

**PLAN PARCIAL “S.U.P. CH-2” DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE VÉLEZ MÁLAGA**

ANEXO:

**ANÁLISIS DE INCIDENCIA DEL DESARROLLO DEL
SECTOR EN EL TRÁFICO DE LA AUTOVÍA A-7S
Y EN LOS RAMALES DEL ENLACE 258.**

Promueve:

CAELIA 24 S.L.

El autor del Plan Parcial:

JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO.
Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

VÉLEZ-MÁLAGA, JULIO DE 2.022

ESTUDIO DE TRÁFICO SECTOR SUP CH-2 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene como objeto, una vez realizadas las previsiones, mediante la estimación del tráfico generado en función de la distribución de usos previstos, analizar la situación actual y realizar una estimación de tráfico asociada al desarrollo urbanístico del sector SUP CH-2 del PGOU de Vélez Málaga, analizar la accesibilidad al mismo y evaluar su incidencia en la Autovía A-7S, así como la no afección a los elementos como convergencias, divergencias y los ramales de enlace susceptibles de ser utilizados por los tráficos generados y atraídos por el desarrollo previsto que puedan verse comprometidos.

Independientemente de que NO se modifique la configuración o se creen nuevos accesos a la A-7, el desarrollo supone un cambio de actividad y de uso de los accesos a las carreteras estatales, en especial del enlace 258 de la autovía A-7 y, por tanto, es de aplicación el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Si fuesen necesarias medidas de acondicionamiento para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria, deberán ser ejecutadas por el promotor interesado en el cambio de uso y a su costa, como así también se recoge en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del estudio es el ámbito de actuación del sector S.U.P. CH-2, delimitado en el plano 18-13 y 18-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga a desarrollar en el núcleo urbano de Chilches en el Término municipal de Vélez-Málaga, según se grafía en la documentación gráfica del presente documento.

El sector posee una superficie inferior a la indicada en la ficha de planeamiento, disminuida a consecuencia de las afecciones del dominio público (vía pecuaria, autovía y dominio público hidráulico) a las que está sometido el sector, y reflejada en la medición topográfica del sector considerando estas afecciones.

Por un lado, el sector se encuentra atravesado y dividido por la vía pecuaria “Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches”, y aunque en el PGOU/96 su trazado aparecía coincidente con el Sistema General CH-3, en la realidad pasa por el límite oeste del sector. Esto ha supuesto la disminución de una parte de la superficie (correspondientes a los 20,89 m. de ancho y toda la longitud de la vía pecuaria, clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección), que en principio pertenecían al sector según el PGOU.

Por otra parte, la superficie ocupada por el dominio público de la autovía estaba computada, en un principio, como superficie del sector en la ficha de planeamiento. Tras el deslinde del dominio público se ha detraído esta superficie del total del sector.

Así mismo, se ha quitado de la superficie del sector la superficie constituida por el dominio público hidráulico de los dos arroyos que lindan con el sector.

En consecuencia, la superficie del Plan Parcial, una vez delimitado sobre cartografía base actual es de 62.046,00 m² (6,2 hectáreas).

3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

El sector S.U.P. CH-2 mantiene las determinaciones y previsiones formuladas en el Plan General de Ordenación Urbanística. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.

El **uso** previsto será básicamente el de residencial, y estarán permitidos aquellos usos compatibles con el uso residencial.

La **edificabilidad** máxima asignada es de 0'3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, aplicada sobre la **superficie** total delimitada que es de 62.046,00 metros cuadrados, es decir 32.154 m², de diferencia en menos de la asignada en la ficha de Planeamiento (94.200 m²) y ello viene justificado a la aparición de la Autovía A7 tramo Málaga-Nerja, que divide el sector en dos zonas, norte y sur; al deslinde de la vía pecuaria que no coincide con el que establece el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga y atraviesa el ámbito de actuación dividiendo en dos zonas los terrenos situados al Sur de la autovía y delimitando la zona norte en su lado noroeste; y al dominio público hidráulico de los arroyos que lindan con el sector y lo delimitan.

