



Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-C2 "Baviera Golf", Vélez Málaga, (Málaga).

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.



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

RESUMEN EJECUTIVO Y RESPUESTA A INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.
EXPEDIENTE 18/16

APROBADO POR EL PLENIS
DE LA CORPORACION

30 ABR. 2018

DEFINITIVAMENTE



Fdo. Benedicto Carrón García

AUTOR: ENRIQUE DE LA TORRE LARA.

ICCP. Colegiado 16.917

FECHA: JULIO 2018.



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



El Secretario General

1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN... 3	3
1.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	3
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	3
1.3	ENCARGO Y AUTOR.....	4
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN..... 5	5
2.1	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	5
2.2	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	5
2.2.1	Justificación del traslado de edificabilidades de las parcelas R-10a y R-10b. Vial C2.....	5
2.2.2	Traslado de la edificabilidad de la parcela R10a.....	5
2.2.3	Traslado de la edificabilidad de la parcela R10b.....	6
2.2.4	Traslado de la edificabilidad de la parcela R13.....	6
2.2.5	Supresión de la servidumbre de la línea de alta tensión.....	6
2.2.6	Modificación de la delimitación del Equipamiento Social E2.....	6
2.2.7	Modificación del Equipamiento Comercial E5.....	6
2.2.8	Parcelas de Servicios Técnicos.....	7
2.2.9	Ajuste de la división de la parcela R11.....	7
2.2.10	Resumen de la Ordenación Pormenorizada. Cuadro de Zonificación.....	7
2.2.11	Cuadro de Características de Parcelas Lucrativas.....	8
2.2.12	Cuadro comparativo de superficies entre el PPO y el Modificado del PPO.....	10
2.2.13	Cuadro comparativo de características de parcelas lucrativas.....	11
2.3	ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA.....	13
2.3.1	Resumen de las Características Principales.....	13
2.3.2	Calculo del 10% de Aprovechamiento Medio y Excesos de Aprovechamiento.....	13
3.	SERVICIOS URBANÍSTICOS..... 15	15
3.1	RED VIARIA.....	15
3.2	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	15
3.3	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS FECALES.....	15
3.4	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES.....	15
3.5	RED DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN.....	15
3.6	ALUMBRADO PÚBLICO.....	15
3.7	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	15
3.8	JARDINERÍA.....	15
4.	CARGAS EXTERNAS..... 15	15
5.	ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS..... 16	16
6.	PLAN DE ETAPAS..... 16	16
7.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO..... 16	16
8.	ÍNDICE DE PLANOS..... 18	18

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fco.: Benedicto Camacho García



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"** de fecha Enero de 2001.
- **Proyecto de Urbanización "Baviera Golf"** del Sector SUP-C2 firmado redactado por Pereda 4 en fecha julio de 2001 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"**, firmado en Abril de 2005 por D. José Manuel Martín Rojo y diligenciado el 14 de junio 2005 como documento de Aprobación Definitiva.
- **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.

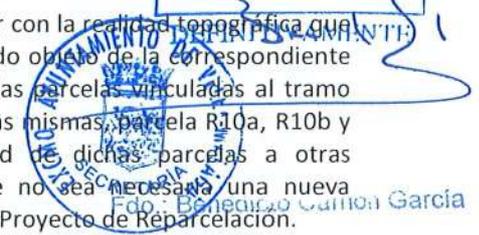
1.2 Objeto de la Modificación del Plan Parcial.

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.

