el número máximo de viviendas permitido, se subsana, pasando de 465 a 464 Udes.
- 2.- El número de plazas de aparcamientos de minusválidos en la vía pública debe ser de ocho, se subsana.
- 3.- Aportar Certificado Municipal relativa a la posibilidad y garantía de prestación de los Servicios Urbanísticos necesarios así como posibilidad técnica de los suministros por las empresas abastecedoras – se ha solicitado al Ayuntamiento la documentación requerida.
- 4.- Explicitar el procedimiento, condiciones y plazos para la obtención de los terrenos necesarios para la conexión con la Avda. de Madrid – se ha solicitado al Ayuntamiento la documentación requerida para aportarla.
- 5.- Informe de la Confederación Hidrográfica de la Cuenca Mediterránea Andaluza, relativa a la conducción de agua de 1.200 mm. que atraviesa la finca – se ha solicitado al citado organismo la documentación requerida para aportarla.
- 6.- Justificación del decreto de accesibilidad, se incluye en este documento la requerida justificación.

Se redacta el presente documento, denominado **REFORMADO FEBRERO 2007**, que corrige las observaciones técnicas a las que alude el informe anteriormente referido, unido al cual se enviarán a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía los documentos relacionados en los puntos 3, 4 y 5, que completan la información requerida y los reparos al Plan Parcial, con lo que el expediente encuentra en condiciones de pasar el trámite para ser Aprobado Definitivamente.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04-06-06

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

28 MAR. 2014

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

DEFINITIVAMENTE

1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento se redacta como Plan Parcial de Ordenación que desarrolla los terrenos denominados Sector de Suelo Urbanizable Programado: "ENSANCHE III", en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, (Málaga).

Los terrenos son conocidos localmente como *Finca El Castellano*.

En el P.G.O.U., los terrenos tienen la consideración de Suelo Urbanizable Programado de 2º cuatrienio, recogiendo este documento las condiciones para el desarrollo urbanístico del Sector.

Este Plan Parcial tiene como marco las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 11 de Diciembre de 2.002 (LOUA) y los Reglamentos de la Ley del Suelo Estatal: R. Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio); R. Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto) y R. Inspección y Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978 de 23 de Junio).

La clasificación de suelo URBANIZABLE PROGRAMADO de la Ley Estatal 1/1992, recogida como legislación base para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, hasta la Revisión ó Adaptación de éste a la nueva Ley Andaluza, la podemos considerar Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO de la LOUA, justificándose en este Plan Parcial el cumplimiento de las determinaciones aplicables al desarrollo de esta categoría de suelo.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE SU URBANIZACIÓN.

La procedencia de urbanización de los terrenos objeto del documento viene dada:

En primer lugar, directamente de su clasificación urbanística en el P.G.O.U. de Vélez, que dentro de sus previsiones para desarrollo del ensanche de la ciudad clasifica estos terrenos como Urbanizable Programado de 2º cuatrienio.

En segundo lugar, el sector es colindante al suelo urbano consolidado y urbanizado del casco urbano de Vélez Málaga, del que necesariamente tiene que ser continuidad por su estratégica situación. Esta bolsa de terrenos se emplaza entre el suelo urbano consolidado y uno de los principales y más directos accesos al centro urbano de la ciudad (desde el ramal de la autovía), conocido popularmente como Camino Viejo de Málaga, y necesita desarrollarse para completar la trama urbana existente y conectar viales de carácter estructurante, que son imprescindibles para un correcto funcionamiento, actual y futuro, de la red viaria principal de Vélez Málaga.

En tercer lugar, por la aptitud de los terrenos para ser urbanizados. Con una topografía muy plana y unas condiciones de emplazamiento inmejorables para ensanche de Vélez Málaga, como se denomina el sector en el P.G.O.U., son para la zona Sur de la ciudad de igual o mayor importancia que sectores colindantes que han sido incluidos en el 1º cuatrienio por el P.G.O.U.

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

En cuarto lugar, los terrenos tienen, a pie de parcela, todas las infraestructuras básicas para ser urbanizados, sin necesidad de completar ni acudir a conexiones lejanas y costosas, ya que actualmente se encuentran rodeados por suelos consolidados o en ejecución de urbanización.

Por todo lo anterior, se justifica sobradamente la necesidad y conveniencia del desarrollo del sector para un equilibrado crecimiento urbano de la ciudad de Vélez Málaga, que actualmente tiene un grado alto de demanda de viviendas, dentro del casco urbano y su ensanche.

1.3.- AUTOR DEL ENCARGO.

Los propietarios de las distintas parcelas que componen el Sector se han reunido y constituido en **Junta Gestora Finca El Castellano**, que durante el período previo a la constitución formal de la Junta de Compensación de este Sector servirá como representante de los distintos propietarios ante las Administraciones competentes y realiza el encargo profesional de redacción del planeamiento, a nivel de Plan Parcial de Ordenación, realizando cualquier otra gestión que sea necesaria ante cualquier Entidad u Organismo, para llevar a efecto el fin que se pretende de desarrollar el Sector.

1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SEGÚN P.G.O.U.

Las características urbanísticas más relevantes del suelo que se ordena, tal como constan en el P.G.O.U., según la Ficha de Planeamiento del Suelo Urbanizable Programado para el Sector, son las siguientes:

Denominación.....	Ensanche III
Código.....	SUP. VM-9
Área.....	6
Tipo.....	1
Superficie total	89.000 m ²
Densidad (Viv./Ha)	35
Número máximo de viviendas.....	312
Edificabilidad (m ² t/m ² s).....	0,45
Techo máximo (m ² t)	40.050
Sistema de Actuación.....	Compensación
Iniciativa.....	Privada
Etapas.....	2º Cuatrienio
Ordenanza.....	UAD; MC-3ª
Desarrollo.....	P.P. - P.O. - P.C.
Condiciones de uso	Residencial

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL



28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



VISADO
DILIGENCIA: Para hacer constar
la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

Dotaciones mínimas:

Zona libre pública (m2s)	17.800
Equipamiento (m2s)	4.992
Deportivo (m2s)	1.872

Aprovechamientos:

Relativo a la Unidad de Ejecución	0,4462
Aprovechamiento Tipo (Medio)	0,1944
Derechos de Propietario	87,14 % * corregido s/ley 6/98
Derechos del Ayuntamiento	10% * corregido s/ley 6/98
Excesos de Aprovechamiento	2,86 %

- El P.G.O.U. se redactó con el texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 1/1992 donde el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo se establecía en el 15%. Se ha corregido el porcentaje en base a la Ley Suelo Estatal 6/98 de la L.O.U.A. que es el 10%

Condiciones de Ordenación:

- El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU.
- Desarrollará cada una de las zonas delimitadas por razón de uso, tipología y número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.

Condiciones de Ejecución:

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

Otras Condiciones:

- Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

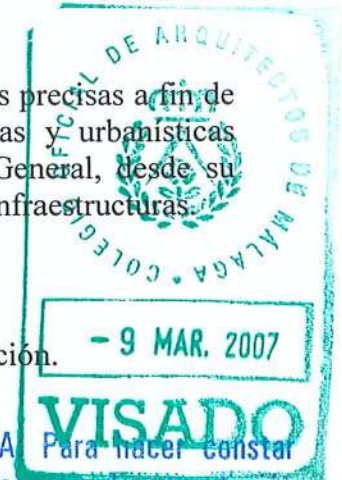
28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 05 JUNIO 2006

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General
ED. PONCIOS



PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION**PROMOTOR:** JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANOAPROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL**SITUACIÓN:** SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

2.- MEMORIA INFORMATIVA.**2.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.**

El sector sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, se encuentra situado en la zona Sur-Oeste del casco urbano de Vélez-Málaga, lindando:

Por el Norte y el Este, con la Urbanización Real Bajo - U.E. VM-35.

Por el Sur, con el S.U.N.P.-VM-2 y la U.E. VM.39-1.

Por el Oeste, con el Camino Viejo de Málaga, que lo separa del SUP. VM-8.

La superficie bruta del sector resulta de la medición llevada a cabo mediante levantamiento topográfico, realizado recientemente sobre este terreno, es de 88.522,65 m², resultando algo inferior a la que consta en la ficha de características del P.G.O.U. (89.000 m²), diferencia mínima, que mantiene íntegramente las previsiones realizadas en el mismo.

La topografía de los terrenos es muy llana, con suave declive en sentido sur.

La totalidad del lindero Oeste lo constituye el Camino Viejo de Málaga, vial que sirve de acceso directo desde el ramal de la autovía hasta el centro de Vélez, hoy convertido en arteria principal del sistema viario, que el Ayuntamiento ha decidido potenciar sobre las determinaciones previstas, en principio, en el P.G.O. y ha realizado modificaciones de importancia sobre el diseño inicial, aumentando su anchura, disponiendo una mediana central con aparcamientos laterales y amplias aceras. Todo ello vinculado al desarrollo del sector colindante VM-8.

