

DILIGENCIA. Para sector con...
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha - 6 NOV. 2017
Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

CAI

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-C2 "BAVIERA GOLF"VELEZ - MÁLAGA (MÁLAGA) DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION FI

30 ABR. 2018

DEFINITIVAMENTE



JULIO - 2018

Fdo.: Benedito Carrón García



...os • Urbanismo • Estructuras •
...onismo • Estructuras • Instalaci
Estructuras • Instalaciones • Urbanismo
... Instalaciones • Urbanismo • Estructur





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-C2 "BAVIERA GOLF" VELEZ-MALAGA (MALAGA)

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

AUTOR: ENRIQUE DE LA TORRE LARA.

ICCP. Colegiado 16.917

FECHA: JULIO 2018.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General



[Handwritten signature]

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL 3

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA. 3

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS DE INFORMACIÓN. 42

DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE PROYECTO. 44

DOCUMENTO Nº 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS. 46

DOCUMENTO Nº 5. PLAN DE ETAPAS 67

DOCUMENTO Nº 6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO..... 69

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



[Handwritten signature]

Fdo.: Benedicto Carrion Garcia



DOCUMENTO Nº1. MEMORIA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

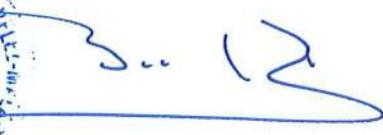
Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García

1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN. ...6	
1.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.6	
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.6	
1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.7	
1.3.1	Legislación aplicable.7	
1.3.2	Justificación del Interés social de la modificación.8	
1.4	ENCARGO Y AUTOR.8	
2.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.9	
2.1	PREVISIONES DEL PPO VIGENTE.9	
2.2	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.11	
2.2.1	Superficie y límites.11	
2.2.2	Edificaciones y usos existentes.11	
2.3	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.12	
2.3.1	Descripción de la red viaria ejecutada.12	
2.3.2	Red de Saneamiento.14	
2.3.3	Red de Drenaje.14	
2.3.4	Red de abastecimiento.14	
2.3.5	Red de riego.14	
2.3.6	Red de Alta y Media Tensión.14	
2.3.7	Red de Baja Tensión.15	
2.3.8	Red de Alumbrado Exterior.15	
2.3.9	Red de Telefonía y Telecomunicaciones.15	
2.3.10	Red de Gas.15	
2.3.11	Zonas Verdes.15	
2.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.15	
2.5	AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.17	
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.18	
3.1	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.18	
3.2	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.18	
3.2.1	Justificación del traslado de edificabilidades de las parcelas R-10a y R-10b. Vial C2.18	
3.2.2	Modificación del Vial de conexión entre el vial C2 y la urbanización "Caleta del Sol"20	
3.2.3	Traslado de la edificabilidad de la parcela R10a.21	
3.2.4	Traslado de la edificabilidad de la parcela R10b.22	
3.2.5	Traslado de la edificabilidad de la parcela R13.23	
3.2.6	Supresión de la servidumbre de la línea de alta tensión.23	
3.2.7	Modificación de la delimitación del Equipamiento Social E2.24	
3.2.8	Modificación del Equipamiento Comercial E5.24	
3.2.9	Parcelas de Servicios Técnicos.25	
3.2.10	Ajuste de la división de la parcela R11.26	
3.2.11	Resumen de la Ordenación Pormenorizada. Cuadro de Zonificación.27	
3.2.12	Cuadro de Características de Parcelas Lucrativas.28	
3.2.13	Cuadro comparativo de superficies entre el PPO y el Modificado del PPO.29	
3.2.14	Cuadro comparativo de características de parcelas lucrativas.30	
3.2.15	Propuesta de ordenación.32	
3.3	ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA.33	
3.3.1	Resumen de las Características Principales.33	
3.3.2	Calculo del 10% de Aprovechamiento Medio y Excesos de Aprovechamiento.33	
4.	SERVICIOS URBANÍSTICOS.36	
4.1	RED VIARIA.36	
4.2	ABASTECIMIENTO DE AGUA.36	
4.3	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS FECALES.36	
4.4	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES.36	
4.5	RED DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN.36	

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General



APROBADO POR EL PLEN@ DE LA CORPORACION EL



Fdo: Benedicto Carrion Garcia



4.6	ALUMBRADO PÚBLICO	36
4.7	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	36
4.8	JARDINERÍA.....	36
5.	CARGAS EXTERNAS.	37
5.1	CONVENIO SECTOR SUP.C-1 Y SUP.C-2.	37
5.1.1	Convenio Original. Octubre 1999.	37
5.1.2	Modificación del Convenio de Cargas Externas.....	38
5.2	ACTA DE RECEPCIÓN CARGAS EXTERNAS. JUNIO 2008.....	38
5.3	CARGAS EXTERNAS PENDIENTES DE EJECUTAR.....	39
ANEXO 1. DECLARACIÓN RESPONSABLE.....		40

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrion Garcia



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

con fecha 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



General P.D. Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

1.1 Antecedentes urbanísticos.

Los antecedentes administrativos que preceden a la presente Modificación de Elementos, en lo que supone al planeamiento de desarrollo y la gestión del mismo son los siguientes:

- Convenio entre Vera y Ayuntamiento de fecha 26 de Octubre de 1999.
- Plan Parcial de Ordenación Sector SUP-C2 "Finca José de Baviera", aprobado definitivamente el 4 de febrero de 2002.
- Proyecto de Urbanización "Baviera Golf" del Sector SUP-C2, aprobado definitivamente el 22 de febrero de 2002, cuyo importe del presupuesto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de 4.663.616,71 € (775.960.531 Ptas.
- Proyecto de Compensación del Sector SUP-C2 "Finca Baviera", redactado por D. José Manuel Martín Rojo y aprobado definitivamente el 14 junio de 2005.
- Modificación del Proyecto de Urbanización que se está tramitando y cuyo objeto es el de modificar la rasante del tramo final del vial 2 con el fin de evitar afecciones a la Torreta de Alta Tensión, situada al Sur, y disminuir los terraplenes del vial que afectan a la Zona Verde.
- Determinaciones del documento de Adaptación del PGOU de Vélez Málaga a la LOUA aprobado definitivamente en fecha Octubre de 2008.

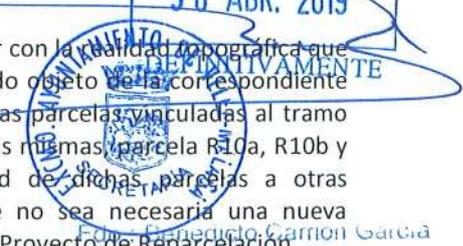
1.2 Objeto de la Modificación del Plan Parcial.

El objeto de esta Modificación de Plan Parcial será fundamentalmente el cambio de la ordenación pormenorizada en los aspectos que a continuación enumeramos:

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

- Al ejecutarse las obras de urbanización se ha podido constatar con la realidad topográfica que era necesario modificar las rasantes del Vial C2, lo cual ha sido objeto de la correspondiente modificación del Proyecto de Urbanización. A pesar de ello las parcelas vinculadas al tramo modificado del Vial C2 presentan imposibilidad de acceso a las mismas, parcelas R10a, R10b y R11. Por ello se propone el traslado de la edificabilidad de dichas parcelas a otras pertenecientes a los mismos titulares, de tal manera que no sea necesaria una nueva equidistribución, aunque si será necesaria la Modificación del Proyecto de Reparcelación.
- Al objeto de la realidad topográfica examinada durante las obras de urbanización se ha comprobado que La conexión entre el Vial C2 y la Urbanización "Caleta del Sol" prevista por el PPO y PU primitivos, con dos viales uno de entrada y otro de salida con isleta verde en el centro, no se puede ejecutar así por problemas de cota. Tras conversaciones con el Ingeniero de caminos Municipal, Eugenio Quintero, se aprueba una solución que supone la eliminación de la Isleta y el desplazamiento del viario de conexión ligeramente hacia el Este, conectando siempre con la C/Córdoba. Esta modificación supone una disminución de red viaria en favor de un aumento de Zona Verde en la parcela destinada para esto VP5. A pesar de que este cambio no es objeto de la modificación se ha querido incluir en el expediente por encontrarse este en tramitación.
- Simultáneamente se modifica la ordenación pormenorizada para tener en cuenta la desaparición de las servidumbres de la Línea de Alta Tensión central que originalmente atravesaba el sector en sentido este-oeste, al encontrarse hoy día soterrada por los viales de la urbanización del Sector SUP-C1 y SUP-C2, manteniendo únicamente la relativa al que discurre por la parcela R6.
- Por petición de la Junta de Compensación, según acuerdo adoptado, se disponen las parcelas destinadas a centros de transformación como parcelas de servicios técnicos independientes.
- También se han tenido en cuenta otras mejoras que solicita el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en particular, la modificación en el Equipamiento Social E2 o la mejora en el posicionamiento del Equipamiento Comercial E5. En el plano que se adjunta a continuación se muestran los traslados de edificabilidad propuestos que afectan a la ordenación pormenorizada.





que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jimenez-Casquet

1.3.2 Justificación del Interés social de la modificación.

Tal y como se describe más adelante en el apartado nº3 de la presente memoria, los objetivos de esta nueva ordenación son fundamentalmente:

- Conseguir que las parcelas lucrativas, R10a, R-10b, R13 y Equipamiento Comercial E5, puedan materializar la edificabilidad que tienen asignada.
- Eliminar la servidumbre de la línea de alta tensión al haber sido soterrada por los viales de la urbanización
- Definir parcelas para servicios técnicos para los actuales centros de transformación.
- Ajustar la delimitación de la parcela de equipamiento E2 para que se utilizable en la totalidad de su superficie.

Conforme a la estructura de la propiedad, actualmente la parcela R10a y la parcela de Equipamiento E2 son de propiedad municipal. La primera de ellas procedente de los excesos de aprovechamiento del Sector y la segunda como consecuencia de las cesiones de planeamiento. Tal y como se demuestra posteriormente la parcela R10a, al igual que la parcela R10b, no puede desarrollarse como consecuencia de las pendientes de la ladera donde se ubica y las dificultades de acceso dadas las cotas de la rasante del Vial C2 definidas en el proyecto de urbanización vigente, sin que modificaciones de la misma, previamente estudiadas, puedan permitir su accesibilidad.

La ordenación propuesta en la presente modificación permite, independientemente de la mejora de las parcelas lucrativas, las siguientes mejoras de interés público y social:

1. **Desarrollo y disfrute del aprovechamiento procedente de la parcela R10a**, con un total de 2.511 u.a. y 1.931 m²t, los cuales se trasladan a la actual parcela R12, la cual se divide en dos parcelas, R12a y R12b. Es la parcela R12a la que se establece para alojar esta edificabilidad.
2. **Aumento de la superficie de las áreas libre públicas**, hasta un total de 64.257,15 m²s, lo que supone un incremento de las zonas verdes en 10.769,40 m²s.
3. **Mejora de la superficie total aprovechable en la parcela E2**. Esta parcela actualmente se encuentra afectada tanto por la línea aérea de Alta Tensión, como fraccionada en dos por el sistema Local SL5.2 actualmente ejecutado. La nueva ordenación habilita la superficie anteriormente ocupada por la servidumbre de la línea de Alta Tensión, actualmente inexistente tras el desvío realizado por los viales de urbanización durante las obras de urbanización e igualmente habilita la superficie de 230,77 m²s previsto al otro lado del vial SL5.2 la cual se transforma en zona verde pública.

Queda por tanto demostrado el interés público de la actuación conforme a lo reglado en el artículo 36 de la LOUA y concretamente suponen una mejora de la capacidad y funcionalidad de la ordenación originaria con mayor calidad y eficacia sin desvirtuar las necesidades y los objetivos considerados en ésta".

1.4 Encargo y Autor.

Se redacta la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUP-C2 "Baviera Golf".

El autor de la presente Modificación de Elementos del Plan Parcial es CAI SOLUCIONES DE INGENIERÍA S.L. y el Ingeniero de Caminos Enrique de la Torre Lara, colegiado nº16.917. Ambos se encuentran legalmente capacitados para el desarrollo de estos trabajos, para la cual, se incluye en el Anexo 1, declaración responsable conforme al artículo 14.1 del Decreto 60/2010 (LA LEY 6394/2010), por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Fdo.: Benedicto Carrion Garcia



que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General P. D.



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 Previsiones del PPO vigente.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial vigente se resume en el siguiente cuadro:

SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO SEGÚN PPO y PR**** (A.D.)						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	Nº Viv
RESIDENCIAL	CJ2	39.530,50	8,19%	0,65	25.694,69	286
	CJ3a	29.659,25	6,14%	0,80	23.727,40	296
	UAS2	29.177,25	6,05%	0,35	10.212,19	63
	UAD3	43.700,00	9,05%	0,50	21.850,00	174
	CR	5.517,50	1,14%	0,94	5.186,45	52
TOTAL RESIDENCIAL		147.584,50	30,58%	0,59	86.670,73	871
EQ. Hotelero****	H1****	24.296,30	5,03%	0,97	23.541,85	0
EQ. Deportivo P	VD	199.327,00	41,30%	0,00	500,00	0
EQ.Comercial	EC	302,25	0,06%	1,00	302,25	
TOTAL USO Y DOMINIO PRIVADO		371.510,05	76,97%	0,30	111.014,83	871

SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO SEGÚN PR APROVADO DEFINITIVAMENTE****						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	Nº Viv
EQ	ESCOLAR	10.541,15	2,18%	0,60	6.324,69	
	SOCIAL	5.194,15	1,08%	0,70	3.635,91	
	DEPORTIVO	9.975,00	2,07%	0,30	2.992,50	
EELL	COMPUTABLES	53.487,75	11,08%		0,0000	
	NO COMPUTABLES	0,00	0,00%		0,0000	
RV	RED VIARIA	31.956,40	6,62%		0,0000	
S.TECNICOS	C.T	0,00	0,00%			
TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO		111.154,45	23,03%	0,12	12953,10	
TOTAL SECTOR		482.664,50	100,00%	0,23	111.014,83	

Nota:

****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m2t en el primero y de 23.567,41 m2t en el segundo.

Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

Se ha remarcado de forma imperativa, y se hará en todo el documento, una situación de incoherencia entre el PPO y el PR aprobados ambos definitivamente. La parcela de Equipamiento Hotelero (H1****) en el PPO tiene asignada una edificabilidad de 23.541,85 m2t que en el PR pasan a ser 23.567 m2t.

Se establece en el presente documento la edificabilidad asignada por el PPO para el Equipamiento Hotelero y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación posterior el instrumento que subsane esta discrepancia.

En esta ordenación además se deberá tener en cuenta que:

- En la Parcela CR se destinará un mínimo de 2.000 m² de uso comercial.
- En el Equipamiento Deportivo Privado la edificabilidad asignada será destinada a instalaciones del propio equipamiento deportivo.

Las características de las parcelas de titularidad privada son los siguientes:

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE





que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA, 29 OCT. 2018
El Secretario General

RESUMEN DE PARCELAS PRIVADAS EDEL PPO Y PR****					
DEBOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	VIVIENDAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF.DE EDIF.
parcela	ordenanza	número viv.	m2	m2t	m2t/m2s
R1	CJ2	150,00	20.704,25	13.457,76	0,649999879
R2	CJ2	97,00	13.371,75	8.691,64	0,650000187
R3	UAS2	22,00	10.230,25	3.580,59	0,350000244
R4	UAD3	41,00	10.335,50	5.167,75	0,500000000
R5	CJ3A	156,00	15.629,75	12.503,80	0,800000000
R6	UAS2	19,00	8.643,50	3.025,23	0,350000578
R7	CJ3A	140,00	14.029,50	11.223,60	0,800000000
R8	CR	52,00	5.517,50	5.186,45	0,940000000
R9	UAD3	63,00	15.846,50	7.923,25	0,500000000
R10A	UAS2	12,00	5.519,05	1.931,81	
R10B	UAS2	6,00	2.874,70	1.006,15	
R11A	CJ2	21,00	2.883,01	1.873,96	0,696882041
R11B	CJ2	18,00	2.571,49	1.671,33	
R12	UAD3	70,00	17.518,00	8.759,00	0,500000000
R13	UAS2	4,00	1.909,75	668,41	
SUBTOTAL RESIDENCIAL		871,00	147.584,50	86.670,73	
H1****			24.296,30	23.541,85	0,968947947
VD			76.772,50	300,00	0,003907649
			122.554,50	200,00	0,001631927
EC			302,25	302,25	
TOTAL PRIVADO			371.510,05	111.014,83	
EE			10.541,15	6324,69 NC	
ES			5.194,15	3635,91 NC	
ED			9.975,00	2992,5 NC	
ZV			53.487,75		
V			31.956,40		
ST					
TOTAL PÚBLICO			111.154,45	0,00	0,000000000
TOTAL			482.664,50	111.014,83	0,230004133

Nota:

****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m2t en el primero y de 23.567,41 m2t en el segundo.
Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



DEFINITIVAMENTE

La ordenación pormenorizada se resume en el plano siguiente:

do. Benedito Garron Garcia



Plano de Ordenación del PPO Baviera Golf

2.2 Características físicas del sector.

2.2.1 Superficie y límites.

No varían respecto a la superficie y límites del PPO vigente.

2.2.2 Edificaciones y usos existentes.

Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, así como las siguientes edificaciones, que se han ejecutado con arreglo al desarrollo del PPO vigente:

- Parcela R7 con tipología CJ-3a.
- Campo de golf, incluida la Casa Club.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García



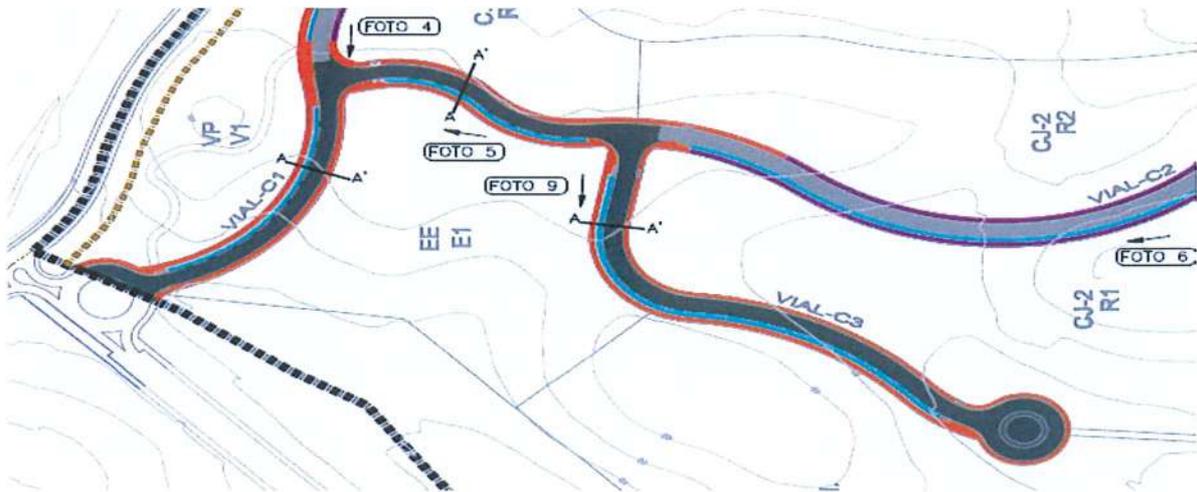
Esquema de edificaciones e infraestructuras ya ejecutadas

2.3 Infraestructuras existentes.

2.3.1 Descripción de la red viaria ejecutada.

2.3.1.1 Vial C1.

Concluido en sus primeros 160 metros para dar acceso a la Casa Club, que actualmente se encuentra en funcionamiento.