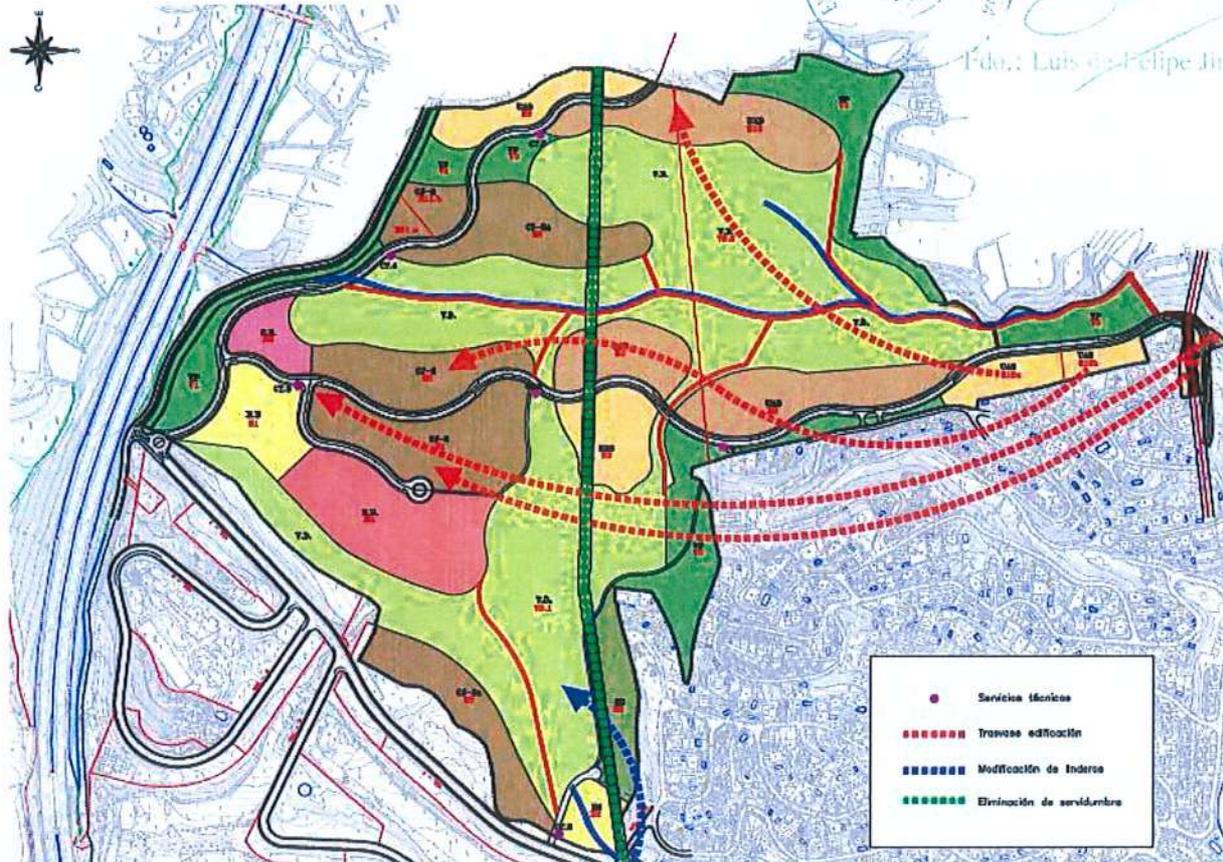
30 ABR. 2019

- 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, parcela 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.

Fdo.: Luis de Felipe Jimenez-Casquet



Esquema de actuaciones objeto de la modificación del PPO Baviera Golf

1.3 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. 2018

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrón García



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017 en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, (Málaga).



29 OCT. 2018
El Secretario General

Edo.: Luis Caspé Jiménez-Casquet

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

2.1 Objetivos de la Ordenación.

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

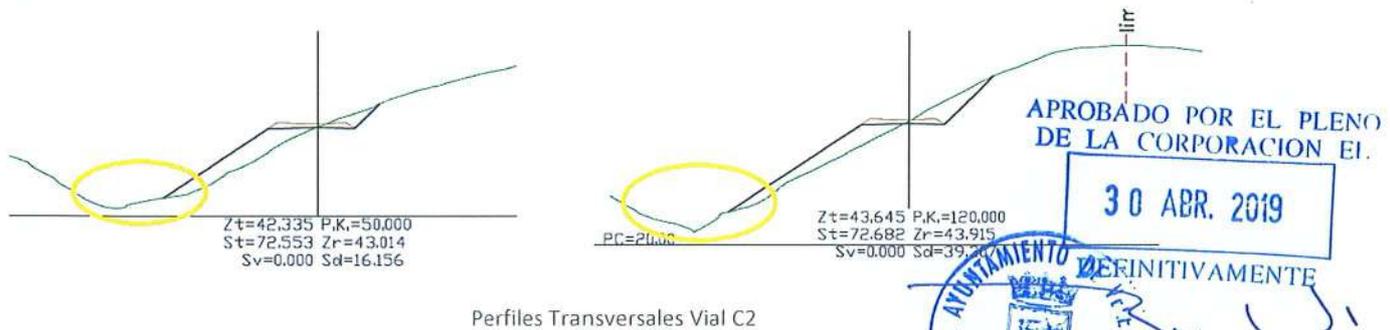
- Conseguir que las parcelas lucrativas, R10a, R10b, R13 y Equipamiento Comercial E5, puedan materializar la edificabilidad que tienen asignada.
- Eliminar la servidumbre de la línea de alta tensión al haber sido soterrada la misma.
- Definir parcelas para servicios técnicos para los actuales centros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

2.2 Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada.

2.2.1 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 Torre de Alta Tensión, situada al Sur, y disminuir los terraplenes del vial que afectan a la Zona Verde.

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.



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 desmonte, por tanto, empeorando las condiciones de acceso a la edificación.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EI.
30 ABR. 2019
AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
DEFINITIVAMENTE
Edo.: Benedito Carrón García

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 inedificables 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.

2.2.2 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, que hace imposible el acceso a la misma.



La parcela R10a en la ordenación actual tiene una superficie de 5.519 m²s, con una edificabilidad de 1931,67 m²t y 12 viviendas, y está adjudicada al Ayuntamiento de Vélez-Málaga en concepto de exceso de aprovechamiento.