La **densidad máxima de viviendas** en el ámbito de actuación del Plan Parcial se fija en 20 viviendas por hectárea (124 viviendas).

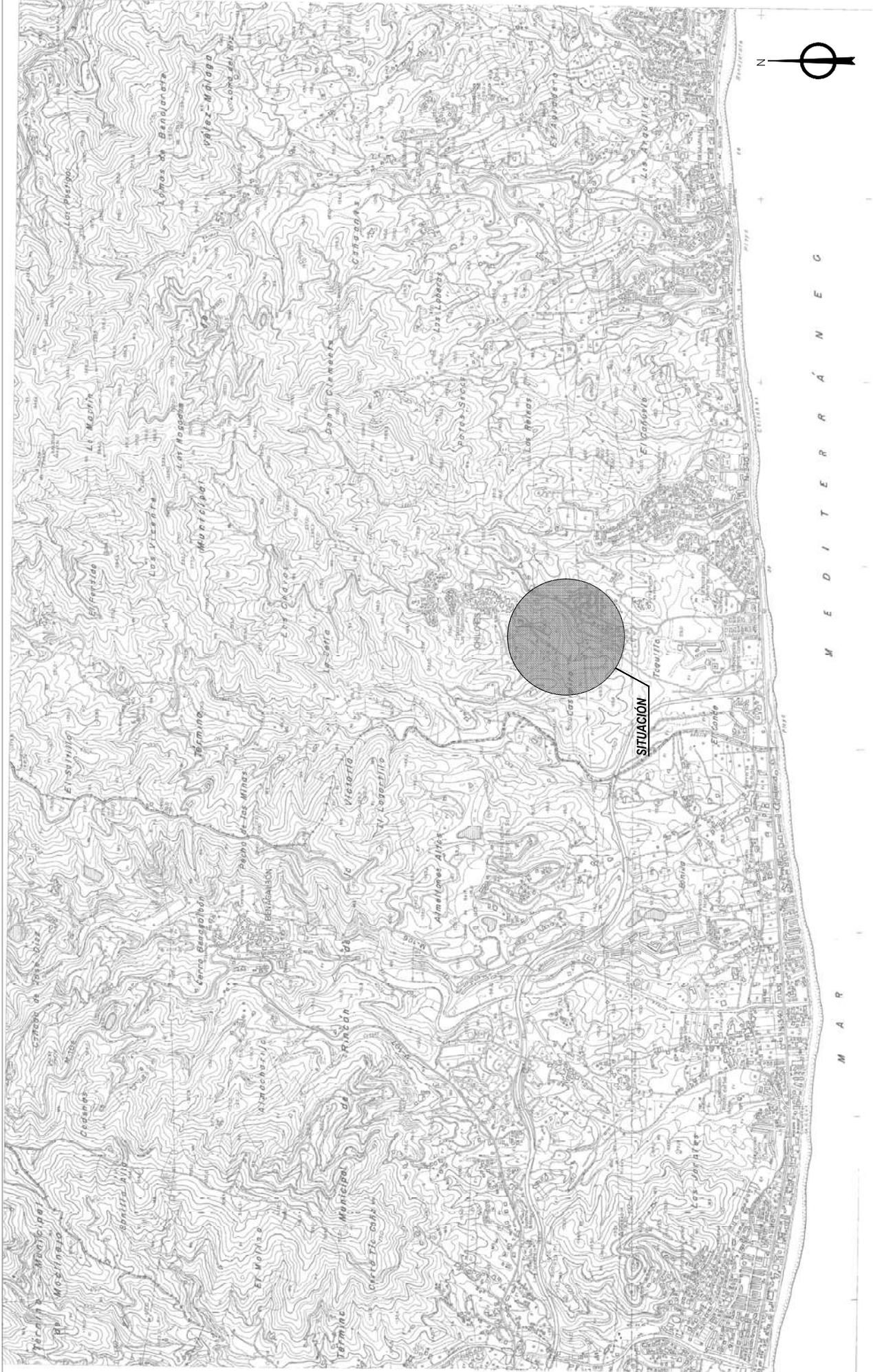
Las **tipologías de edificación** previstas en el P.G.O.U. son las de Vivienda Unifamiliar Aislada (**UAS**) y Vivienda Unifamiliar Adosada (**UAD**) con altura máxima de 2 plantas. El plan parcial propone la ordenación con la ordenanza UAD, permitiendo la modificación a ordenanza UAS previa tramitación de un Estudio de Detalle.