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



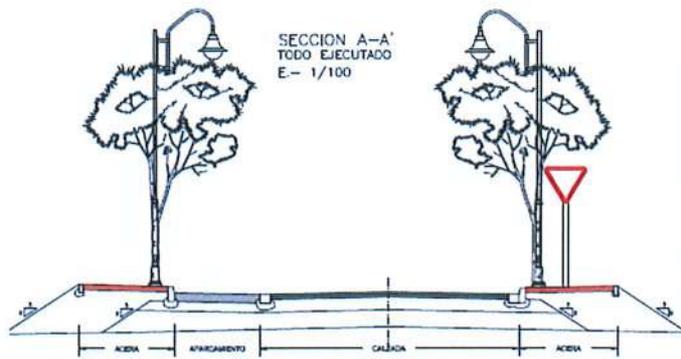
Fdo.: Benedicto Carrión García



6 NOV. 2017



Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



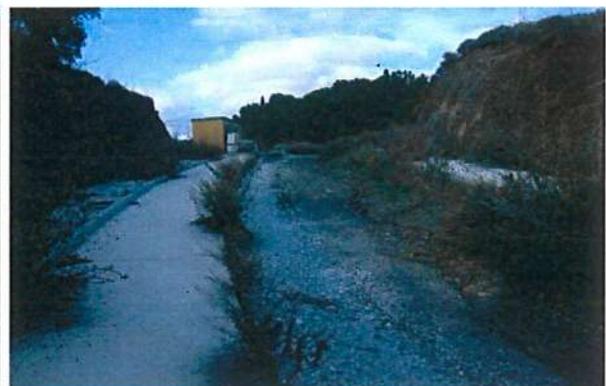
Sección AA' totalmente concluido Vial C1

Desde la intersección con el Vial C2 hasta el final quedan pendientes las obras de pavimentación relativas al solado de aceras.

2.3.1.2 Vial C2.

Concluido en sus primeros 120 metros para dar acceso a la Casa Club. Desde la intersección con el vial C3 hasta el límite sur de las parcelas R3 y R4 quedan pendientes de ejecutar las obras de pavimentación relativas al solado de aceras.

Desde este punto hasta el límite sur de la parcela V5 las obras de urbanización quedaron paralizadas a nivel de zahorra.



Desde este punto hasta el final será necesario ejecutar el vial completo, aunque parte del movimiento de tierras se encuentra ejecutado.



Imagen de la traza del vial desde el Pk 780

2.3.1.3 Vial C3 y C4.

Se encuentra completamente ejecutados.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

8 ABR. 2019



2.3.2 Red de Saneamiento.

- ✓ Vial C1. Ejecutado.
- ✓ Vial C2. Ejecutado hasta el Pk 1000, punto donde desciende a través de la Zona Verde para conectar por el colector que conecta al colector general. Queda pendiente la ejecución de 169 colectores desde el Pk 1000 hasta la conexión con el SL-C5.
- ✓ Vial C3. No posee, conforme a proyecto.
- ✓ Vial C4. Ejecutado.
- ✓ Colectores en campo de Golf. Se han verificado los trazados y la correcta ejecución de estos. No se ha podido concretar el trazado de la última parte del colector por resultar inaccesible por la vegetación del arroyo, no pudiendo determinar si el punto de conexión a la red general se encuentra realizado.

La Contrata aporta planos de trazado de colectores no definidos en el PU y que se han tenido a bien ejecutar por la zona del campo de golf, teniendo presentes las cotas existentes en las parcelas a las que dará servicio.

2.3.3 Red de Drenaje.

- ✓ Vial C1. Ejecutado.
- ✓ Vial C2. Ejecutado hasta el Pk 800.
- ✓ Vial C3. Ejecutado.
- ✓ Vial C4. Ejecutado.
- ✓ Embovedado y Encauzamiento. Pendiente de ejercita los últimos 200 metros, trazado que linda con la zona verde pública.

2.3.4 Red de abastecimiento.

Ejecutada conforme a proyecto en todos los viales, salvo obviamente el tramo pendiente de ejecutar del vial C2. La única anomalía detectada es la falta de volantes en casi todas las válvulas.

2.3.5 Red de riego.

No se ha ejecutado la red de riego prevista en el proyecto original, en ninguno de los viales. Tampoco se ha ejecutado la conexión con el depósito de abastecimiento.

2.3.6 Red de Alta y Media Tensión.

- ✓ Vial C1. Se encuentran ejecutada las canalizaciones con tubos de 160 mm de diámetro, conforme a proyecto, siendo el número total de tubos es adecuado a las necesidades de la red, disponiéndose de tubo de reserva en todo el trazado.

Además, se encuentra realizado el soterramiento de las líneas de Media y Alta Tensión, así como instaladas las líneas de media tensión necesarias. Queda pendiente el corte de corriente y la puesta en marcha, así como la finalización de la instalación del apoyo final de línea que permita el desmontaje de la línea aérea de media tensión existente.

Los centros de transformación emplazados en este vial se encuentran vandalizados.

- ✓ Vial C2. Ejecutada la red salvo el tramo más allá del vial no ejecutado. De acuerdo con la inspección falta por ejecutar un tramo del circuito de conexión para el cierre con la subestación desde el CT.2 hasta el CT.1.
- ✓ Vial C3 y C4. Dispone de canalización para la red de media tensión, pero no dispone de cableado.

2.3.7 Red de Baja Tensión.

Durante la primera semana del mes de Diciembre de 2014 se ha hecho una revisión del trazado en planta de la red de baja tensión. En general el trazado ejecutado coincide con el Proyecto de Legalización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE el día 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General P. D.



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Fdo.: Benedicto Carrión García

2.3.8 Red de Alumbrado Exterior.

- ✓ Vial C1. Ejecutada la canalización, así como cimentaciones, para ubicación de equipos de alumbrado. Queda pendiente la ejecución de los Cuadros de Mando, el tendido del cableado y la colocación de los puntos de luz.

Hasta el Pk 160 la canalización está completa y en funcionamiento, previéndose la conexión de la misma a los nuevos circuitos y centros de mando a instalar. Ante la imposibilidad de inspección de dichas instalaciones y por tanto desconocer su estado, se preverá en presupuesto el cableado de las mismas.

- ✓ Vial C2. Ejecutado hasta la intersección con el Vial C3. A partir de este punto la canalización se encuentra ejecutada, así como la cimentación para los puntos de iluminación, quedando pendiente el tendido del cableado, la colocación de los puntos de luz y los centros de mando. Al igual que en el caso anterior, ante la imposibilidad de inspección de dichas instalaciones, se preverá en presupuesto el cableado de las mismas.

Como ya se ha avanzado será necesario completar toda la canalización y cimentaciones desde el Pk 800.

- ✓ Vial C3. Ejecutado y en funcionamiento, pero se prevé su conexión a los nuevos circuitos y centros de mando a instalar. Al igual que en el caso anterior, ante la imposibilidad de inspección de dichas instalaciones, se preverá en presupuesto el cableado de las mismas.

- ✓ Vial C4. Ejecutado.

2.3.9 Red de Telefonía y Telecomunicaciones.

- ✓ Vial C1. Ejecutada la canalización.
- ✓ Vial C2. Será necesario completar toda la canalización correspondiente al vial no ejecutado.
- ✓ Vial C3. Ejecutado.
- ✓ Vial C4. Ejecutado.

2.3.10 Red de Gas.

La red de gas es una canalización no proyectada originalmente en el proyecto de urbanización. Se ha incluido tras el asesoramiento iniciado por la Junta de Compensación con Gas Natural.

Las canalizaciones se encuentran incluidas solamente en los viales C1 y C2. Será necesario llevar a cabo las obras de canalizaciones en el tramo final del vial C2 pendiente de ejecutar y en el vial C3 para dar acometida a la parcela Hotelera.

2.3.11 Zonas Verdes.

No se han ejecutado.

2.4 Estructura de la Propiedad

La estructura de la propiedad está conformada por los siguientes personas físicas y jurídicas, expresando su domicilio.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo: Benedicto Carrion Garcia



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación constituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUPERFICIES	PROPIETARIO
R1	20704,25	SAREB
R2	13371,75	TENDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L.
R3	10230,25	HAYA REAL ESTATE
R4	10335,5	HAYA REAL ESTATE
R5	15629,75	HAYA REAL ESTATE
R6	8643,5	SAREB
R7	14029,5	HAYA REAL ESTATE
R8	5517,5	SAREB
R9	15846,5	UNICAJA
R10A	5519,05	AYUNTAMIENTO (EXCESO)
R10B	2874,7	TENDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L.
R11A	2883,01	AYUNTAMIENTO (10% A.M.)
R11B	2571,49	TENDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES S.L.
R12	17518	AYUNTAMIENTO (10% A.M.)
R13	1909,75	SAREB
H1	24296,3	VERICE S.A.
VD1	76772,5	SAREB
VD2	122554,5	BAVIERA GOLF
EC	302,25	BAVIERA GOLF
E1	10541,15	
E2	5194,15	
E3	9975	
V1	6817,75	
V2	3083,75	
V3	3315,25	
V4	15649,25	
V5	16611,75	
V6	8010	
RED VIARIA	31956,4	

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA FIRMATIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrion Garcia

A continuación, expresamos las direcciones de cada uno de los propietarios:

- **Ayuntamiento de Vélez Málaga.** Plaza de las Carmelitas, s/n. 29700 Vélez Málaga, Málaga.
- **Sareb, S.A.** Paseo de la Castellana, nº89. 28046 Madrid.
- **Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L.** C/Severo Ochoa, nº44, Edif 11, 2º Planta. Parque Industrial de Elche, 3203, Elche (Alicante).
- **Haya Real Estate,** Avenida de Cabo de Gata, nº 23, 4007, Almería.
- **Unicaja.** Calle Mauricio Moro, 6, Edificio Eurocom, 29.006, Málaga.
- **Verice, S.A.** C/Cerrajeros nº10. 29.006 Málaga.
- **Baviera Golf, S.A.** C/Cerrajeros nº10. 29.006 Málaga.

2.5 Afecciones sectoriales y servidumbres.

Se mantienen las mismas afecciones sectoriales y servidumbres que se tuvieron en cuenta en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial vigente, no siendo necesario llevar a cabo tramitación sectorial alguna.

Durante las obras de urbanización se ha procedido al soterramiento de la línea de alta tensión que discurre a través del Vial C1 hasta la glorieta de conexión con el Sector SUP-C2, desde donde la línea sigue soterrada hasta el límite Oeste de este sector.

Por tanto, este documento elimina la servidumbre prevista en el anterior plan parcial de ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García



que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General P. D.



Pdo.: Luis de Felipe Jimenez-Casque

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

3.1 Objetivos de la Ordenación.

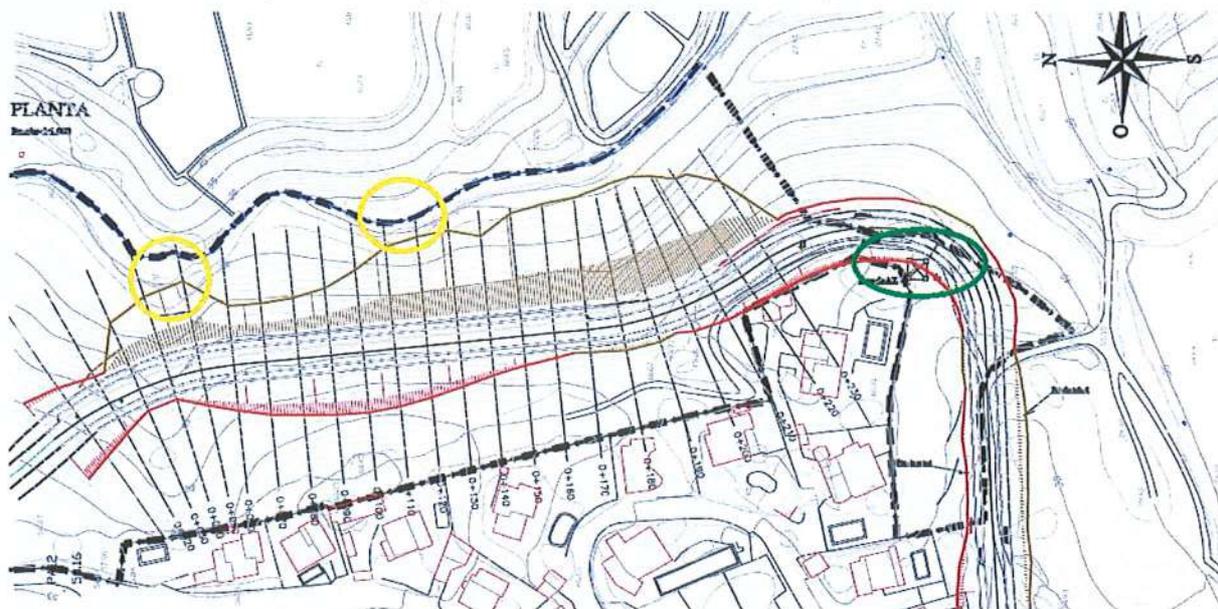
Como ya se ha comentado anteriormente los objetivos de esta nueva ordenación son fundamentalmente:

- Conseguir que las parcelas lucrativas, R10a, R10b, R13 y Equipamiento Comercial E5, puedan materializar la edificabilidad que tienen asignada.
- Eliminar la servidumbre de la línea de alta tensión al haber sido soterrada la misma.
- Definir parcelas para servicios técnicos para los actuales centros de transformación.
- Ajustar la delimitación de la parcela de equipamiento E2 para que se utilizable en la totalidad de su superficie.

3.2 Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada.

3.2.1 Justificación del traslado de edificabilidades de las parcelas R-10a y R-10b. Vial C2.

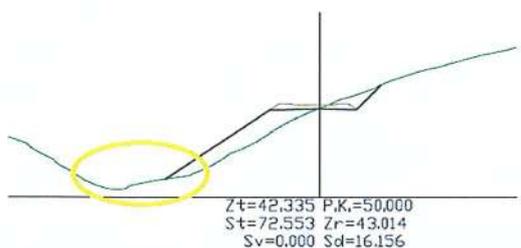
Tal y como se ha expresado en los antecedentes la Junta de Compensación tramitó una Modificación del Proyecto de Urbanización que cuenta con Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Vélez Málaga y cuyo objeto fue modificar la rasante del tramo final del vial C2 con el fin de evitar afecciones a la Torreta de Alta Tensión, situada al Sur, y disminuir los terraplenes del vial que afectan a la Zona Verde.



Perfil Longitudinal Vial C2

En la anterior imagen se muestra los taludes de desmonte (rojo) y terraplén (marrón) y se localizan las afecciones del movimiento de tierras conforme al proyecto original, en amarillo al Arroyo de la Caleta y en verde la torreta de Alta tensión que queda descalzada (en verde a la derecha de la imagen)

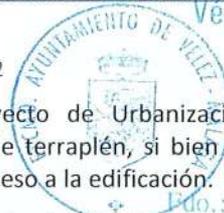
Estas afecciones se muestran de forma más clara en los perfiles transversales de los viales en el que los pies de terraplén se encuentran situados justo al borde del cauce. Obviamente estos transversales no pueden ejecutarse de este modo pues requieren de un saneo del pie del terraplén y de una protección frente a las avenidas del arroyo.





que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

Perfiles Transversales Vial C2

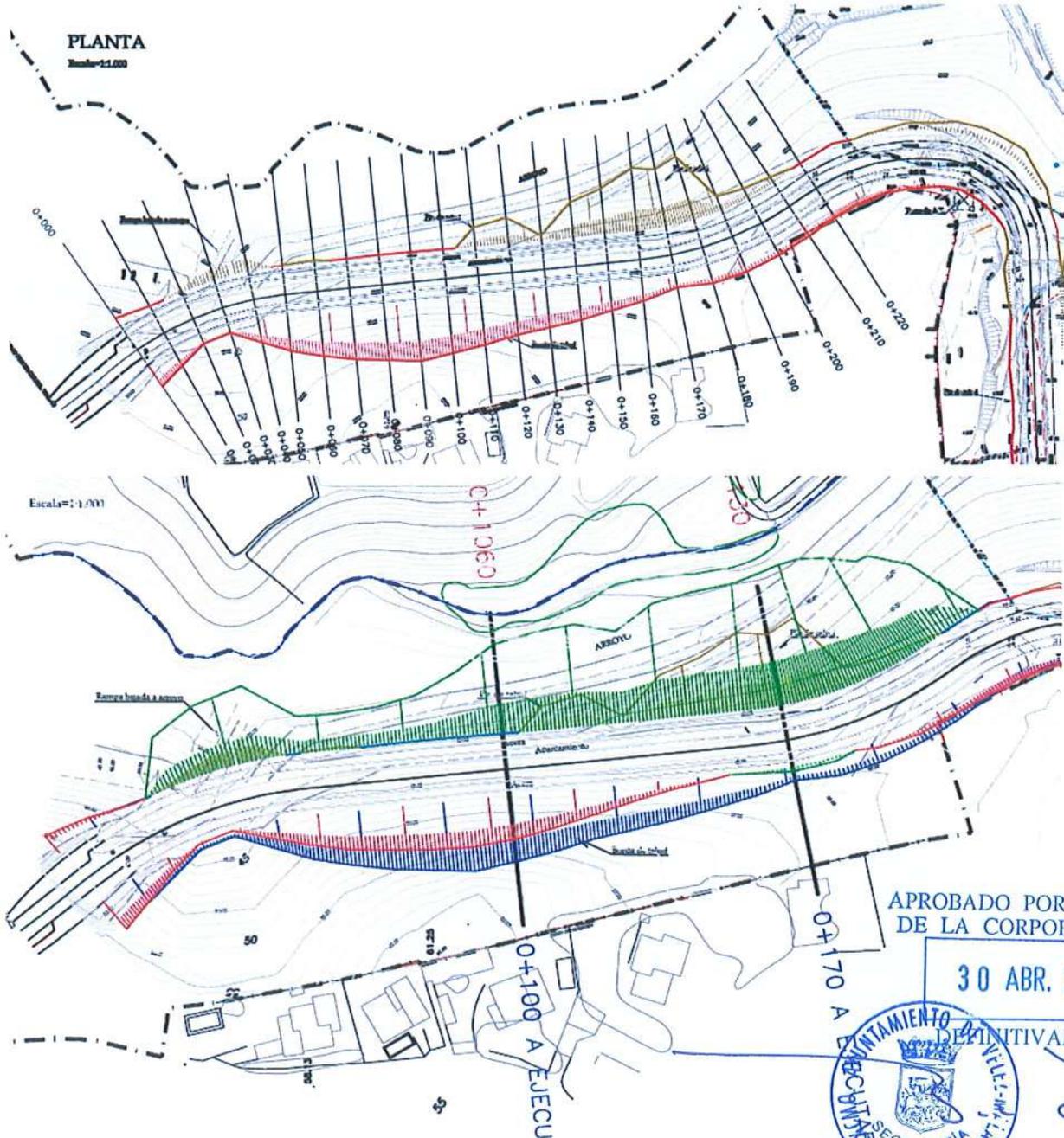


El Secretario General P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

La nueva rasante definida en el modificado del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, ha permitido disminuir los pies de terraplén, si bien en detrimento de los taludes de desmorte, por tanto, empeorando las condiciones de acceso a la edificación.

En la siguiente imagen en planta puede verse el movimiento de tierras generado y la superposición entre ambos.



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Imagen superpuesta donde se reflejan los pies de terraplén y las cabezas de desmorte superpuestas Vial C2

Aspectos que se aprecian mejor en los siguientes perfiles transversales tipo superpuestos donde el trazado en color rojo representa la rasante original y la azul la rasante modificada.