2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

La finca está actualmente dedicada a uso agrícola en su mayor parte, explotada fundamentalmente como finca de recreo de sus propietarios, sin que constituya explotación intensiva, ni tenga interés desde el punto de vista económico su explotación.

Algunas de las propiedades están sin labrar, ya que su tierra de labor no es buena y por tanto no produce actualmente la rentabilidad necesaria para su explotación.

Edificaciones.-Existen una antigua casa de labor y alguna edificación de época usada para guardar aperos y en deficiente estado de conservación, que siguen destinándose a este uso, pero que no constituye vivienda habitual del propietario, ni de empleados del mismo.

Adosada parcialmente a la casa principal, tenemos una nave a dos aguas, local destinado a guardería infantil, actualmente en uso.

Existe también una aljibe para riego de dos propiedades, de las que El Compro...

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

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007

El Compro...

EN FUNCION...

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION**PROMOTOR:** JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO**SITUACIÓN:** SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

El Camino Viejo de Málaga, hoy en fase de reurbanización, cuenta con los servicios urbanísticos necesarios para realizar desde él las acometidas a las diferentes infraestructuras que son necesarias para el desarrollo del sector.

Por el Este, se conecta también con la Urbanización Real Bajo, donde igualmente existen todas las infraestructuras urbanas donde realizar acometidas y conexiones, eligiéndose unas u otras en función de los criterios de los servicios técnicos municipales y de las recomendaciones u exigencias de las compañías suministradoras.

La finca es atravesada por una tubería de 1.200 mm., proveniente del pantano de la Viñuela, ejecutada por la Confederación Hidrográfica del Sur y destinada al abastecimiento a Vélez-Málaga y otras poblaciones de la zona, terminando su trazado conectado con la red de Emasa en Málaga-Capital. Se prevé mantener el trazado de esta conducción (grafiada en plano I-5 INFRAESTRUCTURA EXISTENTES), aunque en el proyecto de Urbanización, una vez conocidos sus parámetros exactos de situación y profundidad, será definitivamente fijado su trazado así como las medidas de protección de dicha conducción.

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Son cuatro las fincas de propietarios particulares que componen la totalidad del sector, cuyos datos son:

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

PROPIETARIO Nº 1.

Finca registral nº 36.223

Superficie, según escritura, de 53.195 m²

Titular registral:

D. Francisco Santana Rodríguez.

Domicilio a efectos de notificación en C/ Luis de Rute, 23 – Vélez -Málaga (Málaga).

PROPIETARIO Nº 2.

Finca registral nº 36.221

Superficie, según escritura, de 42.961 m².

Titular registral:

D. José Santana Rodríguez. Actualmente la propiedad corresponde a D. José Francisco Santana Peláez y D. Francisco Jesús Santana Rodríguez, por herencia de su padre.

Domicilio a efectos de notificación en C/. Maestranza, nº 8 – Pasaje Sevillana - Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006

El Secretario General

EN FUNCIÓN

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

PROPIETARIO Nº 3.

Fincas registrales 33.790 y 46.285

Superficies, según escrituras, de 60 áreas y 49,84 áreas, totalizando 10.984 m².

Titular registral:

URBITE, S.L., con C.I.F. B-29.415.064

Domicilio en Avda. Ricardo Soriano, 72 – C – 2º H, de Marbella

PROPIETARIO Nº 4.

Finca registral nº 25.857

Superficie, según medición topográfica, 3.373 m², solo de la parte de finca incluida en este sector, aunque la propiedad de la misma es mucho mayor.

Titulares registrales:

50% D. Manuel Tejuca Pendás

Domicilio en Avda. Ricardo Soriano, 72 – 2º H – Marbella.

30% D. Luis Alfonso Tejuca Pendás

Domicilio en Avda. Ricardo Soriano, 72 – 2º H - Marbella.

20% Mirador 1, S.L., con C.I.F. B-29.608.346

Domicilio en Mirador nº 1, Urb. Cerrado de Calderón, Málaga.

2.4.- CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO DE PROPIETARIOS DEL SUP-VM-9.

TITULARES	SUPERFICIES EN ESCRITURAS	SUPERFICIES SEGÚN MEDICION
Nº 1-Francisco Santana Rodríguez	53.195 m ²	41.291,16 m ²
Nº 2-José y Fco. Santana Peláez	42.961 m ²	31.057,16 m ²
Nº 3-Urbite, S.L.	10.984 m ²	10.984,00 m ²
Nº 4-Manuel y Luis Tejuca + Mirador1 SL.	3.373 m ²	3.373,00 m ²
Total propiedades Privadas	110.513 m ²	86.705,32 m ²
Dominio Público		817,33 m ²

TOTAL SUPERFICIE DE SECTOR

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA para hacer constar que la documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 05 AGO 2006 Vélez-Málaga, 23 MAR 2007 El Secretario General EN FUNCIONES

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**3.1.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

El presente Plan Parcial se ajusta a las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez Málaga, manteniendo los criterios generales que el planeamiento superior ha previsto para el Sector, con solo modificaciones puntuales, que más adelante se especificaran, convenientes para un mejor desarrollo e implantación de las zonas residenciales y dotaciones previstas en el mismo.

3.1.1.- Sistema Local y Áreas Libres (S.L. A.L.).- En cuanto a la ubicación de Zonas Verdes, se mantiene las zonas de este uso grafiadas en el P.G.O.U., entendiendo correcta su ubicación y además sirviendo de elemento de transición con el Sector colindante. El resto de las superficies para completar las dotaciones exigidas por el planeamiento, se sitúan para una idónea utilización por los residentes y un máximo aprovechamiento de su uso.

3.1.2.- Sistemas Locales Equipamiento Social, Educativo y Deportivo (S.L. E.S., S.L. E.E. y S.L. E.D.) - Los equipamientos Social, Educativo y Deportivo no figuran grafiados en los planos del P.G.O.U., dejando el planeamiento de rango superior total libertad para su ubicación. Se han dispuesto articulándolos en la misma manzana del equipamiento existente, colindante al sector, y con posibilidad de unión, para una posible unión futura.

3.1.3.- Sistema Local Viario (S.L. V.) - La Ordenación viaria se ha mantenido íntegramente para los viales estructurantes y los que sirven de unión con otros colindantes ya realizados ó en fase de urbanización. Se ha modificado la retícula viaria interior, variando el diseño indicativo que el planeamiento realizaba, a mi criterio demasiado intensivo e inadecuado para la tipología y edificabilidad prevista para el sector.

3.1.4.- Edificación Residencial- Se ha elegido una de las dos tipologías en principio propuesta por el P.G.O.U., la MC-3a, por homogeneidad de tratamiento, no haciendo uso de la tipología UAD, también posibilitada para este Sector.

Hubiera sido más apropiada en mi criterio la tipología CJ, por la reducida edificabilidad del sector, pero al no contemplarse en la ficha del Sector no se ha planteado.

La elección final de mantener la tipología MC-3a, se debe al criterio de utilizar edificaciones alineadas a vial, de forma que la tipología sea homogénea con la planteada por el planeamiento para el desarrollo de las edificaciones de sectores colindantes. Esta solución parece idónea para las edificaciones que conforman el vial del Camino Viejo de Vélez Málaga, quedando unificado el tratamiento de la edificación en ambos lados de la calle, que pertenecen a sectores distintos.

El interior del sector se ha mantenido también la tipología MC-3a para igualar tratamiento en un ámbito de tan escasa dimensión.

En cuanto a la parcela R7, que forma parte de este sector y del colindante, se sigue manteniendo la misma tipología, si bien, se le asigna la máxima edificabilidad prevista

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006

El Secretario General 30 MAR 2007

EN FUNCIONES

28 MAR. 2014

para MC-3a (2,8 m²t./m²s.), con el objeto de acercarse al índice de 3,353 m²t./m²s. que le asigna el E.D. UE.VM-39.1 en la zona de esta manzana perteneciente al sector colindante.

3.2.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

La ordenación propuesta en el presente documento desarrolla de forma pormenorizada los criterios recogidos en el P.G.O. de Vélez, dentro del ámbito de delimitación del sector, con variantes en cuanto al viario secundario, pero manteniendo íntegramente la estructura del viario primario, formado por el camino viejo de Málaga y un nuevo vial perpendicular que conecta con el ya existente en la Urb. Real Bajo, que sirve para unir ambos conjuntos residenciales.