El Plan Parcial destina 109,52 m² de suelo destinado a dotaciones por cada 100 m² de techo edificable (17.986,47 m²s de Áreas y Espacios Libres Públicos y 2.399,57 m²s destinados a Equipamiento, sobre los 18.613,80 m² de techo edificable, sin contar con la superficie destinada a plazas de aparcamiento), muy superior a lo previsto en el artículo 17 de la LOUA, que oscila entre 33 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo edificable.

El **viario** propuesto se adapta, en la medida de lo posible, a las rasantes existentes, produciéndose las alteraciones del terreno natural necesarias para el desarrollo de los viales según la función y el servicio que prestan. La adopción de rasantes se ha realizado considerando las rasantes del terreno, determinadas con los datos del estudio topográfico y las rasantes actuales de las calles adyacentes al ámbito de actuación del Plan Parcial.

El **Sistema Local "S.L. CH-3"** conectará la urbanización panorama con el ámbito de actuación del Plan Parcial. Tendrá calzada de doble circulación de 7'00 en total y 2'50 metros de ancho de aceras, con un ancho total de 12.00 metros.

El paso existente bajo la autovía, construido en su día para cumplir la función de enlace entre las zonas existentes a cada lado de la autovía sirve de punto de conexión entre la zona sur con el núcleo de población principal de Chilches.



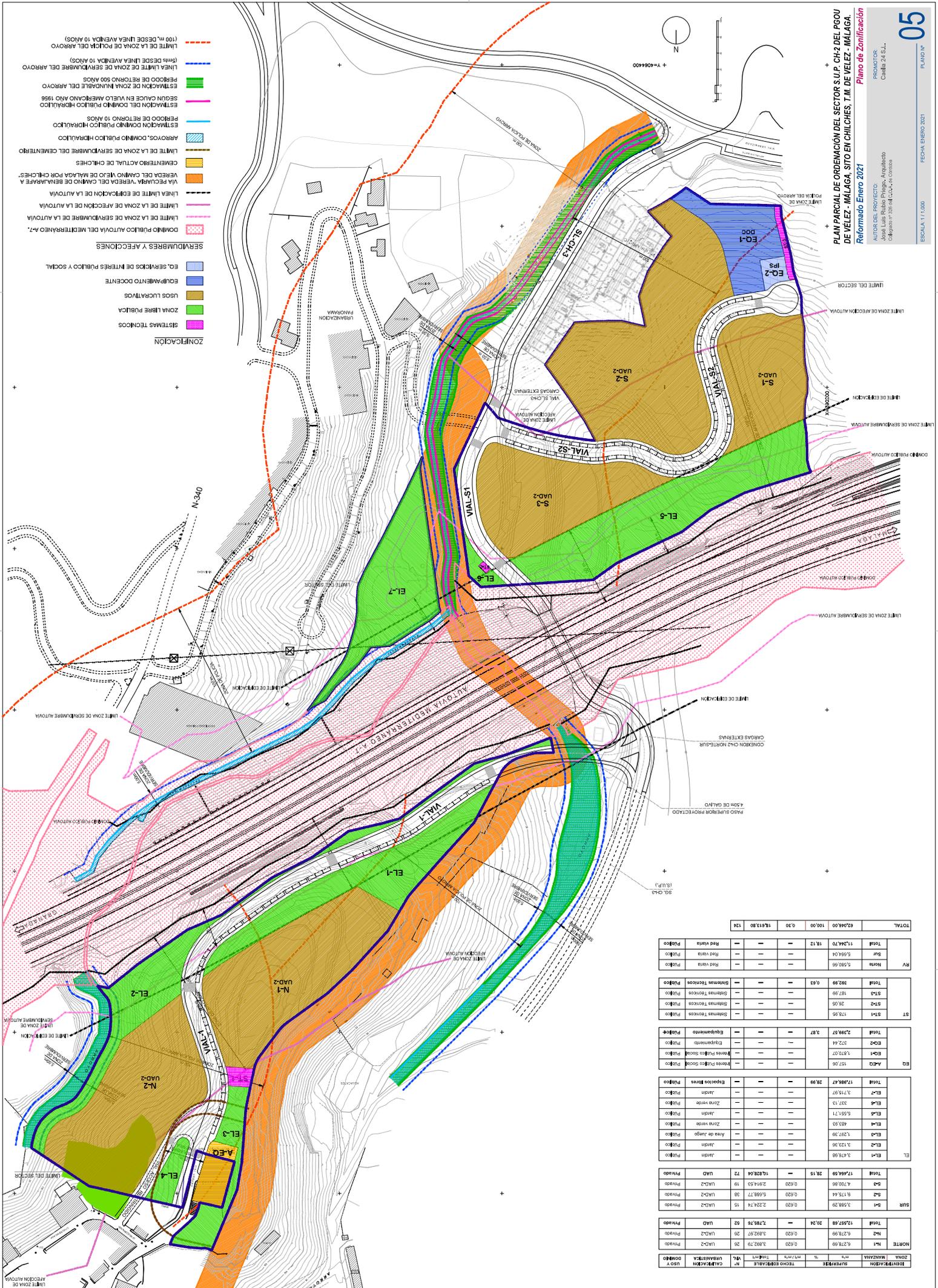
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.P. CH-2
DEL P.G.O.U. DE VELEZ - MALAGA (MALAGA).**
Reformado Enero 2021