Fdo.: Benedito Carrón García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General

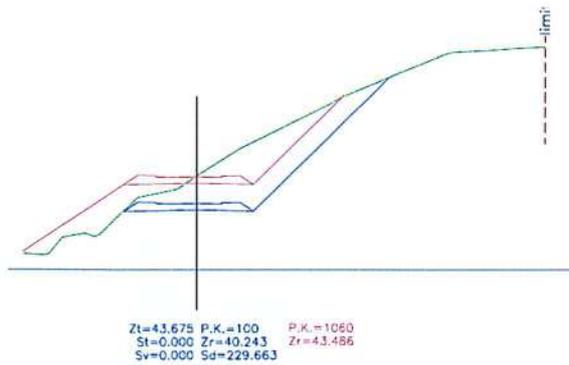


Imagen de la superposición de los Perfiles Transversales, original y modificado, en Pk 1+060 y Pk 1+130 Vial C2

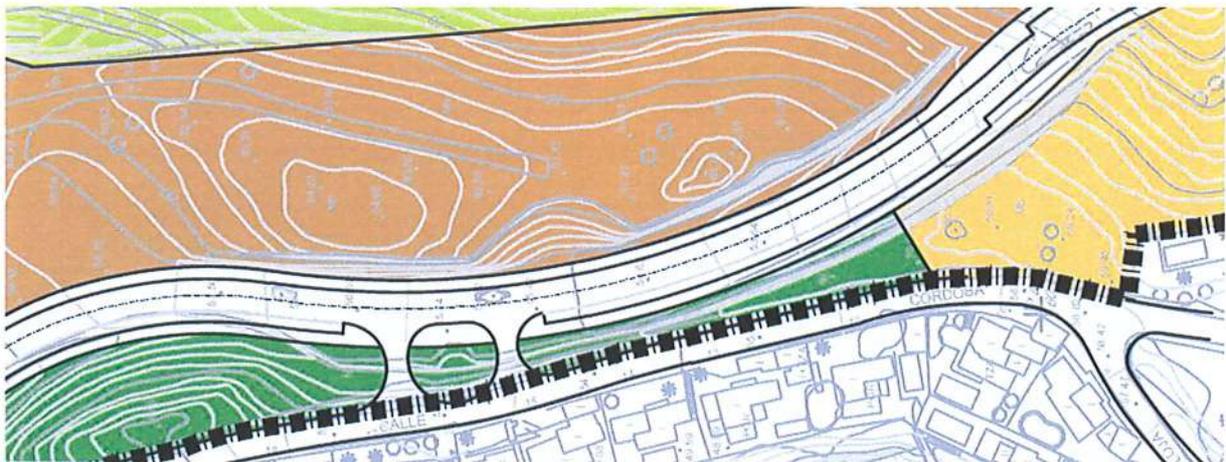
Como puede deducirse la nueva rasante ha disminuido el volumen de terraplenes y aumentado los de desmonte generando en algunos puntos frentes de movimiento de tierras de 19,00 de altura ente pies de terraplén y cabeza de desmonte, aspecto destacable desde el punto de vista de la estabilidad de la ladera y del propio vial.

El descenso experimentado en la cota del vial incrementa las dificultades de acceso a las viviendas que requieren de un tratamiento con muros francamente complicado, comprometiendo el desarrollo de las viviendas unifamiliares correspondientes a la parcela R10.

Todo ello provoca que en la práctica estas parcelas sean in edificables e inaccesibles de forma que no pueda agotarse la edificabilidad, al no ser posible el acceso, tanto con la ordenanza actual, UAS, como con las otras ordenanzas previstas en el PPO, UAD y CJ, debido a las afecciones que supone el talud de desmonte.

3.2.2 Modificación del Vial de conexión entre el vial C2 y la urbanización "Caleta del Sol"

Como se ha indicado en el punto 1.2 de esta memoria durante las obras de urbanización se ha comprobado que La conexión entre el Vial C2 y la Urbanización "Caleta del Sol" prevista por el PPO y PU primitivos, con dos viales uno de entrada y otro de salida con isleta verde en el centro, no se puede ejecutar así por problemas de cota. La solución que supone la eliminación de la Isleta y el desplazamiento del viario de conexión ligeramente hacía el Este, conectando siempre con la C/Córdoba.



Estado actual del vial de conexión entre el Vial C2 y la urbanización "Caleta del Sol"

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019

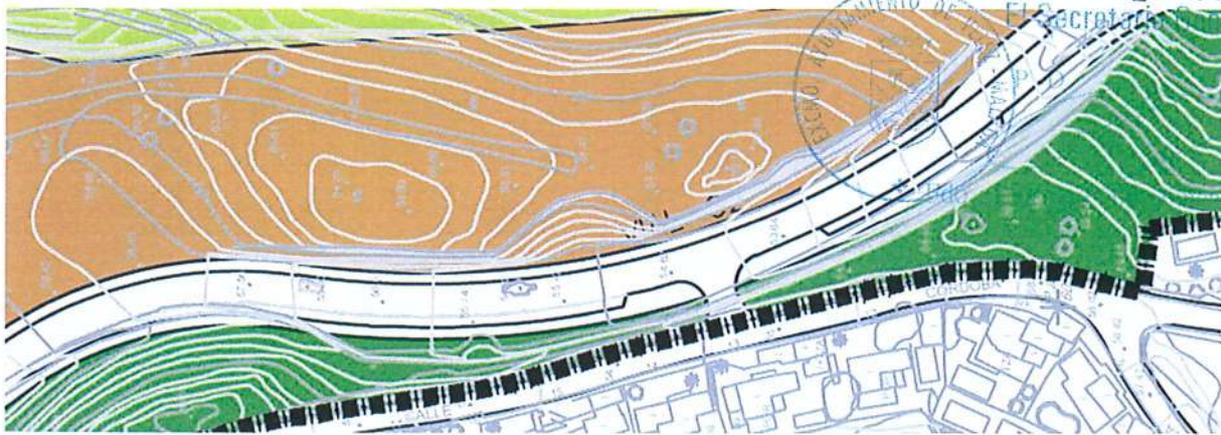


Fdo.: Benedicto Carrión García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



Estado reformado del vial de conexión entre el Vial C2 y la urbanización "Caleta del Sol"

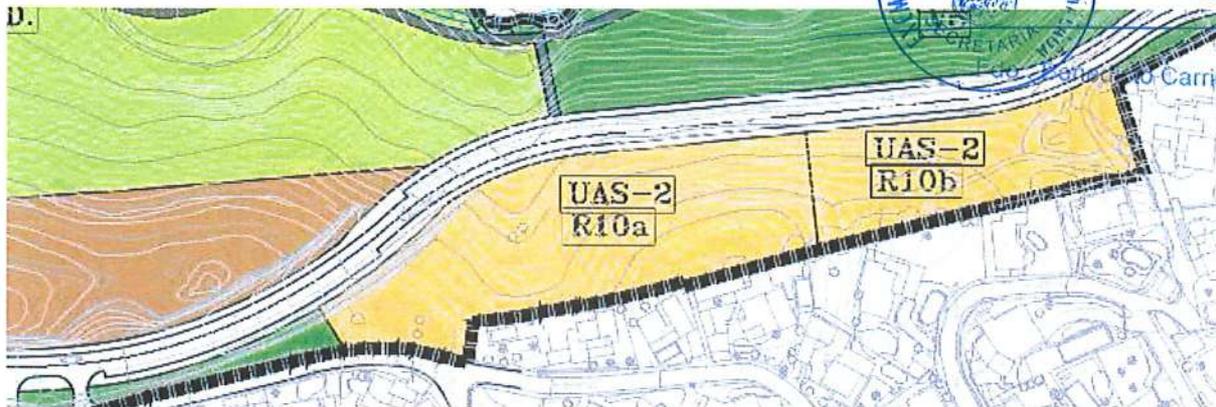
3.2.3 Traslado de la edificabilidad de la parcela R10a.

La parcela R10a está afectada por la topografía existente, ya que como se ha visto en el apartado anterior el vial C2 provoca un desmonte en esas parcelas, calificadas como unifamiliares aisladas, e hace imposible el acceso a la misma.

La parcela R10a en la ordenación actual tiene una superficie de 5.519 m² con una edificabilidad de 1931,67 m²t y 12 viviendas, y está adjudicada al Ayuntamiento de Vélez-Málaga en concepto de exceso de aprovechamiento.

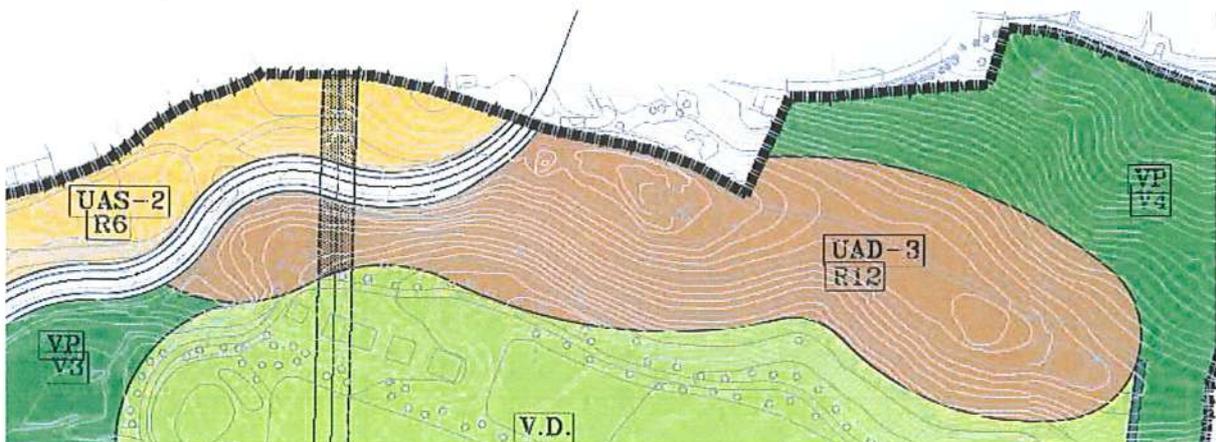
APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Parcela R10a en el PPO Baviera Golf

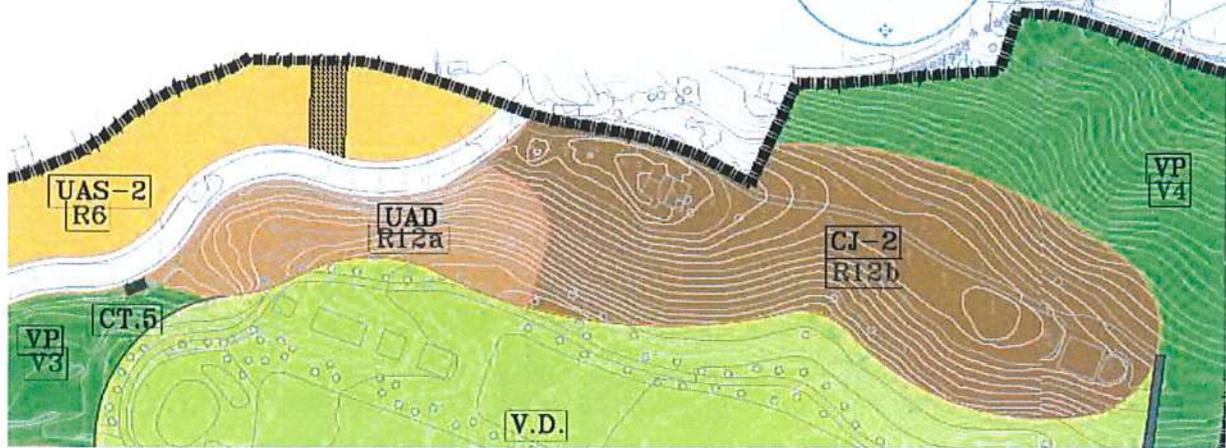
La edificabilidad de esta parcela, correspondiente a la cesión del exceso de aprovechamiento, se traslada a la parcela R12 con ordenanza de Unifamiliar Adosada, manteniendo los parámetros de suelo, edificabilidad y número de viviendas.



Parcela R10a reubicada en la Modificación PPO Baviera Golf

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General

Como consecuencia de lo anterior, y con objeto de poder mantener la edificabilidad, ha sido necesario modificar la parcela R12, dividiendo está en dos, R12a y R12b la primera manteniendo la Ordenanza propuesta por el PPO de Unidad familiar adosada y la segunda pasando de Unifamiliar Adosada a Ciudad Jardín CJ-2.



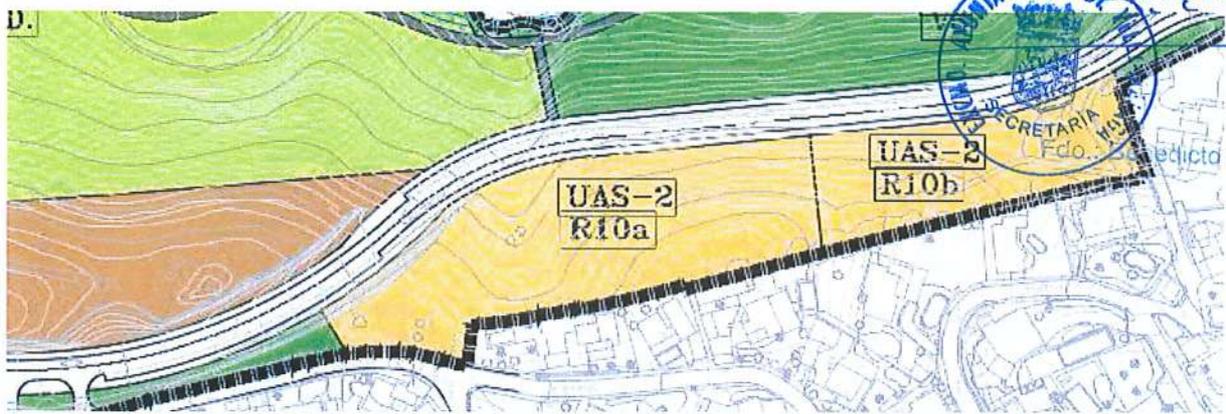
Cambio de Ordenanza en la Parcela R12b por la reubicación de la Parcela R10a propuesta por la Modificación PPO

3.2.4 Traslado de la edificabilidad de la parcela R10b.

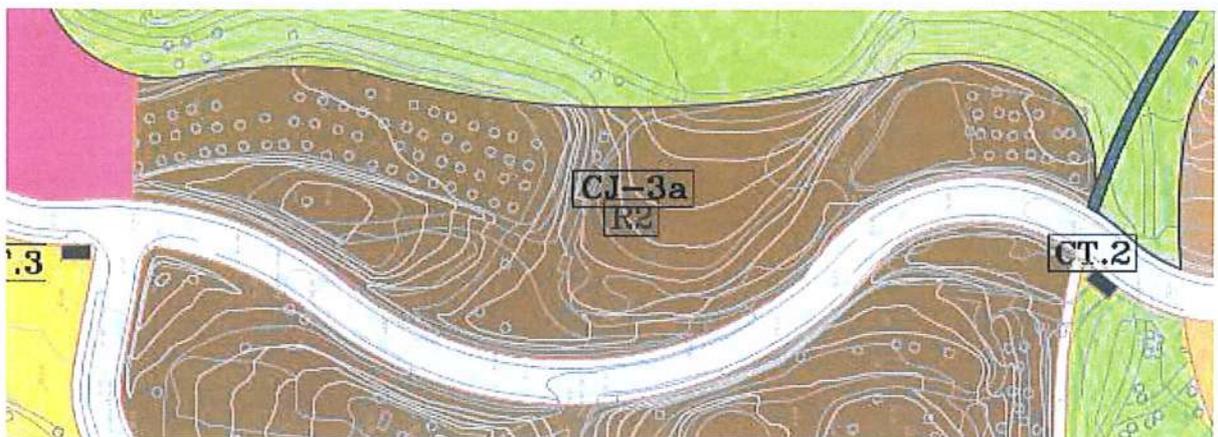
Al igual que en la parcela anterior, la edificabilidad de esta parcela, de la que es titular Solvía se traslada a la parcela R2. Se modifica la ordenanza desde CJ-2 a CJ-3a, con objeto de poder agotar la edificabilidad que se traslada.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Parcela R10b en el PPO Baviera Golf

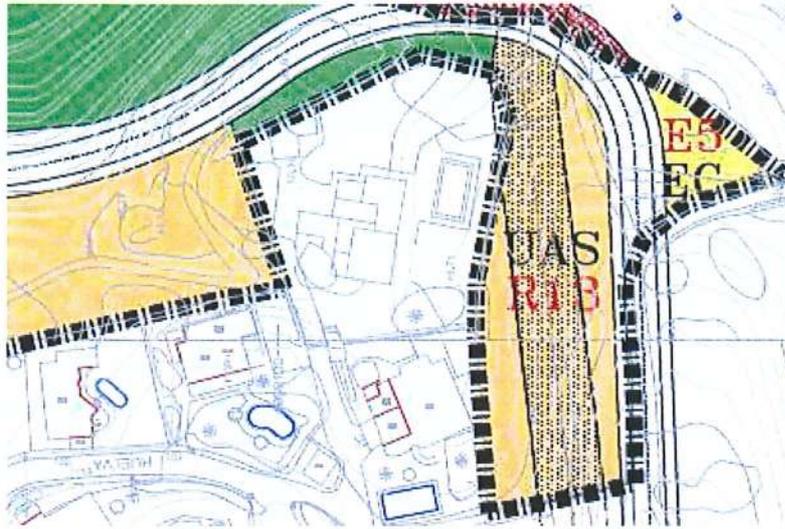


Cambio de Ordenanza de la Parcela R2 de CJ-2 a CJ-3a por la reubicación de la Parcela R10b propuesta por la Modificación

3.2.5 Traslado de la edificabilidad de la parcela R13.

La parcela R13, titularidad de SAREB, destinada a unifamiliares aisladas, está afectada por la servidumbre de una línea de alta tensión, que provoca que la parcela no sea edificable.

Se propone el traslado a la parcela R1, también titularidad de SAREB, que cambiará su calificación de CJ-2 a Residencial CJ-3a.



Parcela R13 en el PPO Baviera Golf

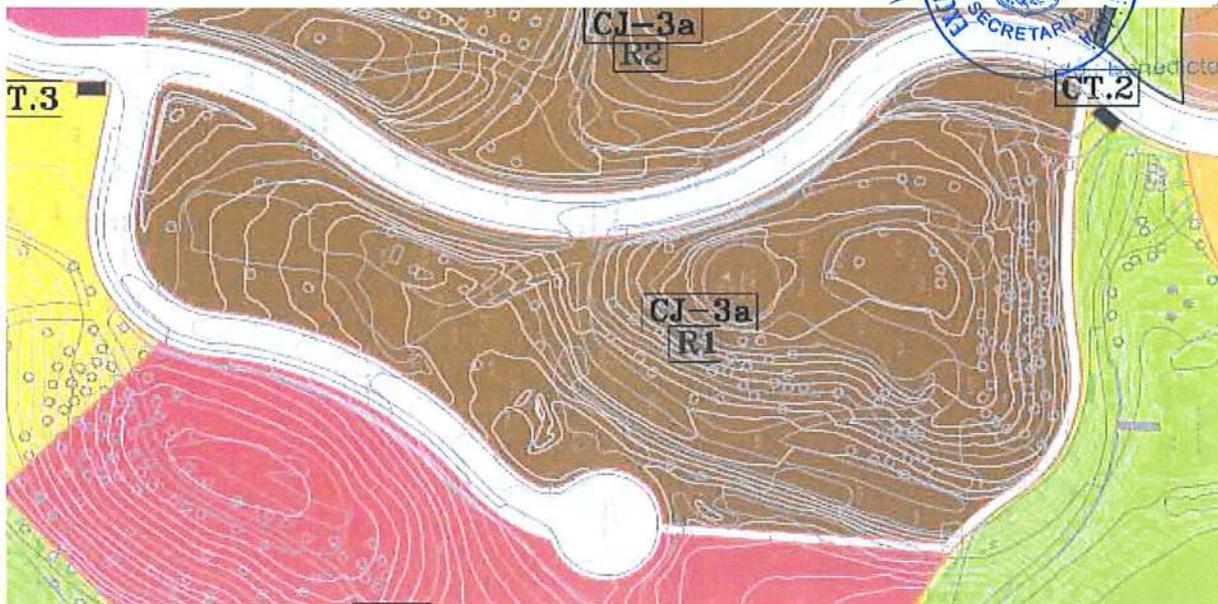
APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Benito Carrión García



Cambio de Ordenanza de la Parcela R1 de CJ-2 a CJ-3a por la reubicación de la Parcela R13 propuesta por la Modificación

3.2.6 Supresión de la servidumbre de la línea de alta tensión.

Se elimina la servidumbre de la Línea de Alta Tensión actualmente soterrada por viales de la urbanización del Sector SUP-C2 y SUP-C1, lo que mejora las condiciones de edificabilidad de las parcelas R12, R5, R4, R3, E3 y E2. No obstante se mantiene la servidumbre sobre la parcela R6, toda vez que es obligado seguir manteniendo el poste fin de línea y el trazado soterrado de la línea por su ámbito.