La edificación residencial, con ordenanza de manzana cerrada MC-3a, no es en mi criterio la más idónea para la volumetría resultante en las parcelas edificables que tienen este uso. La escasa edificabilidad de las parcelas, no permite una edificación con la altura prevista por el planeamiento, salvo que se reduzca substancialmente su ocupación en planta, por ello hemos recurrido a fijar alineaciones exteriores y máximo de profundidad edificable dentro de las mismas, con lo que el resultado se asemeja a bloques tipo ordenanza CJ, pero alineados a calle, con la altura y volumetría prevista para la ordenanza MC-3a. Con dicha formula conseguimos el objetivo del P.G.O.U de conseguir una estructura urbana de bloque alineado a calle, pero dejando interiormente suelo de parcela libre para poder ubicar zonas verdes e instalaciones privadas, de las que resultan si duda edificaciones con estándares de calidad mas alto que el de aplicación de manzana cerrada.

3.3.- ZONIFICACIÓN.

3.3.1.- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

En el plano P-1 de zonificación, se grafian las distintas parcelas, numerándolas y señalando su uso y tipología edificatoria, así como la superficie de cada una de ellas.

Para una más fácil identificación y compresión del resultado de dicha zonificación se ha dado un color diferenciado a cada binomio tipología-uso.

3.3.2.- ZONAS VERDES.

Al tratarse de una zona de ensanche de la ciudad y de un sector de baja densidad, entendemos que los sistemas locales de Áreas libres, destinadas a zonas ajardinadas, deben ubicarse como elemento conformador y determinante de la zona residencial, por lo que respetando la ubicación de las áreas que el P.G.O.U. ha grafado en el sector para este uso, se ha estudiado el resto del suelo hasta completar la dotación, dando el rango de protagonista en el resultado de las parcelas residenciales, colocando las estratégicamente para que todas las pastillas residenciales puedan disfrutar y beneficiarse de su ubicación.



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

con fecha 14 MAR. 2006 Vélez Málaga

El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

APROBADO POR EL PLENO

DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

DEFINITIVAMENTE

Se mantiene la ubicación de una franja de zona verde en el lindero Norte y Este, conforme determina el P.G.O.U., pero ampliándolas en continuidad y situando el resto de la zona verde a modo de parque central. Todas las parcelas residenciales tienen así acceso directo a la zona verde publica, directamente colindante o cruzando la calle.

Los equipamientos deportivos, sociales y educativos también tienen colindancia y acceso desde la zona verde central. Se conforman dos zonas para el sistema local de áreas libres central, uno implantado en el núcleo de las parcelas R-1; R-2 y R-3 de las parcelas residenciales, a izquierda del Vial B, y otro, a la derecha del mismo, del que participan igualmente la zona residencial y los equipamientos públicos.

Gracias a la generosa dotación de espacios públicos del P.G.O.U., 20% de la superficie del sector, y la baja densidad del mismo, resulta un enclave residencial de alta calidad en dotaciones, que además tiene una privilegiada situación.

3.3.3.- EQUIPAMIENTO.

Se han colocado colindantes el equipamiento Social, Educativo y Deportivo, agrupando un área de dotaciones que además permite la unión del Equipamiento Educativo de este Sector con el existente colindante.

3.3.4.- ESTRUCTURA VIARIA.

Como elementos determinantes de la trama urbana de este sector encontramos el Camino Viejo de Málaga, vial de gran importancia de los antiguos caminos de acceso a Vélez-Málaga, que después de años de olvido se reconvierte en una nueva puerta de acceso a la ciudad, esta vez, desde la autovía.

A nuestro entender, con gran acierto, el desarrollo del sector VM-8 ha potenciado esta arteria, convirtiéndola en una de las grandes avenidas del nuevo Vélez-Málaga. Se ha evitado hacer una gran vía de tráfico rodado y se han transformado en un bulvar de escala humana con un paseo peatonal en su mediana, que una vez urbanizado, ajardinado y amueblado, será un referente viario del nuevo Vélez-Málaga.

En la primera rotonda que distribuye el tráfico de entrada por el Camino Viejo, cruza otra importante vía (de nueva creación), que recorriendo perimetralmente el sector VM-8 y penetrando en el VM-9, lo atraviesa hasta llegar a la gran avenida que sirve de eje de unión entre Vélez Málaga y Torre del Mar, (la Avenida Juan Carlos I), enlazando antes con la Avenida de Madrid, vial principal de la Urb. Real Bajo, que a modo de Avenidas intermedias, componen los viarios estructurantes de la zona Sur Este de Vélez-Málaga.

El resto de los viales del Sector se limita a dar continuidad a los ya existentes hasta enlazarlos con estos dos grandes viales, resultando unas manzanas de buena dimensión donde se implanta la edificación Residencial, Equipamientos y Zonas Verdes.

Los Servicios Técnicos de Infraestructuras del Ayto. de Vélez Málaga han solicitado a la Junta Rectora del sector la necesidad de realizar la conexión efectiva del mismo con

El presente documento
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 30 MAR 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

28 MAR. 2014

la avenida de Madrid; para lo que habría que permeabilizar el tramo final de encuentro del vial A, actualmente ocupado en parte por una zona privada de jardín perteneciente a una vivienda de la U.E.VM-39.1, colindante al sector VM-9.

Además, consideran que el cruce del vial A con la avenida de Madrid debería realizarse mediante una rotonda que completara las dos medias lunas existentes, para una ordenación más efectiva del tráfico en dicho cruce. Siendo consideradas estas obras complementarias de la urbanización existente, una carga externa al sector VM-9.

3.4.-ESTUDIOS DE APROVECHAMIENTOS.

Conforme a ficha de planeamiento de este sector resulta lo siguiente:

A.- Superficie bruta del sector.....	89.000,50 m2s
B.- Índice de edificabilidad.....	0,4500 m2t/m2s
C.- Techo edificable.....	39.835,35 m2t
D.- Aprovechamiento tipo.....	0,1944
E.- Aprovechamiento relativo sector.....	0,4462

COEFICIENTES DE PONDERACION, según P.G.O.U.

- d) Relativo del M.B.R. = 0,7542
- e) Uso Residencial = 1,0000
- f) Tipología (MC) = 1,00 (*)

POLIGONAL ENVOLVENTE, según medición topográfica: 88.522,65 m2s.

3.4.1.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

$$88.522,65 \times 0,4500 = 39.835,19 \text{ m2t.}$$

3.4.2.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:

$$0,1944 / 0,4462 = 0,4357 \text{ m2t/m2s.}$$

$$88.522,65 \text{ m2s.} \times 0,4357 \text{ m2t/m2s.} = 38.567,47 \text{ m2t.}$$

CÁLCULO DE LAS U.A. DEL SECTOR VM-9

Techo Sector (total)	= 88.522,65 x 0,4500 =	(39.835 m2t) (17.774 U.A.)
Coefficiente Ponderación	= 0,7542 x 1,00 x 1,2(*) =	0,9050
Coefficiente relativo sector	= 0,9050 / 2.0281 =	0,4462
Techo sector ponderado	= 39.835 x 0,4462 =	17.774 U.A.
A. tipo /medio	88.522,65 x 0,1944 =	17.209 U.A.
Excesos		565 U.A.

(*) A efectos de no modificar los aprovechamientos recogidos en el área de reparto de este sector, se mantiene el coeficiente de 1,20 a efectos de cálculo.

** Superficie corregida sobre la recogida en el P.G.O.U.



COMUNICACIÓN: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006 Vélez-Málaga, 30 MAR 2007 El Secretario General EN FUNCIONES

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

3.5.- DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

La densidad fijada para el Sector por el P.G.O.U. es de 35 viviendas por hectárea, densidad inferior a la del resto de sectores adyacentes y una densidad sobre la que podemos decir que es baja para su condición de ENSANCHE III
Acogiéndonos a lo establecido en el artículo 340 de las Normas Urbanísticas del Plan General ésta densidad puede elevarse hasta un 50% más, manteniendo la edificabilidad asignada.

Las viviendas previstas para el sector serian: $8,85\text{Ha.} \times 35 \text{ Vda. /Ha.} = 309 \text{ Vdas.}$

Aplicando el Art. 340, resultan un máximo de unidades de: $309 \text{ Vda.} \times 1,5 = 464 \text{ Vdas.}$

Finalmente, analizando las características de las viviendas que demanda el mercado de la zona y las dotaciones que corresponde incrementar, se decide que el numero de viviendas máximo que se van a realizar dentro del presente Plan Parcial es de 464 unidades, conforme a las que se realizan los cálculos de dotaciones mínimas de equipamientos exigibles y demás servicios urbanos, incluso aparcamientos en vía pública.

3.6.- EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS. JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES Y CUADRO COMPARATIVO CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN APLICABLE.