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.

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 R 12b 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.

2.2.3 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 Solvia, 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.

2.2.4 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.

2.2.5 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.

2.2.6 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 inedificable.

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.

2.2.7 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.

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.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019



Fu.: Benedicto Camon Garcia



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

2.2.8 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.

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 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.

2.2.9 Ajuste de la división de la parcela R11.

La parcela R11 se ha dividido en el Proyecto de Reparcelación para asignarla a dos propietarios diferentes, pero en la división realizada las superficies definidas en letra no coinciden con las superficies reales de las parcelas previstas en el proyecto de reparcelación.

2.2.10 Resumen de la Ordenación Pormenorizada. Cuadro de Zonificación.

La ordenación pormenorizada se modifica con arreglo al siguiente cuadro:

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 Carrón García

SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO PROPUESTO						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m ²	%	m ² techo/m ² suelo	m ² techo	Nº Viv
RESIDENCIAL	CJ2	19.110,50	3,96%	0,64	12.305,09	109
	CJ3a	63.735,25	13,20%	0,75	47.853,61	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 COMPUABLES	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.

2.2.11 Cuadro de Características de Parcelas Lucrativas.

Las características de las parcelas lucrativas quedarán modificadas con arreglo al siguiente cuadro. En el mismo se reflejan en rojo las características de aquellas parcelas que se modifican en este documento y que se han descrito con anterioridad.

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





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

29 OCT. 2018

El Secretario General

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

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.

APROBADO POR EL PLENO
 DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Camón García



Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-C2 "Baviera Golf", Vélez Málaga, (Málaga).

2.2.13 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
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		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		70,00		13.656,00		8.759,66
R13	ZONA VERDE	UAS2	VP	4,00		1.909,75		668,41	
SUBTOTAL RESIDENCIAL					871,00	147.584,50	137.281,00	86.670,73	86.972,97
EQ.Hotelero	H1****					24.296,30	24.296,30	23.541,85	23.541,85
EQ.Deportivo Privado	VD ***					76.772,50	76.442,37	300,00	300,00
EQ.Comercial	VD ***					122.554,50	122.522,91	200,00	200,00
						302,25		302,25	
TOTAL PRIVADO						371.510,05	360.542,58	111.014,83	111.014,82

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA
30 ABR. 2019
DEFINITIVAMENTE
Fdo. Benigno Carrion Garcia

la presente documento complementa y sustituye la aprobada INICIALMENTE con fecha - 6 NOV. 2017



Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-C2 "Baviera Golf", Vélez Málaga, (Málaga).

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 con 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



INICIAMENTE con fecha - 6 NOV. 2017

El Secretario General
Edo.: Luis Felipe Jimenez-Casquet

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

2.3.1 Resumen de las Características Principales.

2.3.1.1 Superficie.

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

2.3.1.2 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.

2.3.1.3 Densidad.

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

2.3.2 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

SECRETARIA
Edo.: Benedito 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.



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

29 OCT. 2018
El Secretario General

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.

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.

Es preciso 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 reparcelacion vigente
SAREB	26.544,82	26.489,89	-54,93	26.556,26	11,44
SOLVIA	13.225,56	13.074,65	-150,91	13.297,70	72,14
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	12.228,66	-437,19	12.732,34	66,49
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	125.802,72	-837,00	126.827,54	187,82

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL.

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE





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]

3. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Red de Saneamiento. Aguas pluviales.

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

3.5 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.



DEFINITIVAMENTE

3.6 Alumbrado público

Se mantienen las mismas condiciones que en el planeamiento aprobado.

Fdo.: Benedicto Carrión García

3.7 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.

3.8 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.

4. CARGAS EXTERNAS.

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.



LIBRENCIA: 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

5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS

La presente Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-C2 no introduce modificaciones en relación a las Normas Reguladoras de la Edificación y los usos ni en las ordenanzas particulares a aplicar en las distintas zonas, adaptándose, salvo excepción a la Normativa del PGOU vigente.

En concreto, se amplían las Normas Reguladoras introduciendo dos consideraciones en cuanto a la ejecución de una parte comercial en las parcelas R3 y R8.

6. PLAN DE ETAPAS

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 este Plan Parcial.
- **Presentación a trámite de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.** Tres (3) meses desde la aprobación definitiva de este 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 este 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.

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.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García



ALBUJENIA: 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

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	606.731,96 €
Total Conexiones Exteriores	740.016,76 €
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



Fdo.: Benedicto Carrión García



8. ÍNDICE DE PLANOS

I.1. SITUACION.

1. ZONIFICACION.

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.



Estepona, Julio de 2018

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquel

Enrique de la Torre Lara

Colegiado nº 16.917.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ABR. 2019

DEFINITIVAMENTE



Fdo.: Benedicto Carrión García