Línea de Alta Tensión y servidumbres en el PPO Baviera Golf



Línea de Alta Tensión, actualmente soterrada, y servidumbre en la parcela R6 en Modificación

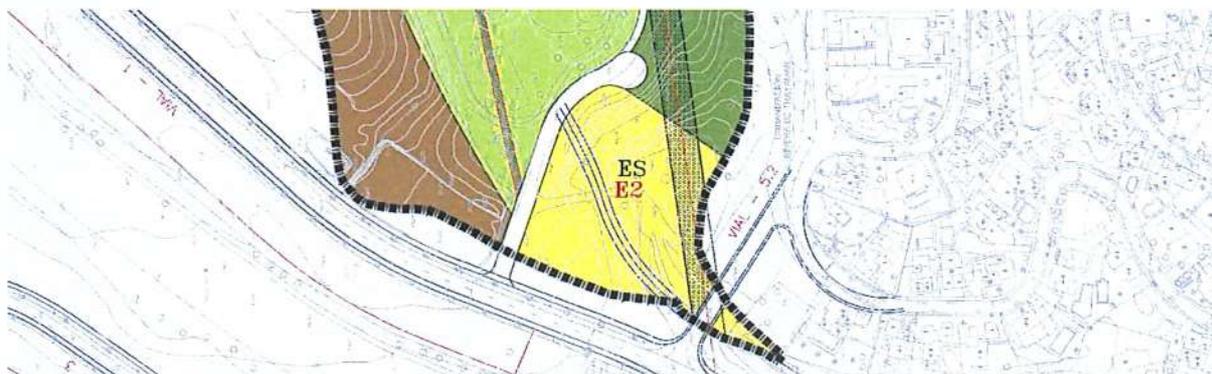
3.2.7 Modificación de la delimitación del Equipamiento Social E2.

El Equipamiento Social E2 está dividido en dos parcelas que se encuentran separadas por el vial 5.2. La porción con superficie inferior a 230,76 m²s, situada al sur del vial 5.2, es totalmente in edificable.

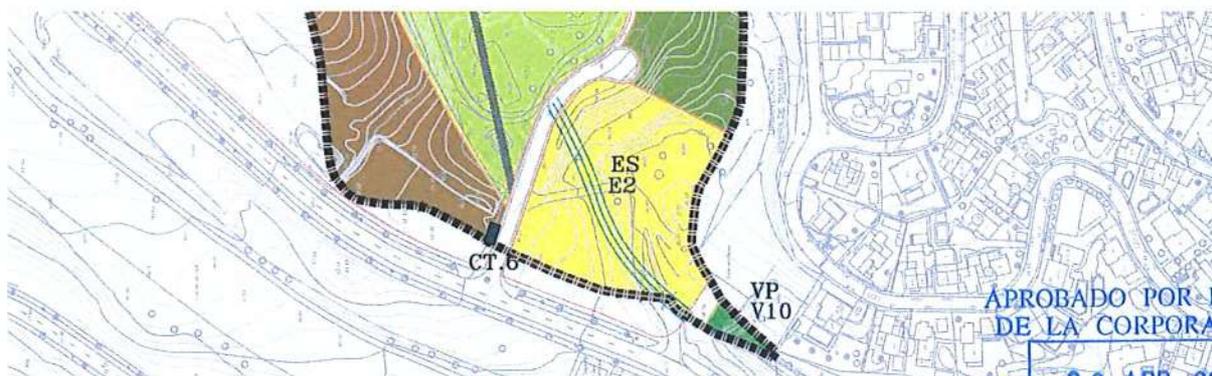
Por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga se ha propuesto su sustitución por una parcela de zona verde que no será computable.

La parcela E2 se mantiene con la misma superficie pues se modifica su lindero con el Equipamiento Deportivo, el cual debe modificar igualmente sus linderos manteniendo su superficie original, afectando finalmente a la parcela correspondiente a equipamiento deportivo privado.

Cabe destacar que en el transcurso de las tramitaciones uno de los Centros de Transformación contemplados en el Proyecto (C.T.6) y que lindaba con la presente parcela, ha sido ejecutado al otro lado del Vial donde estaba proyectado inicialmente. El reajuste de los 33,57 m²s que ocupa el mismo se ajustan con reajuste del trazado de las parcelas afectadas CJ-3a (R7), VD (VD1), VP (V5), ED (E3) y finalmente ES (E2), lo que permite equilibrar los metros manteniendo las mismas superficies.



Parcela E2 en el PPO Baviera Golf



Parcela E2 en la Modificación del PPO Baviera Golf

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



3.2.8 Modificación del Equipamiento Comercial E5.

El equipamiento comercial en la ordenación pormenorizada vigente se dispone en una parcela situada en una posición marginal dentro del sector y además con una superficie de 302.25 m²s y una edificabilidad de 1 m²t/m²s. Debido a que dicha parcela tiene una configuración triangular, y que las separaciones a linderos públicos son 3.50 metros y a linderos privados sería la mitad de la altura que supondremos 4.5 metros correspondiente a la máxima altura de 9 metros, quedaría una parcela utilizable de 53.87 m² solamente, lo que hace imposible agotar la edificabilidad.

Edo: Benedicto Carrión Garcia

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General



Parcela E5 en el PPO Baviera Golf



Zona Verde Pública en sustitución de la Parcela E5 en la Modificación del PPO Baviera Golf

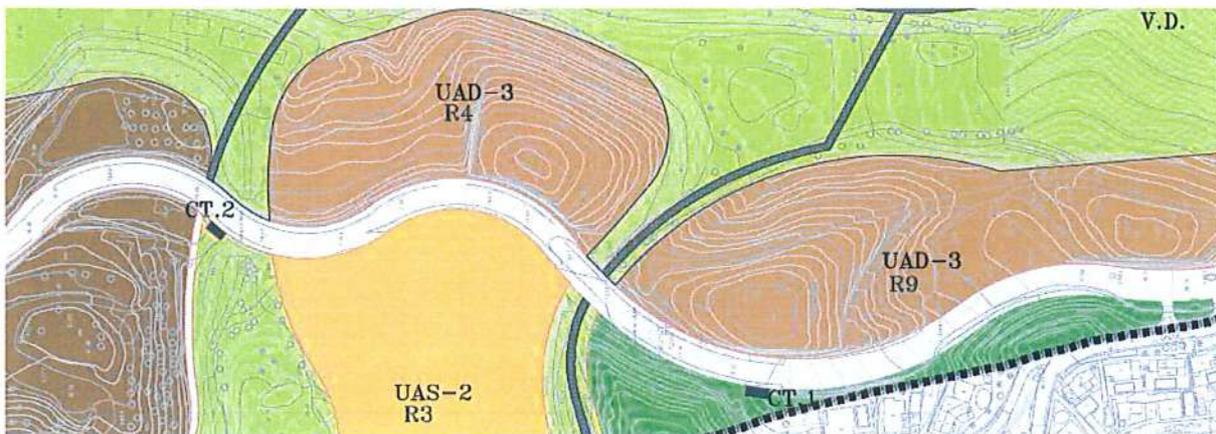
Esta parcela comercial corresponde en titularidad a SAREB, trasladándola a la parcela R1, cuyos usos son compatibles, bajo ciertas condiciones, con la calificación comercial. En esta parcela reside la obligación de desarrollar 302,25 m²t de uso comercial.

La parcela que queda después de reubicar el uso comercial de la E5 a la R1 se califica como Zona Verde Pública no computable.

3.2.9 Parcelas de Servicios Técnicos.

Los centros de transformación, ya ejecutados, se encuentran situados, respecto a la ordenación original, tanto en parcelas lucrativas como en parcelas de cesión municipal. Se han dispuesto parcelas para 6 centros de transformación con un total de 198,07 m²s, en los cuales se establece una calificación específica para ellas.

Las parcelas de carácter público no se ven mermadas en superficie toda vez que la superficie de las parcelas R10a y R10b, pasan a tener calificación de Zonas Verdes Públicas.



C.T.2 y C.T.1

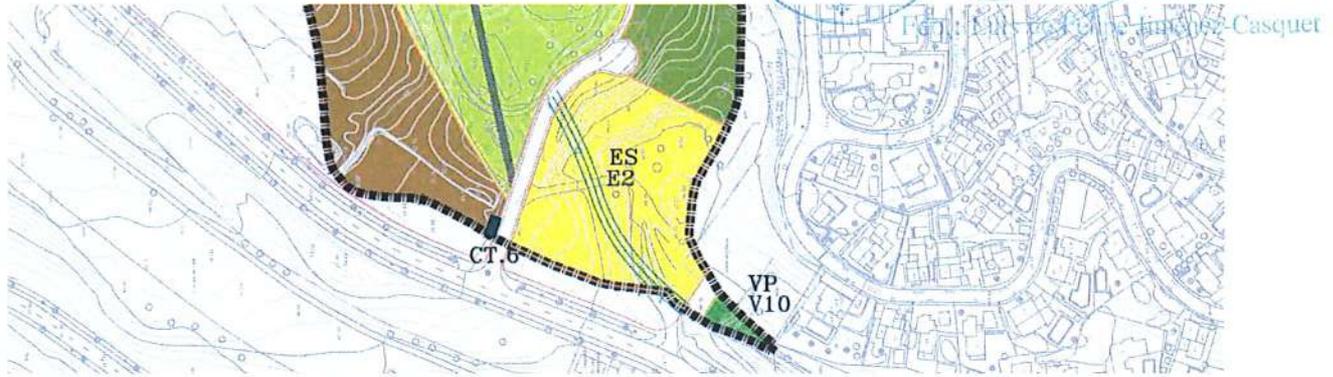
En el transcurso de la tramitación de este documento se ha ejecutado el Centro de Transformación colindante con la parcela E2 y el Vial C4, C.T.6. Este mismo se ha ejecutado en el lado contrario del Vial donde



DILIGENCIA. Para poder... que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017 Vélez Málaga 29 OCT. 2018

El Secretario General

inicialmente se había proyectado, encontrándose ahora en contacto con la parcela residencial CJ-3a (R7). El reajuste de los 33,57 m2s que ocupa el mismo se ha corregido fácilmente con una sutil modificación de las parcelas afectadas CJ-3a (R7), VD (VD1), VP (V5), ED (E3) y de nuevo ES (E2), lo que permite que todo se mantenga igual.



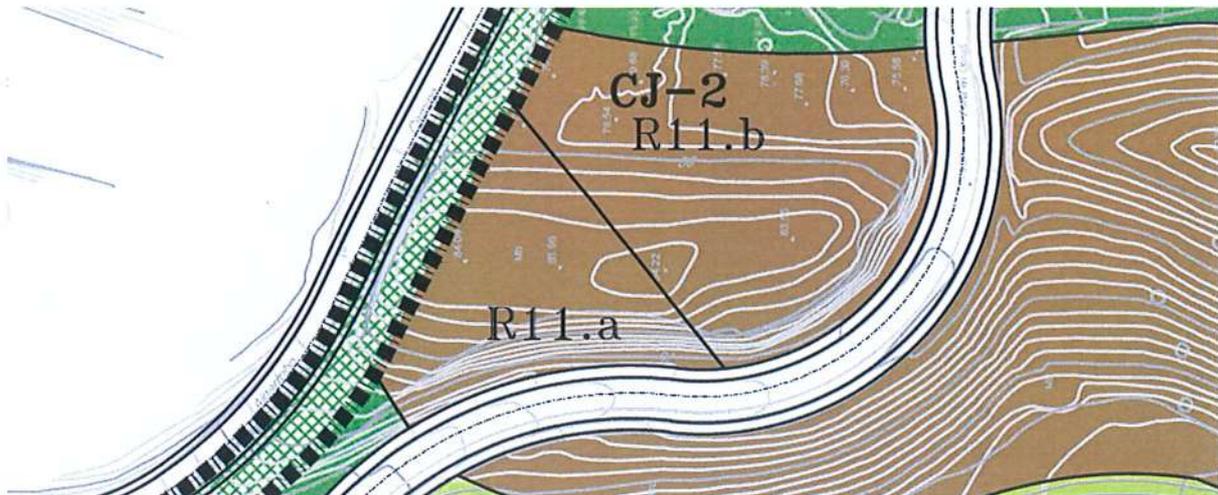
C.T.6 ya ejecutado en la actualidad

3.2.10 Ajuste de la división de la parcela R11.

El Proyecto de Reparcelación divide la Parcela R11 en dos independientes. Al comprobar la superficie de estas se advierte que, a pesar de que la superficie Global es la correcta, está mal repartida. Se aporta el cuadro explicativo en el que se desglosan las superficies repartidas reales. En esta Modificación de Plan Parcial se considera la parcela R11 como una sola.

Superficies			
Parcela	S/ P. Reparcelación	S/ Medición Topográfica	
R11a	2.883,01	1.899,51	
R11b	2.571,49	3.554,99	
Total	5.454,50	5.454,50	

En esta Modificación de Plan Parcial se considera la parcela R11 como una sola.



Parcela R11a y R11b en el PPO y el PR aprobados definitivamente

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION FI.

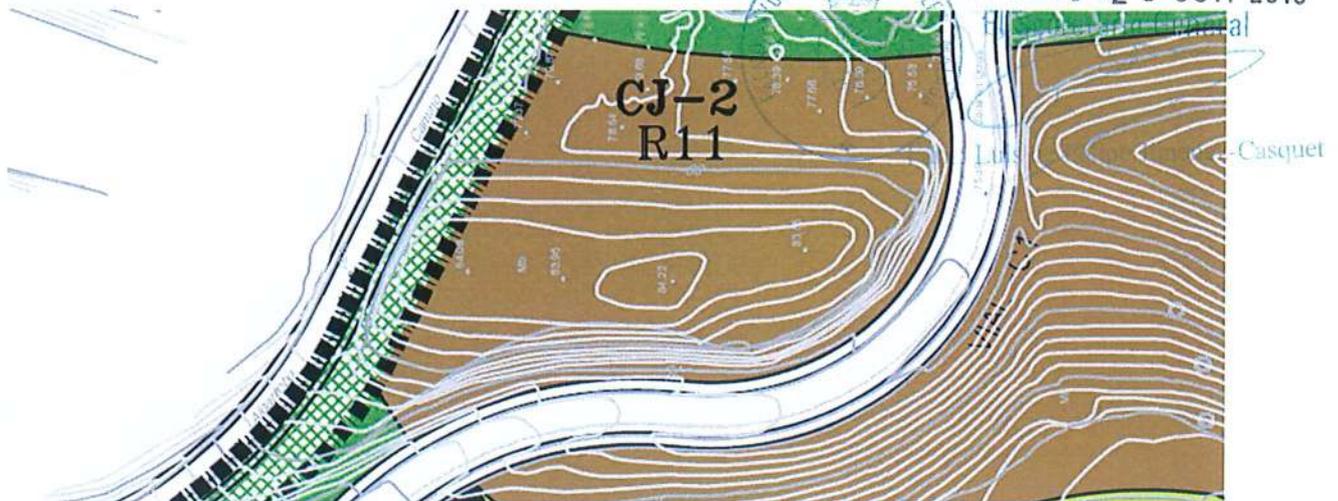


Fdo.: Benedicto Carrón García



6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



Parcela R11 en la propuesta por la Modificación del PPO

3.2.11 Resumen de la Ordenación Pormenorizada. Cuadro de Zonificación.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

La ordenación pormenorizada se modifica con arreglo al siguiente cuadro:

30 ABR. 2019

SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PROPUESTO						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m ²	%	m ² techo/m ² suelo	Nº Viv	
RESIDENCIAL	CJ2	19.110,50	3,96%	0,6	12.305,09	109
	CJ3a	63.735,25	13,20%	0,75	47.853,51	553
	UAS2	18.873,75	3,91%	0,35	6.605,82	41
	UAD3	30.044,00	6,22%	0,50	15.022,00	116
	CR	5.517,50	1,14%	0,94	5.186,45	52
TOTAL RESIDENCIAL		137.281,00	28,44%	0,63	86.972,97	871
EQ. Hotelero****	H1****	24.296,30	5,03%	0,97	23.541,85	0
EQ. Deportivo P	VD***	198.965,28	41,22%	0,00	500,00	0
EQ.Comercial	EC	0,00	0,00%	0,00	0,00	
TOTAL USO Y DOMINIO PRIVADO		360.542,58	74,70%	0,31	111.014,82	871

SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO PROPUESTO						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	Nº Viv
EQ	ESCOLAR	10.541,15	2,18%	0,60	6.324,69	
	SOCIAL	5.194,15	1,08%	0,70	3.635,91	
	DEPORTIVO	9.975,00	2,07%	0,30	2.992,50	
EELL	COMPUTABLES	63.939,62	13,25%			
	NO COMPUTABLES	533,01	0,11%			
RV	RED VIARIA	31.740,92	6,58%			
S.TECNICOS	C.T	198,07	0,04%			
TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO		122.121,92	25,30%		12.953,10	
TOTAL SECTOR		482.664,50	100,00%	0,23	111.014,82	

Nota:

* La parcela R-1 tiene la obligación de ejecutar 302,25 m2t de uso comercial

** La parcela R-8 Tiene la obligación de destinar un mínimo de 2.000 m2 de uso comercial (CR).

***La Edificabilidad de la parcela VD será destinada a instalaciones del deportivo

****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m2t en el primero y de 23.567,41 m2t en el segundo.

Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.



DILIGENCIA. Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General P.D.



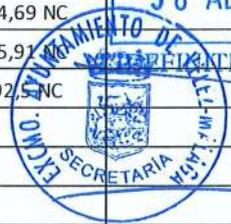
3.2.12 Cuadro de Características de Parcelas Lucrativas.