La justificación de los equipamientos proyectados se realiza adoptando como marco de referencia las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para la Unidad Básica, que corresponde a un Suelo Urbanizable de uso Residencial, conforme al numero de viviendas proyectadas, al ser estas inferior a 500 unidades. También se aplican las determinaciones del Art. 17 de la L.O.U.A. para las dotaciones mínimas exigidas para la dotación de los equipamientos.

Las dotaciones del P.G.O.U., en el cuadro comparativo anexo, se recogen las que figuran en la ficha del Sector, sin disminución, por la insignificante diferencia que supone la reducción de superficie real respecto a la prevista.

Los demás cálculos se realizan de acuerdo la superficie real, resultante de la medición topográfica.

EQUIPAMIENTO	P.G.O.U. (ficha)	R. Planeamiento	L.O.U.A.	P.P. Ordenación
A.LIBRE (Z. VERDE)	(20%) 17.800m2s.	(10%) (15+3)m2/Vda. 8.852m2s.	0.18 a 0.21 m2/m2t. (>10% sector) > 8.852 m2s. 7.170,33 - 8.365,39 m2s	19.728,48 m2s. 450,60 m2t. 6.736,05 m2s. 2.815,07 m2s.
SOCIAL EDUCATIVO	4.992 m2s.	(3 m2/Vda.) 1.392 m2 (12 m2/Vda.) 5.568 m2	0.12 a 0.34 m2/m2t. 4.780,22 - 16.545,90 m2s	PROVISIONALMENTE 04 ABO-2006 665,60 m2t. *
DEPORTIVO	1.872 m2s.	(6m2s/Vda.) 2.784 m2s.		
COMERCIAL	-----	464,00 m2t		
APARCAMIENTOS	1/100m2 techo	1/100m2 techo	0,5- 1 plaza/100m2t	Ver Justificación **

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

* El Equipamiento Comercial se ubica en los bajos de la parcela R1, con una edificabilidad del 7,98% del techo edificable de dicha parcela, lo que supone 665,60 m²t., equivalente aproximadamente a 1,43 m²t/viv.

**** Justificación de Aparcamientos.-**

Los m²/2 contruidos en parcelas de aprovechamiento residencial, comercial y sistemas de equipamientos son:

Parcelas Residencial.....	39.835,19 m ² .t (464 viviendas).....	464 apar.
Equipamientos.....	6.226,16 m ² .t (1 apar. / 100 m ² techo)...	63 apar.
Comercial.....	665,60 m ² .t (1 apar. / 100 m ² techo)...	7 apar.
Suman.....		534 apac.
20% s/534 (en vial con carácter público, Art. 81.2ª P.G.O.U.)		107 apar.

Total dotación obligatoria de aparcamientos641 apar.

Al establecer en las Ordenanzas la obligatoriedad de reservar en el interior de cada una de las parcelas residenciales al menos una plaza por vivienda ó por cada 100 m²/2 techo de superficie comercial, una plaza por cada 100 m²/2 techo en las parcelas de equipamiento, resulta la siguiente previsión de aparcamientos:

En parcelas residenciales más comercial.....	471 unds.
En equipamientos.....	63 unds.
En viales públicos (245 + 8 para minusválidos).....	253 unds.
Total aparcamientos previstos.....	787 unds.

Superando la anterior previsión las reservas obligatorias.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General
(EN FUNCIÓN)

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

3.7.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

CUADRO APROVECHAMIENTOS	SUP. REAL(m2s)	A.TIPO	A. RELATIVO	EDIF(m2t/m2s)	TOTAL (m2t)
APROVECHAMIENTO REAL	88.522,65	0,1944	0,4462	0,4500	39.835,19
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO				0,4357	38.567,47
EXCESOS APROVECHAMIENTOS				0,0143	1.267,73

PROPIEDADES APORTADAS	SUP. REAL(m2s)		EDIF(m2t/m2s)	TOTAL (m2t)
PROPIETARIOS PARTICULARES	86.705,32		0,4357	37.775,69
DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL	1.817,33		0,4357	791,77
TOTAL SECTOR	88.522,65			38.567,47

REPARTO	%	(m2t)	EX. APROVECHAMIENTOS	TOTAL(m2t)
PROPIETARIOS PARTICULARES 90%	0,90	37.775,69		33.998,12
TOTAL PROPIETARIOS PARTICULARES				33.998,12
DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL 100%	1,00	791,77		791,77
AYUNTAMIENTO 10%	0,10	37.775,69	1.267,73	5.045,30
TOTAL AYUNTAMIENTO				5.837,07
TOTAL SECTOR				39.835,19

CALIFICACION	TIPOLOGIA	PARCELA	SUP (m2s)	EDIF(m2t/m2s)	TECHO (m2t)	Viviendas
RESIDENCIAL	M.C.-3a	R-1 *	9.236,11	0,902	8.334,83	97
		R-2	10.475,59	0,902	9.453,37	110
		R-3	7.904,52	0,966	7.638,54	89
		R-4	3.698,26	1,157	4.278,77	50
		R-5	3.044,25	0,966	2.941,82	34
		R-6	1.167,53	1,157	1.350,79	16
	SUBTOTAL		35.526,26		33.998,12	397
	M.C.-3a	R-7	2.084,67	2,80	5.837,07	68
	SUBTOTAL		2.084,67		5.837,07	68
TOTAL RESIDENCIAL			37.610,93		39.835,19	464

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	A.L.	S.L.A.L.-1	4.466,45
		S.L.A.L.-2	1.442,80
		S.L.A.L.-3	425,37
		S.L.A.L.-4	552,28
		S.L.A.L.-5	7.946,22
		S.L.A.L.-6	4.895,36
TOTAL ÁREAS LIBRES			19.728,48

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SL-E.D	2.815,07	0,50	1.407,54
	SOCIAL	SL-E.S	1.450,60	1,00	1.450,60
	EDUCATIVO	SL-E.E	6.736,05	0,50	3.368,03
	TOTAL EQUIPAMIENTO		11.001,72		6.226,16
	COMERCIAL	*SLE.CO	* VER NOTA		6.226,16
TOTAL S.L. EQUIPAMIENTOS			11.001,72		6.226,16

S.L.VIARIO	19.683,10
------------	-----------

SISTEMAS TÉCNICOS	498,42
-------------------	--------

TOTAL SISTEMAS	88.522,65
----------------	-----------

NOTA: * EQUIPAMIENTO COMERCIAL UBICADO EN LOS BAJOS DE LA PARCELA R-7, 98% DEL TECHO DE DICHA PARCELA, EQUIVALE A UN INDICE APROXIMADO DE 1,43 m2/VIV

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar que la parcela R-7, 98% del complemento y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006 Vélez-Málaga, 30 MAR 2007 El Secretario General FUMUON ES

VISADO

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

4.- MEMORIA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUCTURAS.

La consecución de los distintos elementos infraestructurales que configurarán la futura urbanización, se ceñirá a las "Normas Técnicas de Urbanización", contenidas en el Título IV del Plan General, las cuales se pueden resumir en los puntos siguientes:

4.1.- RED VIARIA.

El ancho mínimo de las vías incluidas en el sector se define en el plano E "Alineaciones y Rasantes" del P.G.O.U., los casos particulares serán fijados por los Servicios Técnicos de Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento.

El ancho mínimo en todas las vías para las aceras es de 2 metros, siendo la proporción de la misma en función del tipo de vía establecido, según las secciones tipo del plan General de Ordenación Urbana.

El pavimento mínimo para el viario en calles de acceso rodado estará constituido, en principio, por uno de los siguientes tipos:

- a. **-Firme rígido**, constituido por base de 30 cm. de zahorra y 25 cm. de hormigón H-200.
- b. **-Firme flexible**, formado por sub-base de 25 cm. de zahorra, base de 20 cm. de macadán y pavimento de aglomerado en caliente con 5 cm. de capa intermedia y 3 cm. en rodadura.

El acerado y calles peatonales se ejecutará mediante capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre explanada compacta de 100% proctor modificado, y acabará con pavimento definido en el Pliego de Condiciones Municipal.

Los aparcamientos en la vía pública estarán formados por base de zahorra de 20 cm. de espesor y pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

El Proyecto de Urbanización fijará las características, sistemas constructivos y materiales concretos para esta infraestructura.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La dotación mínima prevista es de 300 l/hab. y día, por lo tanto, la demanda total estimada es la siguiente:

$$464 \text{ Viv.} \times 4 \text{ hab.} \times 300 \text{ l/hab.día} = 556.800 \text{ l/día}$$

Por cada 100 metros construidos en usos de equipamiento se establece una dotación de 1 m³ /día, lo que equivale:

$$6.226,16 \text{ m}^2 \times 10 \text{ l/día} = 62.261 \text{ l/día}$$

Por cada 1.000 m² destinados a áreas libres de uso público se establece una dotación de 4 m³ /día, lo que equivale a:

$$19.728,48 \text{ m}^2 \times 4 \text{ l/día} = 78.914 \text{ l/día}$$

Por lo que el caudal total necesario, que deberá justificarse en el Proyecto de Urbanización, es de 700 m³ /día.