Las características de las parcelas lucrativas quedarán modificadas con arreglo al siguiente cuadro:

RESUMEN DE PARCELAS PROPUESTAS					
DEBOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	VIVIENDAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF. DE EDIF.
parcela	ordenanza	número viv.	m2	m2t	m2t/m2s
R1 *	CJ3A	154,00	20.704,25	14.428,42	0,696882041
R2	CJ3A	103,00	13.371,75	9.697,79	0,725244639
R3	UAS2	22,00	10.230,25	3.580,59	0,350000244
R4	UAD3	41,00	10.335,50	5.167,75	0,500000000
R5	CJ3A	156,00	15.629,75	12.503,80	0,800000000
R6	UAS2	19,00	8.643,50	3.025,23	0,350000578
R7	CJ3A	140,00	14.029,50	11.223,60	0,800000000
R8 **	CR	52,00	5.517,50	5.186,45	0,940000000
R9	UAD3	63,00	15.846,50	7.923,25	0,500000000
ZONA VERDE	VP				
ZONA VERDE	VP				
R11	CJ2	39,00	5.454,50	3.545,43	0,696882041
R12A	UAD3	12,00	3.862,00	1.931,00	0,500000000
R12B	CJ2	70,00	13.656,00	8.759,66	0,641451377
ZONA VERDE	VP				
SUBTOTAL RESIDENCIAL		871,00	137.281,00	86.972,97	
H1****			24.296,30	23.541,85	0,968947947
VD ***			76.442,37	300,00	0,003924525
VD ***			122.522,91	200,00	0,001632348
EC					
TOTAL PRIVADO			360.542,58	111.014,82	
EE			10.541,15	6324,69 NC	
ES			5.194,15	3635,91 NC	
ED			9.975,00	2992,5 NC	
ZV			64.257,15		
V			31.956,40		
ST			198,07		
TOTAL PÚBLICO			122.121,92	0,00	0,000000000
TOTAL			482.664,50	111.014,82	0,230004113

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



SECRETARIA

Francisco Carrión García

Nota:

- * La parcela R-1 tiene la obligación de ejecutar 302,25 m2t de uso comercial
- ** La parcela R-8 Tiene la obligación de destinar un mínimo de 2.000 m2 de uso comercial (CR).
- ***La Edificabilidad de la parcela VD será destinada a instalaciones del deportivo
- ****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m2t en el primero y de 23.567,41 m2t en el segundo.
Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

3.2.13 Cuadro comparativo de superficies entre el PPO y el Modificado del PPO.

ORDENANZAS	SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PROPUESTO				SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PPO Y PR****(A.D.)				
	SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		Nº Viv
	m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	
RESIDENCIAL	CJ2	19.110,50	3,96%	0,64	12.305,09	109	0,65	25.694,69	286
	CJ3a	63.735,25	13,20%	0,75	47.853,61	553	0,80	23.727,40	296
	UAS2	18.873,75	3,91%	0,35	6.605,82	41	0,35	10.212,19	63
	UAD3	30.044,00	6,22%	0,50	15.022,00	116	0,50	21.850,00	174
CR	5.517,50	1,14%	0,94	5.186,45	52	1,14%	5.186,45	52	
TOTAL RESIDENCIAL	137.281,00	28,44%	0,63	86.972,97	871	0,59	86.670,73	871	
EQ. Hotelero****	24.296,30	5,03%	0,97	23.541,85	0	0,97	23.541,85	0	
EQ. Deportivo P	198.965,28	41,22%	0,00	500,00	0	0,00	500,00	0	
EQ.Comercial	0,00	0,00%	0,00	0,00	302,25	0,06%	302,25	871	
TOTAL USO Y DOMINIO PRIVADO	360.542,58	74,70%	0,31	111.014,82	871	76,97%	111.014,83	871	

ORDENANZAS	SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PROPUESTO				SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PPO Y PR****(A.D.)				
	SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		Nº Viv
	m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	
EQ	ESCOLAR	10.541,15	2,18%	0,60	6.324,69	10.541,15	2,18%	6.324,69	10.541,15
	SOCIAL	5.194,15	1,08%	0,70	3.635,91	5.194,15	1,08%	3.635,91	5.194,15
	DEPORTIVO	9.975,00	2,07%	0,30	2.992,50	9.975,00	2,07%	2.992,50	9.975,00
	COMPUTABLES	63.939,62	13,25%	0,00	53.487,75	53.487,75	11,08%	0,0000	0,0000
RV	31.740,92	6,58%	0,11%	198,07	31.956,40	6,62%	0,0000	0,0000	
S.TECNICOS	198,07	0,04%	0,00	0,00	111.154,45	23,03%	0,12	12953,10	
TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO	122.121,92	25,30%	0,23	111.014,82	482.664,50	100,00%	0,23	111.014,83	

Nota:
 * La parcela R-1 tiene la obligación de ejecutar 302,25 m²t de uso comercial
 ** La parcela R-8 Tiene la obligación de destinar un mínimo de 2.000 m² de uso comercial (CR).
 ***La Edificabilidad de la parcela VD será destinada a instalaciones del deportivo
 ****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m² en el PPO y de 23.567,41 m² en el PR.
 Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga 29 OCT. 2018 29
 Secretario General
 P. D.
 Fco. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 30 ABR. 2019 DEFINITIVAMENTE

Secretario: Benedicto Carrion Garcia



3.2.14 Cuadro comparativo de características de parcelas lucrativas.

DEBOMINACIÓN		TIPOLOGÍA			VIVIENDAS			SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD	
A.D.	PROPUESTA	A.D.	PROPUESTA	A.D.	PROPUESTA	A.D.	PROPUESTA	A.D.	PROPUESTA	A.D.	PROPUESTA	
R1	R1 *	CJ2	CJ3A	150,00	154,00	20.704,25	20.704,25	13.457,76	14.428,42			
R2	R2	CJ2	CJ3A	97,00	103,00	13.371,75	13.371,75	8.691,64	9.697,79			
R3	R3	UAS2	UAS2	22,00	22,00	10.230,25	10.230,25	3.580,59	3.580,59			
R4	R4	UAD3	UAD3	41,00	41,00	10.335,50	10.335,50	5.167,75	5.167,75			
R5	R5	CJ3A	CJ3A	156,00	156,00	15.629,75	15.629,75	12.503,80	12.503,80			
R6	R6	UAS2	UAS2	19,00	19,00	8.643,50	8.643,50	3.025,23	3.025,23			
R7	R7	CJ3A	CJ3A	140,00	140,00	14.029,50	14.029,50	11.223,60	11.223,60			
R8	R8 **	CR	CR	52,00	52,00	5.517,50	5.517,50	5.186,45	5.186,45			
R9	R9	UAD3	UAD3	63,00	63,00	15.846,50	15.846,50	7.923,25	7.923,25			
R10A	ZONA VERDE	UAS2	VP	12,00		5.519,05		1.931,81				
R10B	ZONA VERDE	UAS2	VP	6,00		2.874,70		1.006,15				
R11A	R11	CJ2	CJ2	21,00	39,00	2.883,01	5.454,50	1.873,96	3.545,43			
R11B	R11	CJ2	CJ2	18,00		2.571,49		1.671,33				
R12	R12A	UAD3	UAD3	70,00	12,00	17.518,00	3.862,00	8.759,00	1.931,00			
	R12B	CJ2	CJ2		70,00		13.656,00		8.759,66			
R13	ZONA VERDE	UAS2	VP	4,00		1.909,75		668,41				
SUBTOTAL RESIDENCIAL				871,00	871,00	147.584,50	137.281,00	86.670,73	86.972,97			
EQ.Hotelero	H1****											
EQ.Deportivo Privado	VD ***											
EQ.Comercial	VD ***											
TOTAL PRIVADO						371.510,05	360.542,58	111.014,83	111.014,82			

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 30 ABR. 2019

SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

Fdo.: Benedicto Carrion Garcia

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017

SECRETARIO GENERAL

29 OCT. 2018

Luis C. Jiménez-Casquet

EE	EE	10.541,15	10.541,15	6324,69 NC	6324,69 NC
ES	ES	5.194,15	5.194,15	3635,91 NC	3635,91 NC
ED	ED	9.975,00	9.975,00	2992,5 NC	2992,5 NC
ZV	ZV	53.487,75	64.257,15		
V	V	31.956,40	31.956,40		
ST	ST		198,07		
TOTAL PÚBLICO		111.154,45	122.121,92	0,00	0,00
TOTAL		482.664,50	482.664,50	111.014,83	111.014,82

Nota:

* La parcela R-1 tiene la obligación de ejecutar 302,25 m2t de uso comercial

** La parcela R-8 Tiene la obligación de destinar un mínimo de 2.000 m2 de uso comercial (CR).

***La Edificabilidad de la parcela VD será destinada a instalaciones del deportivo

****Existe una discrepancia entre el PPO y el PR en cuanto a la edificabilidad de la parcela de EQ. Hotelero, que es de 23.541,85 m2t en el primero y de 23.567,41 m2t en el segundo.

Se respeta la edificabilidad fijada por el PPO y será la Modificación del Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017



Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.

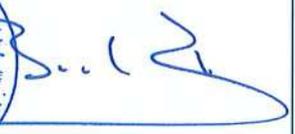


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Fdo.: Benedicto Carrion Garcia

constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017



Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3.3 Adecuación de la Ordenación a las directrices del PGOU de Vélez Málaga.

3.3.1 Resumen de las Características Principales.

3.3.1.1 Superficie.

No se altera la superficie del ámbito respecto al PPO vigente.

3.3.1.2 Edificabilidad.

Como se ha venido reiterando en todo el documento hay una discordancia en la edificabilidad de la parcela de Equipamiento Hotelero (H1****), ya que el PPO le asigna una edificabilidad de 23.541,85 m²t mientras que el Proyecto de Reparcelación le asigna 23.567 m²t.

En la presente Modificación de PPO se mantiene, como no puede ser de otra manera, la edificabilidad asignada por el PPO y será la posterior Modificación de Proyecto de Reparcelación el instrumento que subsane esta discrepancia.

3.3.1.3 Densidad.

No se altera la densidad ni el número máximo de viviendas del ámbito respecto al PPO vigente.

3.3.2 Calculo del 10% de Aprovechamiento Medio y Excesos de Aprovechamiento

En el PPO vigente en el apartado urbanístico se determina el aprovechamiento urbanístico en base a la edificabilidad de cada parcela, fijando unos coeficientes de tipología a desarrollar en el Proyecto de Reparcelación.

El aprovechamiento total del sector de acuerdo con el presente Plan Parcial, medido en metros cuadrados de techo es de 111.014,81 m²t. El índice de edificabilidad bruto del sector es 0,23 m²t/m²s, que ha sido aplicado a una superficie de 482.664,50 m²s, superficie real del sector.

El aprovechamiento del sector se distribuirá entre los propietarios del mismo y el Ayuntamiento de Vélez Málaga con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo vigente, todo lo cual será objeto de definición en el Proyecto de Compensación posterior según se ha indicado en los apartados correspondientes 2.7.1. y 2.7.2.

A efectos de Compensación, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre manzanas:

- *Coficiente de zona: es único y unitario para la totalidad del sector.*
- *Coficiente de uso: es único y unitario a efectos del reparto de cargas y beneficios y su asignación por manzanas y zonas establecidas en el Plan Parcial.*
- *Coficiente de tipología: de acuerdo con los coeficientes establecidos en el Plan General e independientemente de los subtipos establecidos por el Plan Parcial, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:*

Ordenanza	Coficiente
CJ	1,15
UAS	1,30
UAD	1,20
CR	1,15
HC	1,00

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

Estos coeficientes podrán ser desarrollados y reajustados por el Proyecto de Compensación para los diferentes subtipos que puedan originarse en las segregaciones internas de las manzanas y zonas establecidas en el Plan Parcial.

En nuestro caso por lo tanto el aprovechamiento del sector no se ve alterado, pues se mantiene igual a la superficie de techo prevista en esta Modificación de Plan Parcial.



Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017
 Vélez Málaga, 29 OCT. 2018
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

No obstante lo anterior, se ha procedido al análisis de las adjudicaciones previstas en el Proyecto de Reparcelación vigente, puesto que la aplicación de los coeficientes de tipología, tanto los previstos en el PPO y relacionados anteriormente, como otros coeficientes correspondientes a subtipos que pudieran establecerse, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No se altere el aprovechamiento total.
- No se alteren los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento, tanto en el concepto de 10% de Aprovechamiento Medio como en los correspondientes a los Excesos de Aprovechamiento.
- No se modifiquen los coeficientes de participación en la Junta, ni tampoco los aprovechamientos de aquellas parcelas que no sean alteradas por esta Modificación de Plan Parcial.

Para analizarlo se ha procedido a aplicar a cada una de las parcelas, en función de su ordenanza y edificabilidad, los coeficientes de subtipos que prevé el Plan Parcial, así como la legislación vigente.

En primer lugar, se ha hecho un cálculo de las unidades de aprovechamiento con arreglo a la ordenación propuesta, y también se han estimado los coeficientes de localización que se han considerado necesarias para cumplir las premisas anteriormente establecidas.

Se vuelve a hacer la observación que la parcela hotelera tiene mal calculadas las unidades de aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación, donde se indica que tienen 23.567 uas.

No obstante lo anterior, no se puede olvidar que los coeficientes utilizados no dejan de ser nada más que un mero recurso para justificar unos aprovechamientos, que para el caso de las entidades afectadas, SAREB, Solvia y Ayuntamiento, no cabe duda que se han visto mejoradas con la nueva propuesta de ordenación.

Se ha hecho un resumen para cada uno de los propietarios del suelo, en el que se pueden analizar las diferencias en aprovechamientos entre el Proyecto de Reparcelación aprobado, y con arreglo a la nueva ordenación pormenorizada, sin aplicación de coeficientes de subtipos y con aplicación de los mismos.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR PROPIETARIOS (uas)					
	Reparcelación vigente	Propuesta sin ajustar localización	Diferencia	Propuesta ajustada	Diferencias con reparcelación vigente
SAREB	26.544,82	26.489,89	-54,93	26.556,26	11,44
SOLVIA	13.225,56	15.229,70	2.004,14	15.452,75	2.227,19
CAJAMAR	38.142,57	38.142,57	0,00	38.142,57	0,00
UNICAJA	9.507,90	9.507,90	0,00	9.507,90	0,00
AYUNTAMIENTO (10% AM)	12.665,85	10.073,61	-2.592,24	10.577,29	-2.088,56
AYUNTAMIENTO (EXCESO)	2.511,17	2.317,20	-193,97	2.548,92	37,75
VERICE	23.541,85	23.541,85	0,00	23.541,85	0,00
BAVIERA GOLF	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00
TOTAL	126.639,73	125.802,73	-837,00	126.827,55	187,82

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

APROVECHAMIENTO EN LA NUEVA ORDENACION SEGUN PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTE										
ORDENANZAS	PARCELA	Superficie (m2)	Coef. Edif (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coeficiente de tipología según P.R. Vigente	Aprovechamiento según propuesta	Coefficiente localización y topografía	Aprovechamiento ajustado	Propietario	
	R11	5.454,50	0,70	3.545,43	1,15	4.077,24	1,000	4.077,24	TENEDORA DE INVERSIONES	
	R12b	13.656,00	0,64	8.759,66	1,15	10.073,61	1,050	10.577,29	AYUNTAMIENTO (10%AM)	
	TOTAL USO C1Z	19.110,50	0,64	12.305,09		14.150,85		14.654,53		
	R1*	20.704,25	0,70	14.428,42	1,15	16.592,68	1,004	16.659,05	SAREBS, S.A	
RESIDENCIAL C13a	R2	13.371,75	0,73	9.697,79	1,15	11.152,46	1,020	11.375,51	TENEDORA DE INVERSIONES	
	R5	15.629,75	0,80	12.503,80	1,15	14.379,37	1,000	14.379,37	HAYA REAL ESTATE	
	R7	14.029,50	0,80	11.223,60	1,15	12.907,14	1,000	12.907,14	HAYA REAL ESTATE	
	TOTAL USO C13a	63.735,25	0,75	47.853,61		55.031,65		55.321,07		
RESIDENCIAL UAS2	R3	10.230,25	0,35	3.580,59	1,30	4.654,76	1,000	4.654,76	HAYA REAL ESTATE	
	R6	8.643,50	0,35	3.025,23	1,30	3.932,79	1,000	3.932,79	SAREB, S.A.	
	TOTAL USO UAS2	18.873,75	0,35	6.605,81		8.587,56		8.587,56		
RESIDENCIAL UAD3	R4	10.335,50	0,50	5.167,75	1,20	6.201,30	1,000	6.201,30	HAYA REAL ESTATE	
	R9	15.846,50	0,50	7.923,25	1,20	9.507,90	1,000	9.507,90	UNICAJA	
	R12a	3.862,00	0,50	1.931,00	1,20	2.317,20	1,100	2.548,92	AYUNTAMIENTO (EXCESO)	
TOTAL USO UAD3		30.044,00	0,50	15.022,00		18.026,40		18.258,12		
RESIDENCIAL CR	R8**	5.517,50	0,94	5.186,45	1,15	5.964,42	1,000	5.964,42	SAREB, S.A.	
TOTAL USO RESIDENCIAL		137.281,00	0,63	86.972,96		101.760,88		102.785,70		
EQ Hotelero	H1****	24.296,30	0,97	23.541,85	1,00	23.541,85	1,000	23.541,85	VERICE S.A.	
EQ Deportivo Privado	VD1	76.442,37		300,00	1,00	300,00	1,000	300,00	BAVIERA GOLF, S.A.	
	VD2	122.522,91		200,00	1,00	200,00	1,000	200,00	BAVIERA GOLF, S.A.	
TOTAL EQ Deportivo Privado		198.965,28		500,00		500,00				
TOTAL PRIVADO		360.542,58	0,31	111.014,81		125.802,73	1,000	126.327,55		

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 30 ABR. 2019
SECRETARIA MUNICIPAL DE VELEZ-MÁLAGA
Edo.: Benedicto Carrión García

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

4. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

4.1 Red Viaria.

No se altera la red viaria, excepto en el ajuste de las rasantes correspondientes al Vial C2, que ya se encuentra aprobada con arreglo a lo previsto en la Modificación del Proyecto de Urbanización.

4.2 Abastecimiento de Agua.

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado. El traslado de edificabilidad y número de viviendas no supone modificaciones en las zonas donde éstas se concentran de modo que las obras de urbanización son suficientes para el suministro a las parcelas.

En la zona Sur de sector, se eliminan las acometidas si bien se mantiene la configuración de la red para mantener la red contra incendios.

4.3 Red de Saneamiento. Aguas fecales.

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado. El traslado de edificabilidad y número de viviendas no supone modificaciones en las zonas donde éstas se concentran de modo que las obras de urbanización son suficientes para el suministro a las parcelas.

Se modifican las previsiones de los colectores proyectados al sur del sector que daban servicios a las viviendas de la ordenación original.

4.4 Red de Saneamiento. Aguas pluviales.

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado.

4.5 Red de Media y Alta Tensión

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado. El traslado de edificabilidad y número de viviendas no supone modificaciones en las zonas donde éstas se concentran de modo que las obras de urbanización son suficientes para el suministro a las parcelas.

Se suprime la servidumbre de alta tensión por haberse producido el soterramiento de la línea.

4.6 Alumbrado público

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado.

4.7 Telefonía y Telecomunicaciones.

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado, si bien se eliminan las canalizaciones proyectadas al sur del sector que daban servicios a las viviendas de la ordenación original.

4.8 Jardinería.

Se deberá proceder al ajardinamiento de las zonas verdes que se incrementan con motivo de la presente Modificación, mediante la correspondiente Modificación del Proyecto de Urbanización y con arreglo a los criterios previstos en el proyecto de urbanización original.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.



5. CARGAS EXTERNAS.

5.1 Convenio Sector SUP.C-1 y SUP.C-2.

5.1.1 Convenio Original. Octubre 1999.

En Octubre de 1999 se suscribe convenio entre Ayuntamiento y Construcciones Vera en relación a los Sectores SUP-C1 y SUP-C2 del PGOU de Vélez Málaga. El primero cuenta, en el momento de la firma con PPO y PU aprobados definitivamente y avanzadas algunas de las obras de urbanización mientras que el segundo, incluido como Suelo Urbanizable Programado en la Aprobación definitiva del PGOU cuenta con tramitaciones avanzadas.

El objeto de este convenio fue el de asignar una serie de nuevas Cargas Externas a ambos sectores y programar su ejecución, cargas que se añaden a las que ya contempla el PGOU. Todas estas cargas son impuestas al Sector SUP-C2, de acuerdo a la cláusula SEGUNDA, como condiciones especiales únicas y exclusivas. Se identifican así las siguientes cargas:

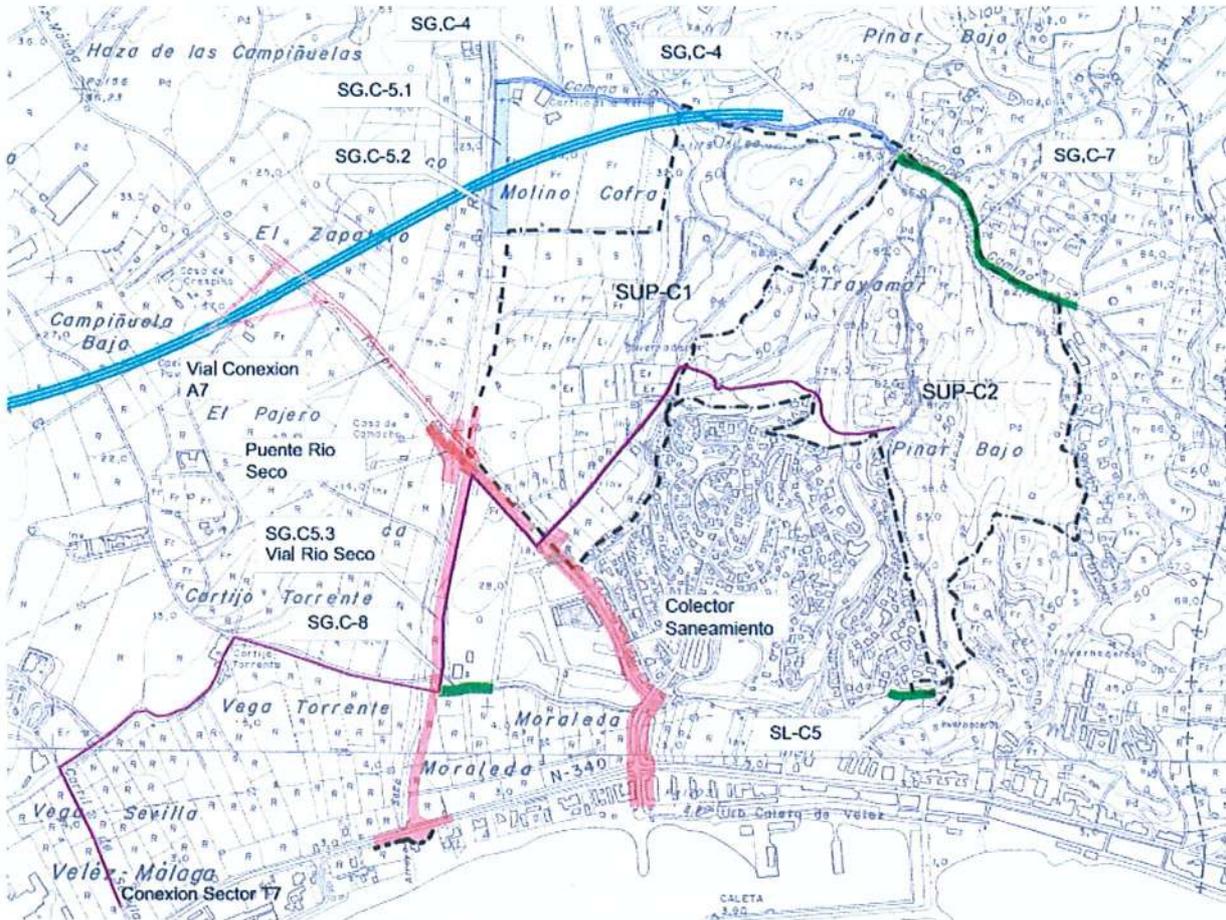


Imagen de localización de las Cargas Externas y Sistemas Generales

- A. Sistema Generales SG.C-5.1 y SG.C-5.2. Vial de conexión Norte Sur que conecta el Camino de Torrox con el Camino del Algarrobo. ✓
- B. Vial Este de la Caleta. SG.C-7. ✓
- C. Mejora del Camino del Algarrobo. SG.C-4. ✓
- D. Colector General de Saneamiento hasta la CN-340. ✓
- E. Puente sobre Río Seco con una anchura de 12,00 m. ✓
- F. Vial de Ribera de Río Seco. Sistema General SG.C-5.3, con una sección de 10,00 m de ancho. ✓
- G. Viario correspondiente a los Sistemas Locales SL.C-2 y SL.C-3. ✓

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Edo.: Benedicto Carrion Garcia

le asignaron al SUP-C-1

- H. Viario correspondiente al Sistema General SG.C-8.
- I. 300.000 €, para la ejecución de obras municipales sin determinar.

De acuerdo con el Convenio, "los plazos, entidad y calidad de ejecución de las obras referidas en los apartados a al H, ambos inclusive, se fijarán, de acuerdo con lo indicado anteriormente respecto a los períodos de ejecución, en el correspondiente Plan Parcial del Sector SUP-C2, o en su caso en el expediente de Adaptación del Sector SUP.C-1".

5.1.2 Modificación del Convenio de Cargas Externas.

El 10 de Marzo de 2006 se certificó el Acuerdo de Propuesta de la Alcaldía sobre la Modificación de Cargas Externas del Convenio Baviera Golf, de acuerdo al informe emitido por el Ingeniero de Caminos Municipal en el que se analizan y cuestionan las cargas externas de los Sectores SUP.C-1 y SUP.C-2, en virtud del expositivo tercero en el que se indicaba que "Asimismo el Ayuntamiento de Vélez Málaga podrá modificar aquellas obras externas, que no sean prioritarias para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y sustituirlas por otras de cuantía equivalente dentro de las zonas próximas a los Sectores SUP-C.1 y CUP.C-2."

En base a lo anterior se acuerda:

- Cuestionar las Cargas externas SG.C-4, SG.C-5.1 y SG.C-5.2, la primera por no contar con Aprobación de los Organismos Sectoriales implicados y las dos segundas por reasignarse al SUNP-C1 y cuyo importe se valoran en **531.183,10 €**.
- Abordar, por un lado, la ejecución de modificaciones en el SG.C-5.3 ampliando la sección tipo inicialmente propuesta, la incorporación de Alumbrado público y la ejecución de la zona verde colindantes, por un importe total de 171.467 € y, por otra parte, la ejecución de las Obras de Acondicionamiento del Camino de Torrox, desde el Puente sobre el Río Seco hasta la Autovía A7, por un importe de 384.605,00 €, resultando un importe total de **556.072 €**
- El exceso de cargas resultante, **24.888,90 €** se compensará parcialmente con el remanente existente correspondiente a obras a ejecutar por importe de 300.000 €.

5.2 Acta de Recepción Cargas Externas. Junio 2008.

El 25 de junio de 2008 se comunica a Construcciones Vera la recepción definitiva de las siguientes Cargas Externas.

- E. Puente sobre Río Seco con una anchura de 12,00 m.
- F. Vial de Ribera de Río Seco. Sistema General SG.C-5.3, con una sección de 10,00 m de ancho.
- I. 300.000 €, para la ejecución de obras municipales sin determinar.
- Obras de Acondicionamiento del Camino de Torrox (Carga tras la modificación del Convenio). Tramo Puente de Río Seco hasta A7.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Fdo.: Benedicto Carrión García

5.3 Cargas Externas Pendientes de ejecutar.

El presente Plan Parcial de Ordenación no modifica la previsión de las cargas externas previstas en el anterior planeamiento, de modo que a raíz de las obras de urbanización de las mismas y de los acuerdos llevados a cabo, anteriormente comentado quedan pendientes de ejecutar las siguientes cargas:

- B. Vial Este de la Caleta. **SG.C-7.**
- H. Viario correspondiente al Sistema General **SG.C-8.**
- El coste derivado de la **expropiación del S.L. C-5 "Conexión viaria"**, así como los costes de la ejecución de las obras de urbanización del citado Sistema Local, que corresponde a la conexión viaria del sector con la Urbanización Caleta del Sol.

Estepona, Julio de 2018

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

Enrique de la Torre Lara
Colegiado nº 16.917.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General



Fdo.: Luis de Felipe Jimenez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión Garcia

ANEXO 1. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General
P. D.

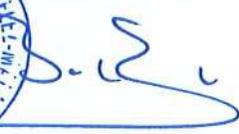


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

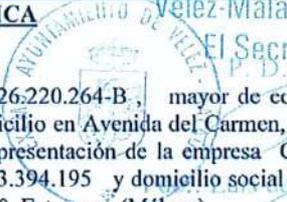
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

DECLARACIÓN RESPONSABLE A EFECTOS DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

ENRIQUE DE LA TORRE LARA, con DNI 26.220.264-B, mayor de edad, vecino de Estepona (Málaga) a estos efectos, con domicilio en Avenida del Carmen, sn Edificio Puertosol of. 5, actuando en nombre y representación de la empresa **CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L.** con CIF B/93.394.195 y domicilio social en Avenida del Carmen, sn Edificio Puertosol of. 5 29680 Estepona (Málaga)



Phelipe Jiménez-Casquet

PRESENTACION DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP – C2 BAVIERA GOLF, VELEZ MALAGA (MALAGA)

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

1. Que la empresa a la que represento ha sido constituida cumpliendo con todos los requisitos legalmente establecidos y tiene plena capacidad de obrar.
2. Que tanto Cai Soluciones de Ingeniería, como Enrique de la Torre Lara, ICCP, redactor del proyecto, poseen la habilitación empresarial o profesional necesarias para realizar las actividades o prestaciones exigidas y están en posesión de Seguro de Responsabilidad Civil obligatorio con la SEGUROS.
3. No se encuentran incursos en ninguna de las causas de prohibición para contratar con la Administración de las señaladas en el art. 60 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, firmando la presente.
4. Se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes y, a tales efectos la persona abajo firmante autoriza a la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras a recabar y/o solicitar a las Administraciones que a continuación se detallan (marcar con una X lo que proceda) la información relativa a las circunstancias de hallarse o no al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con las mismas, al objeto de poder comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en la legislación de Contratos del Sector Público, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo:

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019
DEFINITIVAMENTE



Phelipe Jiménez-Casquet

- X OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL EXCM. AYTO DE VELEZ MALAGA
- X OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
- X OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LA TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

En Estepona, a quince de mayo de dos mil diecisiete

Fdo. ENRIQUE DE LA TORRE LARA
CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS, INFRAESTRUCTURAS DEL
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
TELÉFONO 952 808 718

Avenida del Carmen, sn, Edificio Puertosol of. 5 29680 Estepona (Málaga)
www.caiconsultores.com teléfono 952808718 fax: 952807776

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.
(Artículo 59 del Reglamento de Planeamiento).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

PLANOS DE INFORMACION

- I.1. SITUACION.
- I.2. TOPOGRAFICO Y DELIMITACION DEL SECTOR
- I.3. USOS VEGETACION Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- I.4. ZONIFICACIÓN ACTUAL
- I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SEGÚN CATASTRO.
- I.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SEGÚN REGISTRO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE PROYECTO.
(Artículo 60 del Reglamento de Planeamiento).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General
P. D.

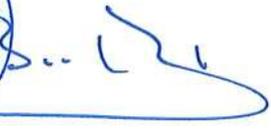


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benédicto Carrión García

PLANOS DE ORDENACION

1. ZONIFICACION.
2. RED VIARIA Y SECCIONES TIPO.
4. RED DE ABASTECIMIENTO.
5. RED DE FECALES.
6. RED DE PLUVIALES.
7. SOTERRAMIENTO LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSION.
8. RED DE MEDIA TENSION.
9. RED DE BAJA TENSION.
10. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
11. RED DE TELEFONÍA.
12. RED DE TELECOMUNICACIONES.
13. RED DE GAS.
14. CESIONES.
15. CARGAS EXTERNAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017



Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

DOCUMENTO Nº 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS.

(Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento)



Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.

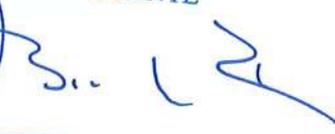


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

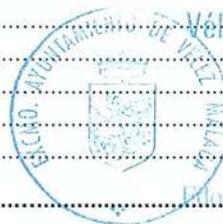
DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García

TÍTULO 1º ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES	49
ARTÍCULO 1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN.	49
ARTÍCULO 2. - VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD.	49
ARTÍCULO 3. - MODIFICACIONES.	49
TÍTULO 2º - DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	49
ARTÍCULO 4. - DESARROLLO.	49
ARTÍCULO 5. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	49
ARTÍCULO 6. - ESTUDIOS DE DETALLE.	50
ARTÍCULO 7. - PARCELACIONES.	50
ARTÍCULO 8. - PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.	50
TÍTULO 3º - ORDENANZAS	50
CAPÍTULO 1º.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EE Y S+D)	50
ARTÍCULO 9.- DEFINICIÓN.	50
ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.	51
ARTÍCULO 11.- CONDICIONES DE USO.	51
CAPÍTULO 2º.- ZONAS VERDES. (VP)	51
ARTÍCULO 12. - DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	51
CAPÍTULO 3º.- RED VIARIA. (RV)	51
ARTÍCULO 13. - DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	51
ARTÍCULO 14. - CONDICIONES PARTICULARES.	52
CAPÍTULO 4º.- INFRAESTRUCTURAS	52
ARTÍCULO 15. - DEFINICIÓN Y TIPIFICACIÓN.	52
ARTÍCULO 16. - CONDICIONES PARTICULARES.	53
CAPÍTULO 5º.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL	54
ARTÍCULO 17. - DETERMINACIONES DEL PGOU.	54
CAPÍTULO 6º.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	54
ARTÍCULO 18.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	54
ARTÍCULO 19.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.	54
ARTÍCULO 20.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	55
ARTÍCULO 21.- EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.	56
ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE USO.	57
CAPÍTULO 7º.- ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)	57
ARTÍCULO 23.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	57
ARTÍCULO 24.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.	57
ARTÍCULO 25.- CONDICIONES DE USO.	60
CAPÍTULO 8º.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)	60
ARTÍCULO 26.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	60
ARTÍCULO 27.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.	60
ARTÍCULO 28.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	61
ARTÍCULO 29.- CONDICIONES DE USO.	62
CAPÍTULO 9º.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO. CAMPO DE GOLF (VD)	63
ARTÍCULO 30.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.	63
ARTÍCULO 31.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.	63
ARTÍCULO 32.- CONDICIONES DE USO.	63
CAPÍTULO 10º.- HOTEL Y CLUB DE GOLF (E.H)	63

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017



Vélez Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General

[Signature]
D. Luis de Felipe Jiménez Casanova

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



DEFINITIVAMENTE
[Signature]
D. Benedito Carrón Carola

ARTÍCULO 33.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS63
 ARTÍCULO 34.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN63
 ARTÍCULO 35.- CONDICIONES DE USO64
CAPÍTULO 11º.- ZONA COMERCIAL - RESIDENCIAL (CR)..... 64
 ARTÍCULO 36.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.64
 ARTÍCULO 37.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.64
 ARTÍCULO 38.- CONDICIONES DE USO.65
 ARTÍCULO 39.- DISPOSICIÓN ÚLTIMA OBLIGATORIA.....65
TÍTULO 4º - GESTIÓN 66
CAPÍTULO 1º.- SISTEMA DE ACTUACIÓN. 66
 ARTÍCULO 40. - TIPO66
 ARTÍCULO 41. - DESARROLLO DEL SECTOR.66

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General



[Handwritten signature]
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



[Handwritten signature]
 Fdo.: Benedicto Carrion Garcia

TITULO 1º ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo 1. - Ámbito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP.C-2 situado en el municipio de Vélez-Málaga, cuya delimitación se describe en el plano I-2 del presente Plan Parcial.

Artículo 2. - Vigencia y ejecutividad.

El período de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general y se cumpla el Plan de Etapas que se prescribe.

Las obras de urbanización pueden continuarse conforme al proyecto de urbanización vigente.

Artículo 3. - Modificaciones.

Este Plan Parcial puede estar sujeto a Modificaciones, tramitadas a todos los efectos como el propio Plan Parcial en las siguientes circunstancias:

3.1. Modificación general.

- En el caso del cambio del destino y uso de los terrenos, por otro de cualquier índole distinto al previsto, en cualquier momento que por la entidad promotora se decida por un cambio de las previsiones y programación actuales, por indicios constatados de nuevas demandas, o en cualquier caso cuando el Plan de Etapas previsto pierda su vigencia.
- Dicha modificación llevará aparejada la correspondiente y previa Modificación de Elementos del Plan General, que podrá optar por cualquiera de las Clasificaciones de Suelo; y por cualquiera de los usos globales y Sistemas previsto en el Plan General, así como por la modificación de aprovechamiento, que no alteren en forma sustancial la estructura general del territorio del Término municipal.

3.2. Ampliación.

- Será objeto de Modificación: el Plan Parcial, mediante la Modificación previa del Plan General que dote a los suelos de la clasificación de urbanizable programado, cuando se requiera su ampliación con terrenos colindantes, siempre que ésta no sea la mínima procedente de una corrección de límites.

3.3. Modificaciones puntuales. Serán necesarias modificaciones puntuales del Plan Parcial, que no implican modificaciones previas del PGOU, cuando existan las siguientes circunstancias:

- Cambios sustanciales en la zonificación.
- Redistribución de edificabilidades netas de las parcelas, con modificación del aprovechamiento general del Sector.
- Alteración sustancial de la red viaria.
- Cambios en las ordenanzas de ordenación, edificación o usos, siempre que, en este último caso no se altere el uso dominante.

TITULO 2º - DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 4. - Desarrollo.

Para ejecutar este Plan Parcial, deberá redactarse un proyecto de reparcelación y establecerse los nuevos repartos de aprovechamientos tras las modificaciones aquí definidas y que permita la incorporación de los nuevos propietarios a la entidad de conservación general del sector.

Artículo 5. - Proyectos de Urbanización.

5.1. Corresponderá al Proyecto de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía, mediante movimiento de tierras, con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción.



que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

- Ejecución del Sistema de infraestructuras incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.
- Ejecución del Sistema viario, tanto de la red principal, como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.
- Ejecución del Sistema de zonas verdes en su integridad, así como de la zona Deportiva con sus instalaciones y edificaciones anejas.



El Secretario General

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

5.2. A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativas, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Así mismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación de detalle al terreno.

5.3. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las condiciones impuestas por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Vélez Málaga.

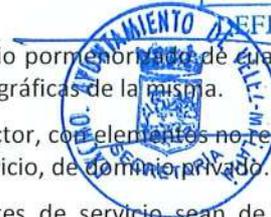
APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

Artículo 6. - Estudios de Detalle.

En el sector ámbito de este Plan Parcial, podrán formularse Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

30 ABR. 2019

- En los casos que así se impusiera desde un estudio pormenorizado de cualquier parcela por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la misma.
- Cuando se pretenda completar la red viaria del sector, con elementos no reflejados en el Plan Parcial considerados como vías interiores de servicio, de dominio privado.
- Cuando sea imprescindible que las vías interiores de servicio sean de dominio público, estando a lo dispuesto en el art. 3.3.3, se podrá redactar un PERI que afecte únicamente a la manzana que se reforma interiormente, sin que ello suponga una alteración sustancial del modelo urbano propuesto en el Plan Parcial.
- No podrán realizarse trasvases de volúmenes de unas parcelas a otras de las definidas en el Plan Parcial a través del Estudio de Detalles, debiendo tramitarse una Modificación de Elementos del Plan Parcial.