Para la dotación y suministro domiciliario se estará a lo dispuesto por el Decreto 120/91 "Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua" de la Junta de Andalucía.

Se prevén dos acometidas a la red de abastecimiento. Una, en la intersección de Avda. de Madrid con Avda. Carlos III; la otra, en la UE-2 del sector VM-8, en la intersección del vial 1 con el vial C.

Considerándose los trabajos relativos a ambas conexiones en las zonas no pertenecientes al sector como cargas externas.

La distribución se dimensionará considerando las características del conjunto, siendo el tipo de red mallada, con diámetros mínimos de 80 mm. y para una presión de servicio en los puntos más desfavorables superior a 10 m.c.a.

La red discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cm., y si esto no fuera posible se adaptará la protección necesaria.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores de 100 metros. Se ha previsto una red independiente para este fin, con objeto de poder usar agua no potable. En el proyecto de urbanización se desarrollará esta posibilidad, una vez se confirme la viabilidad del suministro, a través de un pozo en el sector, o la conexión a una futura red destinada a este objeto, que el Ayto. de Vélez Málaga contempla ejecutar en el futuro.

Se instalarán hidrantes de incendios de 80 mm. de diámetro en el número necesario para cubrir la urbanización según las indicaciones de la Norma UNE 10196, debiendo situarse estos a una distancia máxima de 200 m. medidos a través de espacios públicos. Para diámetros iguales o inferiores a 100 mm. se utilizará tubería de polietileno y para diámetros superiores de acero dúctil.

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

No obstante, el Proyecto de Urbanización fijará las características, sistemas constructivos y materiales concretos para esta infraestructura.

4.3. - RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES.

Se propone un sistema separativo. Estará compuesto por tuberías de conducción y encuentros en arquetas, para el que se estimará en el Proyecto de Urbanización un cálculo en base a:

- Drenaje:

Periodo de retorno mínimo:	25 años
Coeficientes de Escorrentía:	
Viales	0,6
Zona edificada	0,9
Áreas libres	0,2

- Aguas negras:

Se parte de una evacuación en función del caudal de abastecimiento, excepto el correspondiente a riego de zonas verdes, repartiendo el consumo en 10 horas. Para dicho dimensionamiento se considera el caudal proporcionado por las cámaras de descarga, que como mínimo es de 20 litros por segundo, y que se situarán obligatoriamente en las cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por mil o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/seg.

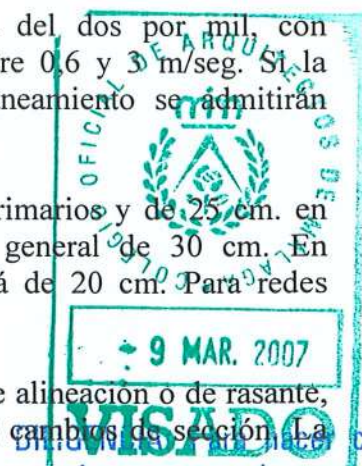
La red conectará a la existente municipal, y su diseño se realizará según las siguientes especificaciones:

- La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil, con velocidades en régimen normal comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.
- El diámetro mínimo será de 30 cm. en ramales primarios y de 25 cm. en secundarios, aunque se recomienda un mínimo general de 30 cm. En acometidas domiciliarias el diámetro mínimo será de 20 cm. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.
- Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación o de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 metros.
- El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1 metro, debiéndose adoptar alguna protección adecuada en caso de no ser esto posible.
- Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación sea superior a 50 cm.
- Si es posible el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

- Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.
- El número de absorbedores para aguas pluviales será el adecuado para la evacuación de las mismas, debiendo estar dotados de sifón al ingerir en la red de residuales.

4.4.- ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Partirá una red de Baja Tensión del Transformador/es indicado previamente, subterránea, la cual dará servicio a la zona edificable, equipamientos y alumbrado público.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta en la zona edificable, con una dotación mínima de 5 Kw. /alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público serán superiores a los siguientes:

- Vías de penetración: Iluminación >20 lux, con factor de uniformidad 0,4.
- Vías de distribución: Iluminación >15 lux, con factor de uniformidad 0,3.
- Vías de servicio: Iluminación >10 lux, con factor de uniformidad 0,25.
- Vías peatonales: Iluminación > 6 lux, con factor de uniformidad 0,14.

Los cálculos definitivos de potencia eléctrica, su definición y desarrollo se acometerán en el Proyecto de Urbanización, atendiendo a la correspondiente Ordenanza Municipal.

4.5.- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

Se han considerado otras infraestructuras, a definir en el desarrollo de este documento o en el Proyecto de Urbanización, tales como las infraestructuras de telecomunicaciones, así como la necesaria dotación y preparación de los espacios libres y zonas verdes del sector.

De la misma manera, la Accesibilidad de Minusválidos quedará cumplida y justificada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, como instrumento de desarrollo sobre el terreno a nivel físico y técnico, de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y el Transporte de la Junta de Andalucía. Decreto 72/92 de 5 de Mayo (Consejería de la Presidencia).

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINANCIERA DE LA CIUDAD DE MÁLAGA
CASTELLANO DE LA CORPORACION EL

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

28 MAR 2014

DEFINITIVAMENTE

5.- ORDENANZAS GENERALES.

5.1.- CRITERIOS GENERALES Y CONCEPTOS.

Las presentes ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del Sector de Suelo Urbanizable-Ensanche III, SUP. VM-9-del P.G.O.U. de Vélez Málaga, sobre el que se redacta el presente planeamiento, siendo de obligado cumplimiento sus determinaciones para el desarrollo urbanístico del mismo.

De existir contradicción, indefinición o dudosa interpretación de alguna de las actuaciones urbanísticas que se deberán llevar a cabo en el sector, deberán resolverse por aplicación de la siguiente legislación y rango de prioridad.

- A) **L.O.U.A. - Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** (11 Diciembre 2.002).
- B) **R.P. y P.G.- Reglamentos de Planeamiento y Reglamento de Gestión**, de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio y Real Decreto 3.288/78 de 25 de Agosto (preceptivo para lo no regulado expresamente por A).
- C) **P.G.O.U.- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga**, que se tendrá en cuenta con carácter supletorio para lo no regulado en el Plan Parcial.
- D) **P.P. Sector VM-9.-** El Planeamiento de desarrollo del Sector será de aplicación prioritaria sobre lo regulado en C, con independencia de lo que contenga al respecto de carácter general.

5.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

5.2.1.- CONTENIDO.

El presente Plan Parcial delimita dos grupos de suelo que divide por su finalidad y gestión y al que asigna usos y aprovechamientos pormenorizados.

5.2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos comprendidos en el Plan Parcial, están incluidos como Suelo Urbanizable Programado de 2º cuatrienio, según el P.G.O.U., por lo que tienen la consideración de suelo Urbanizable Sectorizado, según nomenclatura de la L.O.U.A.

- A) **Suelo de uso lucrativo.** Que deberán ser objeto de edificación por sus titulares, adjudicatarios del suelo resultante del Proyecto de Reparcelación y que constituyen el suelo de uso residencial - comercial.
- A) **Suelo dotacional.** Destinado para los Sistemas Locales, que el Plan Parcial, conforme a las directrices del P.G.O.U., determina como:

S.L. A.L.- Sistema Local de Áreas Libres, Suelo de Dominio y Uso Público; Suelo de cesión gratuita.



PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

28 MAR. 2007

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

DEFINITIVAMENTE

S.L. E.S - E.E.- Sistema Local de Equipamiento Social (ES) – Educativo (EE), de Suelo de Titularidad Pública, para uso social; Suelo de cesión gratuita.

S.L. E.D.- Sistema Local de Equipamiento Deportivo, Suelo de Dominio y Uso Público; Suelo de cesión gratuita.

S.L. V.- Sistema Local Viario: Red viaria de Uso y Dominio Público, Suelo de cesión gratuita.

S.T.- Sistemas Técnicos: Suelo privado, cuyo titular primario será la Junta de Compensación, y en caso posterior la Entidad Urbanista Colaboradora de Conservación. Con carácter general cubrirá los usos de infraestructuras posibles en el Proyecto de Urbanización necesarias para este Sector. Se podrán enajenar o ceder sin ánimo de lucro en caso necesario. En cualquier caso tendrán las características de verde privado.

Los Sistemas Técnicos ST2, ST5 y ST6 son espacios destinados a centros de transformación; tanto sus dimensiones como su ubicación definitiva quedarán fijadas en el proyecto de urbanización, en función de las características de dichos centros y las áreas a las que darán servicio. Se refleja en este Plan Parcial la superficie de 45,00 m² en cada uno de ellos, en principio suficiente.