Edo.: Benedicto Carrion Garcia

Artículo 7. - Parcelaciones.

En desarrollo de este Plan Parcial se tramitarán Proyectos de Parcelación de la totalidad o parte del sector, con el fin de obtener la correspondiente licencia con anterioridad a la de obras.

Los proyectos de parcelación tendrán por finalidad dividir el conjunto del sector o partes del mismo en unidades aptas para la obtención del destino urbanístico de su calificación.

No podrán aprobarse parcelaciones que supongan algún tipo de servidumbre de accesos o acometidas de infraestructura, sin el previo instrumento urbanístico que dote de la calificación adecuada a los terrenos correspondientes.

Artículo 8. - Proyectos de Edificación.

8.1. Para la obtención de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen Local, en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en el PGOU de Vélez Málaga, debiendo cumplir las solicitudes y proyectos técnicos todos sus requisitos.

8.2. Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones técnicas previas para la realización de las obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamiento del terreno, ajardinamiento, urbanización interior (incluida señalización de aparcamientos), acometidas a los servicios de infraestructuras generales, publicidad...etc.

TITULO 3º - ORDENANZAS

Capítulo 1º.- Equipamiento público (EE y S+D)

Artículo 9.- Definición.

Incluye la zona donde se desarrollarán las actividades escolares (parcela E1 de equipamiento escolar), así como las parcelas donde se establecerán los equipamientos social y deportivo (parcela E2).

DECLARACIÓN. Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada **INICIALMENTE** con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT, 2018
El Secretario General



Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Artículo 10. Condiciones de ordenación y edificación.

10.1 Parcelación.

- Las condiciones de la parcelación serán las especificadas por el Órgano Gestor del Equipamiento.

10.2. Edificabilidad

- Edificabilidad neta máxima.
 - Equipamiento deportivo: 0,5 m²t/m²s
 - Equipamiento asistencial: 1 m²t/m²s
 - Equipamiento educativo: 0,5 m²t/m²s

10.3. Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada será 1/3 de la altura total de la edificación.
- La separación a lindero privado será 1/3 de la altura total de la edificación.

10.4. Cerramiento de parcela.

- Se tendrá en cuenta lo determinado por la normativa del PGOU.

10.5. Aparcamientos.

- Se establecerán dentro de la parcela aparcamientos en número suficiente para los usuarios de los equipamientos, estableciéndose en una plaza cada 50 m² de techo edificado.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Edo.: Benedicto Carrón García

Artículo 11.- Condiciones de uso.

El uso de estas parcelas se ciñe exclusivamente al destinado a equipamiento público escolar, deportivo o social, según se derive de la normativa del PGOU.

- Uso educativo:** comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc.
- Uso deportivo:** los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

Capítulo 2º.- Zonas Verdes. (VP).

Artículo 12. - Definición y objetivos.

Constituyen lo que el PGOU denomina Sistema de Espacios Libres, siendo de aplicación la Normativa específica del mismo. En el sector los espacios libres urbanos tienen los siguientes objetivos.

- Conformación del paisaje de transición y bordes externos del sector.
- Control de la erosión y drenaje de aguas pluviales.
- Protección de vistas, ruidos y polución en suspensión atmosférica.
- Conformación de los espacios libres centrales como espacios abiertos parcialmente ajardinados.
- No se permitirá ninguna edificación a no ser compatible con el uso (kioscos, casetas, fuentes, etc.)

Capítulo 3º.- Red Viaria. (RV).

Artículo 13. - Definición y objetivos.

Será de aplicación el capítulo correspondiente de la Normativa del PGOU. Se diferencian dos categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

13.1. Vías principales

- Avenidas principales y vía de servicio a la autovía (Camino Bajo de Algarrobo) La función se

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
 El Secretario General
 P. D.
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



debe desempeñar en estas vías:

- Acceso principal desde el exterior.
- Distribución del tráfico rodado por el sector, asegurando el servicio a todas las zonas.
- Creación de itinerarios para los flujos externos al sector.

13.2. *Viarío Secundario y local*

- Vías distribuidoras locales.
- Vías de aparcamiento y acceso de visitantes.
- Vías y espacios de estacionamiento privado.

La función que este viario debe desempeñar, consiste básicamente en:

- Distribución del tráfico hasta la totalidad de las parcelas edificables.
- Facilitar el uso de las áreas del equipamiento y del pequeño comercio que prestan sus servicios a los usuarios del hotel y del campo de golf.
- Facilitar el estacionamiento de visitantes y el acceso rodado a los equipamientos.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Artículo 14. - Condiciones particulares.

Además de lo que se prescribe, la normativa aplicable del PGOU, se prescribe:

Fdo.: Benedicto Carrión García

14.1. *Mobiliario Urbano.*

- En el Sistema Viario podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Campo de Golf.
- En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio no podrá autorizarse ocupaciones que no dejen menos de 1 m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.
- Cualquier ocupación de carácter privado de señalización o publicidad, deberá desarrollarse al amparo de la normativa que la entidad de conservación desarrollará, a fin de garantizar las calidades, emplazamientos y diseño de los elementos instalados.

14.2. *Carteles Indicativos.*

- No se permitirá la ocupación del Sistema Viario con carteles indicativos o publicitarios de empresas privadas.

14.3. *Barreras Arquitectónicas.*

- Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de la población con minusvalías del aparato psicomotor.

14.4. *Acceso a parcelas.*

- El viario de accesos a parcelas edificables deberá prever anchuras mínimas de 5 mts.

14.5. *Aparcamientos.*

- Anejo a la Red Viaria Principal, el Proyecto de Urbanización desarrollará los espacios de aparcamientos previstos en el Planeamiento y que quedan reflejados en las secciones tipo de viario. Tales aparcamientos deberán ser proyectados de manera que se integren en el espacio de la calle y en concreto con los espacios peatonales y aceras adyacentes.

Capítulo 4º.- Infraestructuras.

Artículo 15. - Definición y Tipificación.

La definición coincide con la aportada por la Normativa del PGOU, distinguiéndose los siguientes subsistemas con sus respectivos elementos que se pormenorizan a continuación.

15.1. Alumbrado Público.

- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

15.2. Energía Eléctrica.

- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión con sus conducciones y acometidas.
- Centros de Transformación.

15.3. Infraestructura Hidráulica.

- Acometida a la red municipal.
- Depósitos reguladores.
- Estaciones de tratamiento e impulsión.
- Fuentes de abastecimiento alternativas. Pozos y captaciones.
- Redes de riego
- Hidrantes contra incendios, con sus mecanismos de control.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.



Tdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

15.4. Sistema de abastecimiento.

- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Depósitos.
- Conexiones con la red municipal.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

15.5. Saneamiento y Drenaje.

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.
- Red de colectores de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.
- Vertido a la red general.
- Colectores externos.



Tdo.: Benedicto Carrion Garcia

15.6. Telecomunicaciones.

- Acometida externa.
- Redes de distribución de la conexión con el exterior.

Artículo 16. - Condiciones particulares.

Se exigirá lo siguiente:

- Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales, sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables, salvo las reflejadas en este Plan Parcial y en el Proyecto de Compensación que lo desarrolle.
- Se distinguen tres tipos de servidumbres en este Plan Parcial perfectamente identificadas:
 - Servidumbre de paso de infraestructuras, como salidas de pluviales y saneamiento que podrán ser ajustadas una vez determinado el punto bajo.
 - Servidumbre de paso de cauces o vaguadas.
 - Zona verde privado dentro de la zona edificable por el paso de una línea de alta tensión de 66.000 Voltios.
- Las acometidas y enganches de las instalaciones de las parcelas edificables con las redes generales deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije la Normativa Urbanística del PGOU de Vélez Málaga. Estos requerimientos podrán incluir la obligación de instalar dispositivos que permitan la inspección y control de los flujos por parte de los Servicios Técnicos correspondientes.

que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha - 6 NOV. 2017

Capítulo 5º.- Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General.

Artículo 17. - Determinaciones del PGOU

Serán de aplicación los capítulos correspondientes a la edificación de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

A los efectos del establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura en el interior de las parcelas, será utilizada la rasante del terreno modificado por las obras de urbanización.

Capítulo 6º.- Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD)

Artículo 18.- Definición y objetivos.

Comprende las áreas destinadas preferentemente a uso residencial que se desarrollarán mediante las tipologías UAD-3 y UAD-4 de las definidas por el PGOU de Vélez Málaga. Se pretende conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas.

Artículo 19.- Condiciones de Ordenación.

19.1. Parcela mínima.

- Superficie mínima admisible de parcela:
 - UAD 2 – 150 m²
 - UAD 3 - 200 m²
 - UAD 4 - 300 m²
- Fachada mínima admisible de parcela:
 - UAD 2 – 7 m
 - UAD 3 - 10 m.
 - UAD 4 - 10 m.

19.2. Ocupación máxima de parcela

- El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:
 - UAD 2 – 60%
 - UAD 3 - 50 %
 - UAD 4 - 40 %

19.3. Edificabilidad neta:

- UAD 2 – 0,85 m²t/m²s
- UAD 3 - 0,70 m²t/m²s
- UAD 4 - 0,50 m²t/m²s

19.4. Longitud máxima

- En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libre, 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 parcelas (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.

19.5. 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 Sub-zona de ordenanza UAS que se elija.

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
30 ABR. 2019
DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
SECRETARÍA

Fdo.: Benedicto Carrión García

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General

- La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en este sector, de 2.000 m² para la UAD-2, 3.500 m² para UAD-3 y 5.000 m² para UAD-4.

Artículo 20.- Condiciones de la Edificación.

20.1. 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.

20.2. Retranqueo de fachada.

- Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle 4 m en el caso de la UAD-2, y 5 m en el caso de la UAD-3 y UAD-4, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

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

- En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208 del PGOU, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calles completas.

20.3. Profundidad máxima edificable.

- La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será de 20 m. para las ordenaciones UAD-2 y UAD-3 y 25 m para UAD-4.

20.4. 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 4 m en el caso de la UAD-2 y 5 m en el caso de la UAD-3 y UAD-4.

20.5. 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 ordenanzas generales del PGOU.
- 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 cubierta, 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 metros 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".

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA
 P. D.
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL 30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE
 S. C.
 BENEDICTO CARRIÓN GARCÍA

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 cubierta.

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 vidiera mediante cerramiento.

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

- b) 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.
- c) 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 solo 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.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

20.6. Altura libre de Plantas

- La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

20.7. Sótano

- Se admite en todas las sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de las ordenanzas generales del PGOU.

20.8. Aparcamientos.

- Se dotará de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Artículo 21.- Edificación conjunta de parcelas.

- Para conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse en 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 las fases 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 Sub-zona.
 - c. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrán fijadas 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.

DEFINITIVAMENTE
SECRETARÍA
FEDICTO CARRIÓN GARCÍA



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017

- 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 los exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

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

- 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.

Artículo 22.- Condiciones de uso.

- **Uso dominante:** Vivienda Unifamiliar Adosada. Aislada y Bifamiliar.
 - a) **Uso vivienda unifamiliar:** vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
 - b) **Uso vivienda bifamiliar:** es un caso particular de la unifamiliar, o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.
- **Usos complementarios y compatibles:** los definidos en el artículo 56 del título II de las ordenanzas generales con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Uso oficinas: los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración, En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

Capítulo 7º.- Zona de Ciudad Jardín (CJ)

Artículo 23.- Definición y objetivos

Esta zona se destina al uso residencial ordenado mediante las tipologías edificatorias CJ-2 y CJ-3a. Esta ordenanza permite cierta concentración residencial plurifamiliar de baja altura y densidad.

Artículo 24.- Condiciones de la Ordenación y de la Edificación.

24.1. Edificabilidad neta.

SUB-ZONA	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO
CJ-2	0,66 m²t/m²s
CJ-3a	0,83 m²t/m²s

24.2. Parcelación

- La parcela edificable para las distintas Sub-zonas se regula del modo siguiente:

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE
Benedicto Carrión García
SECRETARIA MUNICIPAL

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

SUB-ZONA

CJ-2

CJ-3a

PARCELA MÍNIMA M²

210

600

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General



24.3. Altura edificable y ocupación de suelo.

- Para cada una de las diferentes Sub-zonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura en la presente Ordenanza es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

SUBZONAS	Edificado m ² /m ²	Para construir nº de plantas	Es preciso disponer de una parcela de TAMAÑO PARCELA (m ²)	Con una ocupación máxima de OCUPACIÓN MAX. %
CJ-2	0,66	PB+1	250 – 500	50
		PB+2	>500	40
CJ-3a	0,83	PB+1	600 - 1.200	50
		PB+1+T*	> 1.200	45

* Torreón, planta superior cuya ocupación máxima es del 30% de la Planta Alta Primera.

- La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regular mediante la siguiente relación:

Altura máxima	nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB + 1
Hasta 10	PB + 2
Hasta 13	PB + 3

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



- Para todas las Sub-zonas exceptuando las Sub-zonas en donde se admite el Torreón, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 2,75 metros, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio; también podrá sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70.

24.4. Tratamiento de Ático.

- 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 metros de altura.

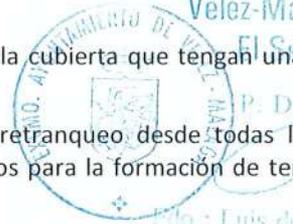
Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

A efectos de edificabilidad computará 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

que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga 29 OCT. 2018

El Secretario General



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

parte vividera mediante cerramiento.

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

- b. 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, belvederes o similares.

24.5. Separación a linderos públicos.

- La separación del edificio o los linderos públicos para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PÚBLICO
PB+1	3
PB+2	3

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

- Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:
 - a. Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.
 - b. Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.
- Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.
- En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 303 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineadas a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.



24.6. Separación a linderos privados.

- En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de ½ de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.
- Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento –previa propuesta o petición de la parte interesada-, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

24.7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

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

24.8. Disposición del volumen edificable.

- El volumen máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

máxima.

24.9. Ordenanzas de valla.

- Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.
- La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

24.10. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

- En todas las Sub-zonas la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

24.11. Aparcamientos.

- Se dispondrán dentro de la parcela un número de aparcamientos de 1 ap/viv.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

Artículo 25.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
 - **Uso vivienda unifamiliar:** vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
 - **Uso vivienda plurifamiliar:** es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 de la Normativa Urbanística con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA
DEFINITIVAMENTE
Fdo.: Benedicto Carrión García

Artículo 26. Disposición última Obligatoria.

La Parcela R1 tiene la obligación de ejecutar 302,25 m²t de uso comercial.

Capítulo 8º.- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS).

Artículo 26.- Definición y objetivos.

Las parcelas que se ordenan conforme a este capítulo, se destinan al uso residencial y la tipología edificatoria responde a la UAS-3, 2, 1 y 0 conformadas por viviendas unifamiliares aisladas de diferente densidad y edificabilidad.

Artículo 27.- Condiciones de Ordenación.

27.1. Edificabilidad neta.

- La edificabilidad neta sobre superficie de parcela neta, para cada una de las Subzonas:
 - UAS 1 – 0,60 m²/m²
 - UAS 2 – 0,50 m²/m²
 - UAS 3 - 0,35 m²/m²

27.2. Parcela mínima.

- Superficie mínima de parcela:
 - UAS 1 - 200 m²

- UAS 2 - 350 m²
- UAS 3 - 500 m²

- Fachada mínima admisible de parcela. La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas.

- UAS 1 - 8 m
- UAS 2 - 10 m
- UAS 3 - 10 m



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

27.3. Ocupación máxima de parcela.

- El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Subzona

- UAS 1 - 50%
- UAS 2 - 40 %
- UAS 3 - 30 %

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

27.4. Disposición de la superficie edificable.

- La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
- Se podrán desarrollar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, tramitadas y mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, para la correspondiente Sub-zona.
- La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas.

- UAS 1 - 2.000 m²
- UAS 2 - 4.000 m²
- UAS 3 - 6.000 m²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida y el número máximo de viviendas adosadas no supere la longitud de 50 metros lineales y la separación entre las fachadas de las distintas agrupaciones resultantes sea como mínimo de 7 metros, tratándose los paños resultantes como fachadas.

Artículo 28.- Condiciones de la Edificación.

28.1. Separación a linderos públicos.

- La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente:
 - UAS 1 - 2 m
 - UAS 2 - 3 m
 - UAS 3 - 3 m
- En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en el artículo 303 de las Normas del PGOU.

28.2. Separación a linderos privados.

- La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.
- La UAS-1, podrá adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

- Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

28.3. Altura máxima y número de Plantas.

- 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. 1 de las ordenanzas generales.
- Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:
 - La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros 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.
 - 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, computará a los efectos del techo máximo edificable.
 - Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.
 - 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 natural 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.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION FI.

28.4. Altura libre de Plantas.

- Para todas las Subzonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

28.5. Sótano.

- Se admite en todas las Subzonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de las Normas de edificación del PGOU de Vélez.

28.6. Ordenanza de valla.

- Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 de la Normativa del PGOU, la cual se registrará por las Ordenanzas Municipales de Edificación que se aprueben al efecto conforme a las previsiones de los artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Suelo.

28.7. Aparcamientos.

- Se dispondrán en cada parcela dos plazas de aparcamiento por vivienda.

Artículo 29.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, solo en las Subzonas

29 OCT. 2018
SECRETARÍA GENERAL
P. D.
Fdo. Benedito Carrión García

30 ABR. 2019
DEFINITIVAMENTE
SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Benedito Carrión García

UAS-3, UAS-4 y UAS-5.

- **Uso vivienda unifamiliar:** vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
- **Usos complementarios y compatibles:** Los definidos en la Normativa Urbanística del PGOU con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.
- **Uso oficinas:** los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.
- Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración, En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

Capítulo 9º.- Equipamiento deportivo privado. Campo de Golf (VD)

Artículo 30.- Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán las actividades de carácter deportivo (golf) y las relacionadas con el mantenimiento y servicio de esta actividad principal.

Artículo 31.- Condiciones de ordenación y edificación

Se permitirá únicamente la construcción de las edificaciones necesarias para su adecuado funcionamiento, tales como almacenes para maquinaria y material, servicios anejos, casetas de bombeo, etc. Dichas edificaciones tendrán como máximo una planta, 5 m de altura.

31.1. Cerramientos de parcela.

- Se realizarán de acuerdo con las condiciones que establezca la entidad gestora del Campo. Sin embargo, cumplirá las siguientes condiciones:
 - Altura máxima de cerramiento opaco 1,25 m
 - Altura máxima de cerramiento total 2,25 m.

Artículo 32.- Condiciones de uso

Se restringirá únicamente al uso deportivo y de las actividades compatibles y complementarias de mantenimiento y servicio al mismo.

- **Uso deportivo:** los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

Capítulo 10º.- Hotel y Club de Golf (E.H).

Artículo 33.- Definición y objetivos

Constituye la zona donde se establecen un hotel y los servicios a los usuarios del campo de golf y las actividades complementarias de la deportiva.

Artículo 34.- Condiciones de ordenación y edificación

Serán de aplicación la normativa del PGOU relativa al uso hotelero.

34.1. Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 1 m²/m²s
- Superficie máxima ocupada por la edificación: 55% de la parcela. Los espacios restantes se destinarán a aparcamientos accesos y espacios libres de propiedad privada.

34.2. Alturas.

- La altura máxima será de PB+3+T, lo que corresponde a 16 m, incluyendo todos los elementos constructivos.

34.3. Separación a linderos.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

- La separación mínima de la edificación a linderos públicos será de 1/3 de altura total.
- La separación a linderos privados es de 1/3 de la altura total.

34.4. Cerramiento de parcela.

- Las alturas máximas serán de 1,25 m. opacos y 2,25 m total.