En caso de ser necesario, el sistema técnico ST6 podrá ser ubicado en el sistema local de áreas libres S.L.A.L. 5, manteniendo su superficie; actuación que no modifica la superficie total de áreas libres del sector.

5.2.3.- ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a las que corresponde unívocamente una ordenanza definida en las Ordenanzas Particulares de la zona ó subzona que corresponda.

A) Parcelas de Uso Residencial.

Las parcelas destinadas a edificación residencial se define en los planos de ordenación, adoptándose la Ordenanza MC-3-a; las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6 con la edificabilidades definidas en el cuadro de aprovechamiento, y la parcela R7, que completa manzana del Planeamiento colindante, (UE. VM-39.1), a la que se asigna la máxima edificabilidad (2,8 m²/m²s.).

B) Parcela de Uso Dotacional (Sistemas Locales).

Está compuesto por los espacios que este planeamiento destina a Sistemas Locales.

S.L.- Áreas Libres. Estan compuesto por los suelos definidos en el plano de zonificación, parcelas correspondientes: S.L. AL-1; S.L. A.L-2; S.L. A.L-3; S.L. AL-4; S.L. AL-5; S.L. AL-6.

Se ha respetado la situación de las zonas verdes expresamente definido en los planos del P.G.O.U. para este uso, S.L. A.L-1. - S.L. A.L-2, ampliándose ligeramente de superficie, cuando la disposición viaria lo ha permitido. También se le ha dado continuidad con las zonas verdes ya recogidas en el planeamiento colindante U.E. VM-39.1. S.L. A.L-3 que completa y regulariza la cabecera de la manzana que parcialmente se destinaba a uso jardín.

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA LA CORPORACION EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

APROBADO POR EL PLENO

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

5.2.4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Las determinaciones del presente Plan Parcial podrán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, a los efectos de precisar ó en su caso modificar la Ordenación de Volúmenes y las Alineaciones de la edificación definida en la documentación de este planeamiento. También se podrán cambiar determinaciones de las ordenanzas urbanísticas particulares por el mismo procedimiento.

Los E.D. se regularán por el Art. 15 de L.O.U.A. y el Art. 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

5.2.5.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, se redactarán el correspondiente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución del planeamiento, en nuestro caso los propietarios del sector serán los encargados de la redistribución equitativa de los beneficios y cargas producidas por la urbanización. Constituirán la Junta de Compensación, conforme el Art. 134 y siguiente de la L.O.U.A. y procederá a realizar las cesiones a favor del Ayuntamiento de los suelos destinados a dotaciones y equipamientos, así como los suelos residenciales que corresponden a los excesos de Aprovechamiento y 10% de Aprovechamiento Medio.

El proyecto de Reparcelación se redactará conforme a los términos previstos por el Art. 136 de la L.O.U.A.

5.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

5.3.1.- VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.- Ordenanza MC-3a.

Tipología de edificación.

Edificación alineada a vial - prefijada por el planeamiento ó por los Estudios de Detalle que lo desarrollan y/o modifican.

Condiciones de uso.

Uso obligatorio.- Comercial, ubicado en los bajos de la parcela R1 exclusivamente con una edificabilidad del 6,8% del techo edificable de dicha parcela.

Uso dominante.- Vivienda plurifamiliar o unifamiliar adosada, en régimen de propiedad horizontal.

Usos compatibles.- Comercial; Oficinas; Industrial – exclusivamente categoría 1, Usos Terciarios ó Equipamiento Comunitario en todas sus acepciones.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006 Vélez-Málaga, 30 MAR 2007 El Secretario General EN FUNCIÓN D

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACIONPROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

Condiciones de Ordenación.

Parcela mínima.- A los efectos de edificación podrán segregarse subparcelas que deben cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima – 500 m²

Ancho de Fachada mínimo – 20 ml.

Caso de realizar modificaciones de la ordenación de volúmenes o alineaciones previstas en este planeamiento, se deberá realizar en el ámbito de la parcela completa definida por el P.P.

Alineaciones.

Fachada a vial o espacio público.- La edificación deberá coincidir con las alineaciones, que se fijan en la ordenación realizada por el planeamiento de fachada a calle.

Fachada a interior de la parcela.- Se fija por el planeamiento un fondo edificable máximo de 27,80 m., a excepción de la parcela R2 con un fondo edificable máximo de 18,00 m., dentro de los cuales deberán ubicarse los módulos edificados.

Retranqueos.- Se estará a lo dispuesto en P.G.O.U.

Ocupación de parcela.

Máxima ocupación de la edificación 70% de la superficie de la parcela.

Separación linderos.

Públicos.- Se alinearan las edificaciones a calle. Respecto a los linderos con Sistemas Locales, las edificaciones podrán adosarse.

Privados.- Las edificaciones podrán adosarse a los linderos privados previo documento notarial que especifique la obligatoriedad de hacerlo para ambas propiedades.

Estos casos sólo se darán si se segregaran parcelas, ya que según el plano P-9 la única parcela con lindero privado (a Equipamiento Deportivo) no podrá adosarse a este lindero, tanto por las condiciones de ordenación de las parcelas de Equipamiento, como por su definición en dicho plano.

En los demás casos se mantendrá una separación igual a su altura, con un mínimo de 3 m.

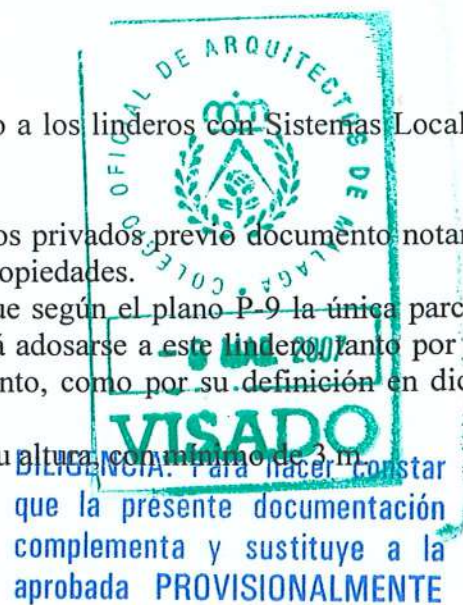
Condiciones de edificación.**Edificabilidad Neta.**

Para los conjuntos residenciales la edificabilidad es la expresada en el cuadro resumen del punto 3.7 de este documento.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2007

DEFINITIVAMENTE



son fecha 04 MAR 2007

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007

El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

SITUACIÓN: SUP. VM-9 - VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

Altura máxima de edificación.

La altura máxima irá en función del ancho del vial, según la siguiente relación:

ANCHO DE VIAL

Entre 9.50 m. y 14.50 m.
Más de 14.50 m.

ALTURA MAXIMA

PB + 3 / 13 m.
PB + 4 / 16 m.

La altura máxima se medirá atendiendo a los criterios de medición de alturas del P.G.O.U. Sobre la anterior altura se permitirá un ático en las condiciones recogidas en la normativa de zona de P.G.O.U., retranqueada como mínimo 3 m. de todas las fachadas exteriores, excluido patios.

Altura mínima de planta.

En planta baja será 3,50 m. las destinadas a locales y 2,80 m. la destinada a viviendas, el resto de plantas destinada a viviendas la altura mínima será de 2,50 m.

Vuelos.

El vuelo máximo sobre la alineación fijada a vial será de 1.50 m., no pudiendo exceder de la décima parte del ancho del vial.

El vuelo máximo sobre el espacio libre interior de manzanas será de 1,50 m., no pudiendo exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio ni de la profundidad edificable.

Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Art. 219 del P.G.O.U.

Aparcamientos.

1 Aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela ó las establecidas por el P.G.O.U., si se disponen otros usos compatibles.

5.3.2.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO - SOCIAL, EDUCATIVO Y DEPORTIVO

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, en el Título III, Capítulo 10º.

Alineaciones y separación a linderos.- La separación de la edificación a linderos públicos y privados es de ½ de la altura de la edificación, con un mínimo de 2,00 m.

5.3.3.- ÁREAS LIBRE DE USO PÚBLICO.-

Serán de aplicación a estos espacios las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, en el Título III, Capítulo 6º, donde se describen las condiciones de espacio libre que debe cumplir esta parcela.



Para hacer constar la aprobación a linderos públicos y privados, la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 04 AGO 2006 Vélez-Málaga 28 MAR 2007

El Secretario General EN FOLIOS

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA PROBADO POR EL PLENO
CASTELLANO DE LA CORPORACION EL

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

20 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE

6.- PLAN DE ETAPAS.

6.1.- DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN.

Ejecución de las obras de Urbanización.