34.5. Aparcamientos.

- El número mínimo de aparcamientos por parcela a resolver dentro de la propiedad será como mínimo de 1 plaza por cada 75 m² de techo.
- En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio.

Artículo 35.- Condiciones de uso

35.1. Usos pormenorizados.

- Se admiten los usos hotelero, restauración y de actividades complementarias a la actividad deportiva.
 - **Uso hotelero:** comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.
 - **Uso deportivo:** los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 de la Normativa Urbanística con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

35.2. Usos compatibles.

- Los usos compatibles son todos aquellos necesarios para el normal desenvolvimiento de las actividades principales.

35.3. Usos prohibidos.

- Todos los usos no contemplados en los artículos anteriores.

Capítulo 11º.- Zona comercial - residencial (CR)

Artículo 36.- Definición y objetivos.

En esta zona se constituye la reserva de equipamiento comercial que dicta el reglamento concebido de forma que se simultanee en su uso con el puramente residencial. Se pretende dar servicio a la zona residencial y a los usuarios del campo de golf y del hotel.

Artículo 37.- Condiciones de la ordenación y edificación.

37.1. Edificabilidad

- Edificabilidad máxima neta 1 m²/m².

37.2. Parcelación

- La parcela edificable mínima se establece en 1.500 m².

37.3. Altura edificable y ocupación del suelo.

- La altura edificable se establece en PB + 2 (hasta 10 m) con una ocupación del suelo del 45%.
- Se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 2,75 metros contados a partir de la altura de regulación. Este espacio será no habitable y podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio. También podrán sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta, con formación de pérgolas y con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

37.4. Separación a linderos públicos.

- Será como mínimo de 3,50 m, excepto en el caso de ser edificios con fachadas de más de 40 m de longitud, en cuyo caso, se podrán alinear a vial.

37.5. Separación a lindero privado.

- Será como mínimo de 0,5 veces la altura máxima del edificio.

37.6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

- La separación mínima entre fachadas es de 2/3 de la altura del edificio más alto.

37.7. Longitud máxima de la edificación.

- Máximo de 50 m.

37.8. Ordenanzas de valla.

- En el caso de vallas alineadas a vial, tendrán hasta 1,00 m de altura opacas y 2,10 con cerramiento ligero y transparente.

Artículo 38.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas plurifamiliares.
 - **Uso vivienda plurifamiliar:** es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.
- Usos comerciales y de servicios.
 - **Uso comercial:** los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc.... así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

Artículo 39.- Disposición última Obligatoria.

La parcela R8 tiene la obligación de destinar un mínimo de 2000 m2 de uso comercial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo: Benedicto Camón García



DILENTO: Para poder constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General

TITULO 4º - GESTIÓN

Capítulo 1º.- Sistema de Actuación.

Artículo 40. - Tipo.

El Sector constará de un único polígono que será ejecutado por el Sistema de Compensación, de acuerdo con la Ley 1/92 del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se considera un solo polígono para el desarrollo y gestión del sector.

Artículo 41. - Desarrollo del Sector.

Dado que se desarrolla por el Sistema de Compensación y los terrenos pertenecen a propietarios diferentes, el desarrollo del Plan requiere la previa constitución de una Junta de Compensación con arreglo a lo establecido en el reglamento y la realización del correspondiente Proyecto de Compensación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Estepona, Julio de 2018

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

Enrique de la Torre Lara
Colegiado nº 16.917

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
SECRETARIA
Fdo.: Benedicto Carrión García

DOCUMENTO Nº 5. PLAN DE ETAPAS

(Artículo 62 del Reglamento de Planeamiento)

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrion Garcia

El desarrollo temporal de la presente actuación urbanística se realizará en una única etapa, con una duración de ocho años desde la Aprobación Definitiva del presente documento, quedando determinada por el siguiente calendario y secuencia de obligaciones:

- **Presentación a trámite del Modificado del Proyecto de Urbanización.** Tres (3) meses desde la aprobación inicial de éste Plan Parcial.
- **Presentación a trámite de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.** Tres (3) meses desde la aprobación definitiva de éste Plan Parcial.
- **Presentación a trámite de las Proyecto de los Sistemas Generales SG-C7 y SG-C8.** Tres (3) meses desde la aprobación inicial de éste Plan Parcial.
- **Inicio de las obras de urbanización.** Tres (3) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- **Inicio de las obras de urbanización de las cargas externas.** Tres (3) meses desde la aprobación definitiva de los proyectos de las cargas externas.
- **Presentación a trámite del Certificado de finalización de la totalidad de las obras de urbanización.** Doce (12) meses después desde el Acta de Replanteo de las obras de urbanización.
- **Presentación a trámite de solicitudes de licencias de edificación.**
 - Se presentará un mínimo del 50% de la totalidad de las viviendas en un plazo máximo de tres (3) años desde la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.
 - Se presentará el 50% restante en un plazo máximo de cinco (5) años desde la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.
- **Finalización de las viviendas.** Dos años (2) desde la obtención de la licencia.

Para la conservación de la urbanización, se constituirá de una Entidad Urbanística de Conservación que se encargará del mantenimiento de la urbanización en los términos de lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA en tanto no se produzca la recepción de las mismas según lo establecido en el artículo 154 de la LOUA.

Estepona, Julio de 2018
EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



Enrique de la Torre Lara
Colegiado nº 16.917



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019



Fdo.: Benedicto Carrión García

DOCUMENTO Nº 6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

(Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento)

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018



El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

6.1.	INTRODUCCIÓN.....	71
6.2.	SISTEMA GENERAL SG-C7 Y SG-C8.....	71
6.2.1.	SG-C7.....	71
6.2.2.	SG-C8.....	73
6.3.	OBTENCIÓN SISTEMA LOCAL. SL-C5.....	74
6.4.	OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR.....	74
6.5.	CONEXIÓN EXTERIOR EN MEDIA TENSIÓN.....	75
6.6.	OTROS GASTOS DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES ANTERIORES.....	75
6.7.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	76
6.8.	SOSTENIBILIDAD DE LA HACIENDA LOCAL.....	77

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.




Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE




Fdo.: Benedicto Carrón García

6.1. Introducción.

No se alteran las condiciones del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial aprobado, si bien se considera oportuno indicar y realizar una estimación acerca del coste de inversión necesario para la ejecución de las obras de urbanización pendientes.

Conforme a lo anteriormente expuestas éstas son las siguientes:

1. Obras de urbanización de los Sistemas Generales SG-C7 y SG-C8.
2. Obtención de los terrenos del Sistema Local SL-C5.
3. Finalización de las Obras de Urbanización interiores.
4. Conexión Exterior en Media Tensión.
5. Otros Gastos Derivados de las actuaciones anteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

6.2. Sistema General SG-C7 y SG-C8.

6.2.1. SG-C7.

Estado Actual

Es sistema general SG-C7 se sitúa al norte del Sector SUP-C2 superpuesto actualmente sobre la vía pecuaria "Vereda del Camino Bajo del Algarrobo" conocida actualmente como Camino del Algarrobo con un ancho legal de 20,89 metros.



Imagen aérea SG-C7 (orientación Este)

Este Sistema General SG-C7, de aproximadamente 570 metros, es prolongación del Sistema General SG-C4 que inicialmente se encontraba asignada al Sector y que posteriormente fue sustituida y compensada por otros sistemas generales.

Actualmente esta vía pecuaria se encuentra asfaltada con un tratamiento superficial, tiene una sección variable que oscila entre los 5 y 6 metros y posee en algunos puntos cunetas laterales triangulares de hormigón in situ y, en otros, cunetas laterales ejecutadas sobre el propio terreno natural. El camino de servicio además sirve de acceso a numerosas parcelas de carácter privado que se deben seguir manteniendo o incluso a otros caminos públicos que deben seguir manteniendo la conexión.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García

Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

DCT. 2018
General

Vélez-Casquet



Acceso a parcelas privadas colindantes



Imagen SG-C7. Accesos a caminos existentes a mantener

Obras de Urbanización del Sistema General.

El PGOU propone la ejecución del vial de 10 metros de plataforma con calzada de MBC de 6,00 metros y aceras de 2,00 metros a ambos lados.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedito Camon Garcia



Imagen del primer tramo del Sistema General SG-C7

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 6 NOV. 2017

Las obras a ejecutar las cuales deberán estar reflejadas en un proyecto constructivo específico que debe ser aprobado previamente por la Junta de Compensación en primera instancia y por el Ayuntamiento, serán las siguientes:

- Movimientos de Tierras y Pavimentación.
- Demoliciones y desvíos de servicios existentes, principalmente a la canalización de riego de diámetro Ø1200 mm
- Alumbrado Exterior.
- Drenaje.
- Señalización horizontal y vertical.

Vélez Málaga, 29 OCT. 2018
 El Secretario General
 P. D.
 Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

6.2.2. SG-C8.

Estado Actual. Obras de Urbanización del Sistema General.

Este sistema general es un vial situado al Sur del Sector y permite conectar el vial de ribera junto al Río Seco, con las urbanizaciones colindantes junto en la Calle Moclinejo.

DEFINITIVAMENTE
 AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA



A la izquierda el norte con el Campo de Golf en SUP-C1. A la derecha de la imagen (orientación sur) la ubicación del SG-C8 en conexión con el vial de ribera del Río Seco, dando continuidad a la Calle Moclinejo



Ubicación Sistema General SG-C8

El sistema general de aproximadamente 140 metros, linda al Norte con una torreta de Media Tensión, la cual posee un doble circuito de 20 Kv y una derivación hacia un Centro de transformación de intemperie y una edificación en ruinas, al sur con una acequia de riego, al Oeste por el Vial de ribera del Río Seco y al Este con vial de la urbanización existente, intersección entre la Calle Moclinejo y la Calle El Borge.

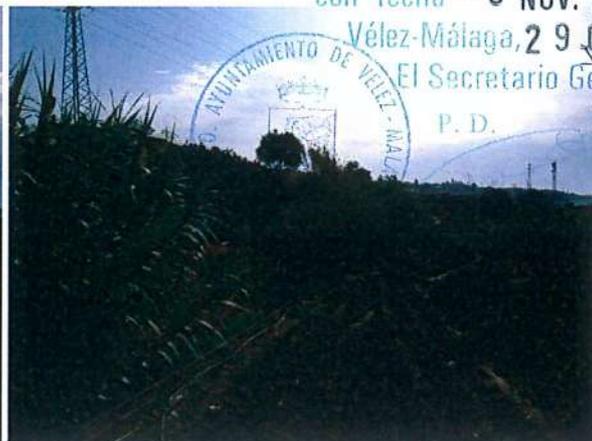
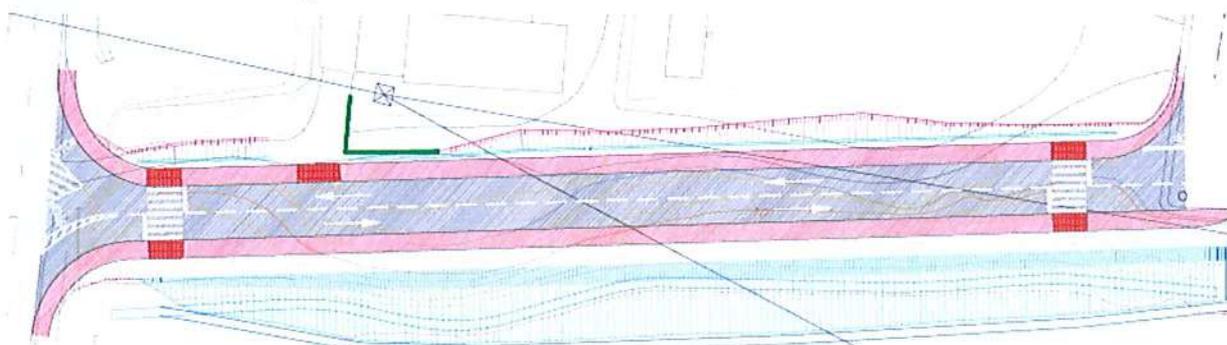


Imagen Torreta de Media Tensión y de la acequia de riego, tomada desde el Vial de Ribera

Obras de Urbanización del Sistema General SG-C8.

Al igual que para el Sistema General SG-C7 se propone, conforme al PGOU, la ejecución del vial de 10 metros de plataforma con calzada de MBC de 6,00 metros y aceras de 2,00 metros a ambos lados. Como medida de seguridad y para tratar de disminuir las operaciones de mantenimiento futuras los bordillos exteriores de acera se encintarán con 50 cm de berma tras la cual se ejecutará una cuneta en las zonas de desmonte. Esta cuneta se ejecutará in situ.



Las obras a ejecutar las cuales deberán estar reflejadas en un proyecto constructivo específico que debe ser aprobado previamente por la Junta de Compensación en primera instancia y por el Ayuntamiento, serán las siguientes:

- Movimientos de Tierras y Pavimentación.
- Demoliciones y desvíos de servicios existentes, principalmente las afecciones a la Línea aérea de media tensión existentes.
- Alumbrado Exterior.
- Drenaje.
- Señalización horizontal y vertical.

6.3. Obtención Sistema Local. SL-C5.

No se modifican las previsiones del PPO vigente, quedando aún pendientes la obtención del Sistema Local para la ejecución del vial de conexión exterior incluido en el proyecto de urbanización.

6.4. Obras de Urbanización pendientes de ejecutar.

Como consecuencia del acusado periodo de crisis en que se ha envuelto el país desde 2008 las obras de urbanización quedaron paralizadas. Trascurridos más de 7 años, para completar el desarrollo del sector para lo cual es necesario:

- Completar las obras de urbanización que están pendientes de ejecutar.
- Reparar los desperfectos debidos a la falta de conservación desde que fueron ejecutados los trabajos.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez Málaga, 29 OCT. 2018
El Secretario General
P. D.

La presente modificación del Plan Parcial de Ordenación modifica sensiblemente las previsiones del proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que, obviamente debe ser actualizado.

Se estima un coste de inversión de 2,4 millones de euros.

6.5. Conexión Exterior en Media Tensión.

En octubre de 2005 la Junta de Compensación del Sector SUP-C2 y ENDESA por medio de la cual se expresa las siguientes estipulaciones.

- Será necesaria la ejecución de una Subestación del tipo GIS 66/20 KV.
- La conexión al Sector se materializará en el Sector T-7, situado junto al Camino de Sevilla en Torre del Mar, donde se ejecutará una línea de MT en doble circuito a 20 Kv con conductor de 18/30 AL y 240 mm2 de sección en canalización con tubos de diámetro Ø200 mm. Se estima una longitud de canalización de casi 3 Km. La ejecución de esta instalación correrá por cuenta de la Junta de Compensación.
- La distribución interior en Media y Baja Tensión y la instalación de los Centros de Transformación correrá por cuenta de la Junta de Compensación.
- Todas las instalaciones se cederán a ENDESA.

Las obligaciones económicas que tiene que asumir la Junta de Compensación tras la rúbrica del convenio asciende a **332.212 € + IVA**, en concepto de parte proporcional (7,79 %) de la ejecución de la subestación valorada en 4.276.514 €, en virtud de la potencia solicitada 4,675 MVA con el siguiente calendario de pagos:

- 20% a la firma del convenio.	65.642,40 €
- 40 % al inicio de las obras	133.284,80
- 40 % a la finalización de las obras.	133.284,80 €.

**De acuerdo con los datos aportados por la Junta de Compensación.*

Por otro lado, en Enero de 2006, la obra de conexión exterior se valoran en 639.705,40 € + IVA, las cuales aún no se han ejecutado, de los cuales se abonaron un total de 32.973,44 € a ENDESA en adelanto a la firma de convenio, restando por abonar 606.731,96 €, que añadidos al 40% restante por la ejecución de las Subestación (133.284,80 €) asciende a la cantidad de **740.016,76 €**.

6.6. Otros Gastos derivados de las actuaciones anteriores.

Para llevar a cabo la finalización de las obras se enumeran a continuación una serie de gastos en los que aún puede incurrir la Junta de Compensación hasta la solicitud de la recepción de las obras de urbanización y la constitución en Entidad Urbanística de Conservación.

- Contratación de técnicos específicos para el desarrollo de los proyectos de ejecución de las obras de urbanización pendientes, interiores y exteriores y su dirección facultativa y las correspondientes coordinaciones de seguridad y salud. Estos proyectos y direcciones Facultativas son al menos.
 - a. Actualización del Proyecto de Urbanización conteniendo las obras pendientes de ejecutar las pendientes de reparar, así como el análisis completo del vial C2 pendiente de ejecutar, previa ejecución del correspondiente levantamiento topográfico.
 - b. Proyecto y Dirección Facultativa de la Conexión Exterior del Media Tensión desde el Sector SUP-C2 hasta el Sector T7.
 - c. Proyecto y Dirección Facultativa del Sistema General SG-C7.
 - d. Proyecto y Dirección Facultativa del Sistema General SG-C8.
- Estudio Geotécnico para el estudio del movimiento de tierras a llevar a cabo en el vial C2 y el análisis de la estabilidad de los desmontes y terraplenes.
- Tratamiento fitosanitario de la instalación de abastecimiento de agua potable.
- Control de calidad de las obras de urbanización pendientes.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

70 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE
Pago ya realizado*
Pago ya realizado*
Rendiente

Fdo.: Benedicto Carrón García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018 El Secretario General

- Honorarios por la redacción del Proyecto de Reparcelación.

6.7. Estudio Económico Financiero.

Se resume a continuación la inversión que es necesaria acometer por el Sector SUP C2 para la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras en adaptación a la Revisión del PGOU.

PREVISIÓN INVERSIÓN	
CONCEPTO	IMPORTE
Cargas Externas.	
SG-C8	122.397,47 €
SG-C7	359.794,57 €
SL-C.5	50.000,00 €
Total Cargas Externas	532.192,04 €
Conexiones Exteriores	
Aportación Subestación	133.284,80 €
Traída Canalización Sector T7	606.731,00 €
Total Conexiones Exteriores	740.015,80 €
Obras pendientes de ejecutar	
Redes y Pavimentación	1.440.566,41 €
Zonas Verdes Públicas	589.831,89 €
Gestión Residuos.	92.470,18 €
SyS	37.667,49 €
Total Obras Pendientes	2.160.535,96 €
Obras de Reparación	
Estimación Reparaciones	312.416,61 €
Total Obras Reparación	312.416,61 €
Honorarios Redacción Proyectos	
Plan Parcial Ordenación	12.000,00 €
Levantamientos Topográficos	4.000,00 €
Redacción Proyectos sistemas Generales.	18.000,00 €
Proyectos de Legalización Electricidad	16.500,00 €
Actualización Proyecto de Urbanización	24.300,00 €
Total Honorarios	74.800,00 €
Honorarios DF y CSS	
DF Obras de urbanización	30.000,00 €
CSS y Vigilancia	16.000,00 €
DF Sistemas Generales	18.000,00 €
CSS y Vigilancia	9.500,00 €
Total Honorarios	73.500,00 €
TOTAL INVERSIÓN PEC	3.893.461,38 €
TOTAL INVERSIÓN IVA (21%)	4.711.088,27 €

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Fernando Carrion Garcia

6.8. Sostenibilidad de la Hacienda Local.

Al estar todos los gastos necesarios para el desarrollo de la urbanización previstos con cargo a los promotores del sector, así como con cargo a las partidas de cargas suplementarias de urbanización, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga no tendrá ninguna carga económica por el desarrollo de la actuación.

El Ayuntamiento de Vélez-Málaga percibirá por la actuación los ingresos correspondientes a impuesto de construcciones, impuesto de bienes inmuebles, impuestos sobre el incremento del valor de los terrenos, etc., que serán ingresos sin la correspondiente contrapartida de gastos.

Estepona, Julio de 2018

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

Enrique de la Torre Lara
Colegiado nº 16.917.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2018

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García