Para facilitar un escalonado desarrollo de la edificación, la ejecución de la urbanización se realizará en dos etapas de dos años de duración cada una, pero sin interrupción entre ellas.

La división realizada incluye en la 1ª Etapa la totalidad de los Equipamientos Social, Educativo y Deportivo y todas las cesiones de suelo residencial de Cesión Obligatoria, incluidos los excesos de aprovechamiento del sector.

Respecto a la Urbanización, la 1ª Etapa incluye algo más del 50% de la superficie de viario y algo menos del 40% de zona verde públicas.

La superficie de techo de edificación residencial de titularidad privada de esta primera etapa es de 11.466,63 m²t, siendo la de la segunda de 28.368,56 m²t, con los anteriores parámetros resulta una diferencia mayor del 15% entre beneficios y cargas del planeamiento en cada etapa y por esta razón el coste de las infraestructuras será sufragado por los propietarios porcentualmente a su aprovechamiento sin asignación a la etapa en que se encuentren.

Mas que un Plan de Etapas lo que se plantea es una secuencia de ejecución de obras de urbanización por fases, para la puesta en servicio de las infraestructuras con un orden prioritario de ejecución, en función de las necesidades de puesta en servicio, pudiéndose paralelamente procederse a la ejecución de la edificación, concediéndose licencias de obras condicionadas a la ejecución simultanea de la urbanización y que los servicios de infraestructura que le afecten se encuentren totalmente terminadas para su puesta en servicio previamente a la concesión de licencia de primera ocupación, en cuyo momento la infraestructura de la Etapa que corresponde debe encontrarse en condiciones de ser recepcionada en el Ayuntamiento.

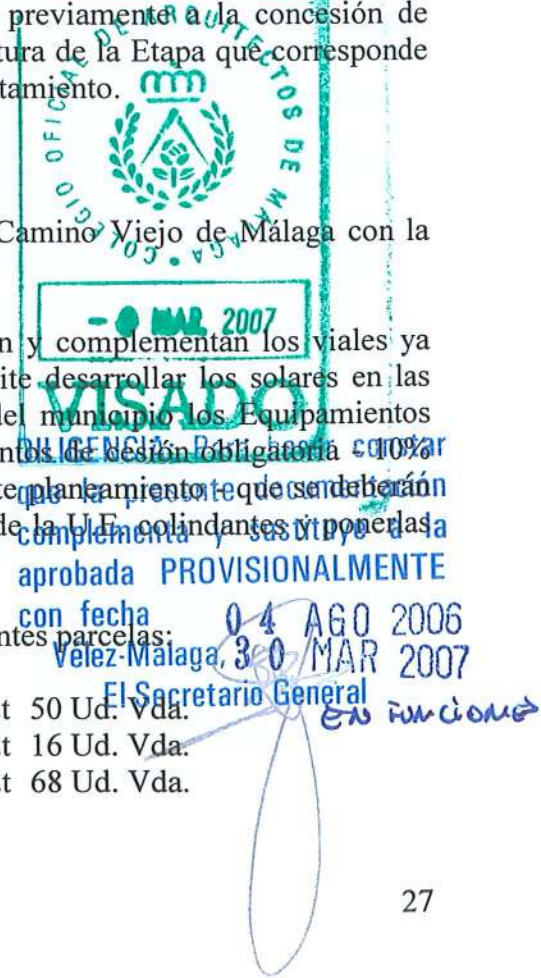
6.1.1.- 1ª ETAPA.

Comprende la urbanización del vial estructurante que une el Camino Viejo de Málaga con la Avenida de Madrid en la Urbanización Real Bajo.

Además, se realizarán las infraestructuras viarias que conectan y complementan los viales ya ejecutados de la U.E. 39.1, colindante al Sector, lo que permite desarrollar los solares en las manzanas de edificación compartidas y poner a disposición del municipio los Equipamientos Sociales, Educativos y Deportivos, así como los aprovechamientos de Cesión Obligatoria como del A.M. y los excesos de aprovechamiento que resultan de este planeamiento que se deberán ubicar en esta zona, para así completar las parcelas de cesión de la U.E. colindantes y ponerlas en carga de forma unitaria.

Edificación residencial.- Corresponde a esta 1ª etapa las siguientes parcelas:

- R-4, con una superficie de 3.698,26 m². s. 4.278,77 m²t 50 Ud. Vda.
- R-6, con una superficie de 1.167,53 m². s. 1.350,79 m²t 16 Ud. Vda.
- R-7, con una superficie de 2.084,67 m². s. 5.837,07 m²t 68 Ud. Vda.



PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

La superficie total de suelo destinada a Uso Residencial en esta etapa es de 6.950,46 m².s, a la que corresponde una superficie de techo edificable de 11.466,63 m².t y 134 unidades de viviendas.

Sistemas locales-adscritos a la 1ª Etapa.

SITEMA VIARIO:

La superficie de viario que comprende esta etapa es de 10.490,23 m².

AREAS LIBRES:

Se pone en servicio en esta etapa las siguientes parcelas.

S.L. A.L.-2, con superficie de 1.442,80 m².s.

S.L. A.L.-3, con superficie de 425,37 m².s.

S.L. A.L.-4, con superficie de 552,28 m².s.

S.L. A.L.-6, con superficie de 4.895,36 m².s.

La superficie total de suelo destinada a Áreas Libres en esta etapa es de 7.315,81 m².

Sistemas técnicos adscritos a la 1ª Etapa.

ST4. 88,86 m².

ST5. 45,00 m².

ST6. 45,00 m².

La superficie total de suelo destinada a Sistemas técnicos en esta etapa es de 178,86 m².

Equipamiento Social, Educativo y Deportivo.-

La totalidad de los equipamientos Social, Educativo y Deportivo del Sector se concentran en esta etapa.

S.L. E.S., con superficie de 1.450,60 m².s. y 1.450,60 m².t edificable.

S.L. E.E., con superficie de 6.736,05 m².s. y 3.368,03 m².t edificable.

S.L. E.D., con superficie de 2.815,07 m².s. y 1.407,54 m².t edificable.

La superficie total de suelo destinado a equipamiento Social, Educativo y Deportivo del Sector es de 11.001,72 m², a la que corresponde una superficie de techo edificable de 6.226,16 m².

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General
GN Funciones

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

6.2.- 2ª ETAPA.

Comprende todos los viales en infraestructura interiores, a la izquierda del vial estructurante, en dirección a la Avenida de Madrid, que complementan a la etapa anterior.

Edificación residencial.- Corresponde a esta 2ª etapa las siguientes parcelas:

R-1, con superficie de 9.236,11 m2.s.	8.334,83 m2t	97 Ud. Vda.
R-2, con superficie de 10.475,59 m2.s.	9.453,37 m2t	110 Ud. Vda.
R-3, con superficie de 7.904,52 m2.s.	7.638,54 m2t	89 Ud. Vda.
R-5, con superficie de 3.044,25 m2.s.	2.941,82 m2t	34 Ud. Vda.

La superficie total de suelo destinada a Uso Residencial en esta etapa es de 30.660,47 m2s., a la que corresponde una superficie de techo edificable de 28.368,56 m2t. y 330 unidades de viviendas.

Sistemas locales-adscritos a la 2ª Etapa.

SISTEMA VIARIO:

La superficie de viario que comprende esta etapa es de 9.192,87 m2.

AREAS LIBRES:

Se pone en servicio en esta 2ª etapa las siguientes parcelas:

S.L. A.L.-1, con una superficie de 4.466,45 m2.

S.L. A.L.-5, con una superficie de 7.946,22 m2.

La superficie total de suelo destinada a Áreas Libres en esta etapa es de 12.412,67 m2.

Sistemas técnicos adscritos a la 2ª Etapa.

ST1. 123,40 m2.

ST2. 45,00 m2.

ST3. 151,16 m2.

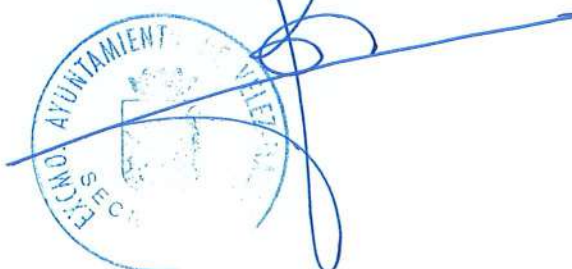
La superficie total de suelo destinada a Sistemas técnicos en esta etapa es de 319,56 m2.



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2007

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General
EN FUNCIONES

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

7.1.- OBJETO.

El presente estudio evalúa los costes de urbanización del sector a fin de analizar las inversiones necesarias y realizar la previsión económica para la puesta en condición de solar edificable de las parcelas, que lo componen, previa ejecución de las infraestructuras del sector.

7.1.1.- COSTE DE EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

El proyecto de urbanización realizará un estudio pormenorizado de las distintas unidades que componen la urbanización del sector, si bien a los efectos del Planeamiento Parcial es suficiente un cálculo mediante módulos de coste, sobre viario y zonas verdes, aplicadas sobre la superficie a urbanizar, desglosadas por capítulos.

COSTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS			
		COSTO TOTAL	
CAP. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	59.198,18	3,65%
CAP. 2	PAVIMENTACIÓN Y FIRMES	605.767,71	37,35%
CAP. 3	INFRA. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	198.192,27	12,22%
CAP. 4	RED DE SANEAMIENTO	182.946,71	11,28%
CAP. 5	INFRA. DE TELECOMUNICACIÓN	88.716,18	5,47%
CAP. 6	JARDINERÍA Y MOBILIARIO	198.192,27	12,22%
CAP. 7	OTRAS INSTALACIONES	54.332,58	3,35%
CAP. 8	RED ABASTECIMIENTO DE AGUA	147.914,36	9,12%
CAP. 9	INFRA. CONEX. EXTERNAS	51.088,84	3,15%
CAP. 10	IMPREVISTOS	35.518,91	2,19%
	<u>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</u>	<u>1.621.868,02</u>	
	GASTOS GENERALES CONTRATA (6%)	97.312,08	
	BENEFICIOS INDUSTRIAL, CONTRATISTA (15%)	243.280,70	
	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA	1.962.460,80	
	IVA (16%)	313.993,73	
	<u>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA</u>	<u>2.276.454,53</u>	
	OTROS GASTOS COMPLEMENTARIOS		
	ADMINISTRACIÓN 3% S/ P.E.M.	48.656,04	
	HONORARIOS PROFESIONALES 5% S/ C.E.C.	98.123,04	
	VARIOS H. 2% S/ C.E.C.	39.249,22	
	TOTAL OTROS GASTOS	186.028,30	
	IVA 16%	29.764,53	
	TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	215.792,33	
	TOTAL COSTE EJECUCIÓN INFRAEST. (SIN IVA)	2.492.247,36	
	TOTAL COSTE EJECUCIÓN INFRAEST. (CON IVA)	2.748.489,10	

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga,
El Secretario General
EN FUNCIONES

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

7.2.- VALOR DE LOS TERRENOS.

Con los datos del aprovechamiento resultantes (A.S.A.) y coste de ejecución de las obras de urbanización obtenemos el valor final de los terrenos que se van a desarrollar para comprobar la viabilidad de la promoción de los mismos.

7.2.1.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA (ASA).

Conforme a las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez Málaga los terrenos están comprendidos en el 2º cuatrienio, con un Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto al que pertenecen de 0,1944.

EL Aprovechamiento Objetivo del Sector es de 0,4500

El Aprovechamiento Relativo del Sector es de 0,4462.

El Aprovechamiento Tipo (Medio) = $0,1944 / 0,4462 = 0,4357 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

El Aprovechamiento de los titulares del suelo (ASA) = $0,3921 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

El A.S.A. resultante sobre la totalidad de la parcela es de:

$$88.522,65 \text{ m}^2\text{s} \times 0,3921 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 34.710,72 \text{ m}^2\text{t}.$$

7.2.2.- VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LOS TITULARES.

Estimamos un valor de repercusión del solar sobre metro de techo construido en la zona de 195 €, de lo que resulta el siguiente valor:

$$33.998,12 \text{ m}^2\text{t} \times 195 \text{ €/m}^2\text{t} =$$

$$6.629.633,40 \text{ €}$$

7.2.3.- VALORACIÓN DEL COSTO DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

Según estimación anteriormente realizada es de:

$$2.148.489,10 \text{ €}$$

7.2.4.- REPERCUSIÓN COSTOS DE URBANIZACIÓN SOBRE TERRENO Y TECHO.

Con los datos obtenidos de coste de urbanización anteriormente calculada realizamos un cálculo de repercusión sobre parámetros de suelo, techo, que no da un significativo avance de viabilidad.

Repercusión Urb. Sobre m2 terreno bruto

$$2.148.489,10 \text{ €} / 88.522,65 \text{ m}^2\text{s} = 24,27 \text{ €/m}^2$$

Repercusión Urb. Sobre m2 techo lucrativo (residencial + comercial)

$$2.148.489,10 \text{ €} / 33.998,12 \text{ m}^2\text{t} = 63,19 \text{ €/m}^2\text{t}.$$



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

con fecha 04 AGO 2006 Vélez-Málaga, 2 MAR 2007 El Secretario General EN FUNCIÓN



PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

Ambos parámetros de coste entran dentro de las repercusiones normales en función de la edificabilidad del Sector y permiten una urbanización con parámetros viables de urbanización y edificación promocional.

7.2.5.- VALOR DE LOS TERRENOS.

Es la diferencia entre el valor del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación Privada y el coste de Implantación de la Infraestructura.

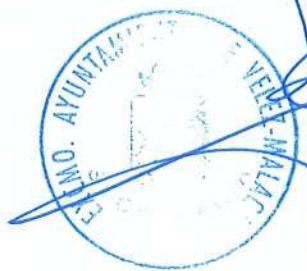
Valor del aprovechamiento titulares del suelo	6.629.633,40 €
Coste de Implantación de Infraestructuras	<u>2.148.489,10 €</u>
Valor de los Terrenos	4.481.144,30 €

Málaga, Febrero 2007
El Arquitecto

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION**PROMOTOR:** JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO**SITUACIÓN:** SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**ANEJOS A LA MEMORIA****A.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO****1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El desarrollo de las previsiones del presente PLAN PARCIAL se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de COMPENSACIÓN.

La aplicación del Sistema de Compensación resulta viable al ser los propietarios promotores del presente Plan Parcial un porcentaje del 97,95%, de los terrenos que están comprendidos en el ámbito de desarrollo del Sector, por tanto propietarios mayoritarios en porcentaje superior al 50% establecido por la L.O.U.A., para llevar a cabo la gestión del Sistema (Art. 130).

2.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y URBANIZADOR (Propietarios del suelo).

La propietaria del Sector vienen obligados a la ejecución de las obras de urbanización contemplados en el presente Planeamiento, que se desarrollarán pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, también deberán ceder gratuitamente a favor del Excmo. Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y equipamientos, conforme se ha dicho en la Memoria Justificativa y grafiado en los planos correspondientes.

Los propietarios vienen obligados a realizar la CONSERVACIÓN de las obras de urbanización y al MANTENIMIENTO de las instalaciones y dotaciones comprendidas en el sector hasta la expedición de Certificado de finalización de las obras de urbanización, debiendo constituirse Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación hasta la Recepción de la infraestructura

El Ayuntamiento de Vélez Málaga, una vez finalizadas las obras, deberá recepcionarlas en la forma y plazos establecidos en la legislación urbanística vigente.

3.- GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS POR EL URBANIZADOR.

El urbanizador (propietarios promotores) conforme a lo previsto en el Art. 130 de la L.O.U.A. deberá presentar las garantías necesarias para el cumplimiento de los compromisos adquiridos, a la aprobación del presente Plan Parcial, en la forma y plazo previstos en la Legislación urbanística, por el importe del 7% del coste de urbanización del Sector.

4.- MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTA EL URBANIZADOR.

Los propietarios promotores del presente planeamiento cuentan con medios económicos suficientes en su patrimonio para la ejecución y desarrollo de este Sector y su obra de Urbanización. Además, el valor de los terrenos, por su situación y clasificación urbanística, es suficiente garantía por si solo para cubrir el montante del coste de implantación de las Infraestructuras del Sector, como se pone de manifiesto en el Estudio Económico Financiero

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2007

DEFINITIVAMENTE



complementa y sustituye a la
aprobada provisionalmente
con fecha 02 MAR 2006
Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

EN FUNCIÓN DE

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

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

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

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	NO EXISTEN
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO EXISTEN
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa	NO EXISTEN

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga, 30 MAR 2007
El Secretario General

GP Función 6

PROYECTO: REFORMADO FEBRERO 2007
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: JUNTA GESTORA FINCA EL
CASTELLANO

SITUACIÓN: SUP. VM-9 – VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS * APARCAMIENTOS	— Directriz recta o ligeramente curva.	NO EXISTEN
	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE

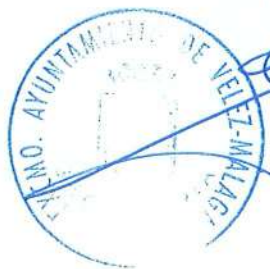
2.ª Mobiliario Urbano

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

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

28 MAR. 2014

DEFINITIVAMENTE



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementaria y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 04 AGO 2006

Vélez-Málaga

El Secretario General

EN FUNCION