PROYECTOS:
JOSÉ LUIS RUBIO PÉREZ, Arquitecto
Colaborador: P. 200144 C.A.A. de Granada

ESCALA: 1:10.000

FECHA: ENERO 2021

PLANO Nº



- ZONIFICACION**
- SISTEMAS TECNICOS
 - ZONA LIBRE PUBLICA
 - USOS LUCRATIVOS
 - EQUIPAMIENTO COCENITE
 - EQ. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES**
- DOMINIO PUBLICO AUTONOMA DEL MEDITERRANEO A.7.
 - LIMITE DE LA ZONA DE AFECTACION DE LA AUTONOMA
 - LINEA LIMITE DE DEDICACION DE LA AUTONOMA
 - VIAL RECUBIERTA VEREDA DEL CAMINO DE BENAVALPARE A VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE MALLAGA POR CHILCHES
 - CEMENTERIO ACTUAL DE CHILCHES
 - LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRES DEL CEMENTERIO
 - ARROYOS, DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
 - ESTIMACION DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
 - PERIODO DE RETORNO 10 AÑOS
 - ESTIMACION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
 - SEGUN CRUCE EN VUELO MEDIANTE AÑO 1988
 - PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS
 - ESTIMACION DE RETORNO 500 AÑOS
 - LINEA LIMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRES DEL ARROYO
 - (5MS DESDE LINEA AVENIDA 10 AÑOS)
 - LIMITE DE LA ZONA DE POUJADA DEL ARROYO
 - (100 M. DESDE LINEA AVENIDA 10 AÑOS)

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S.U.P. CH-3 DEL PCOU DE VELEZ - MALLAGA, SITIO EN CHILCHES, T.M. DE VELEZ - MALLAGA.
Reformado Enero 2021
Plan de Zonificación
 PROYECTOS:
 JOSÉ LUIS RUBIO PÉREZ, Arquitecto
 Colaborador: J. J. GARCÍA, INGENIERO
 ESCALA: 1:1.000
 FECHA: ENERO 2021
 PLANO Nº **05**

ZONA	MARCAVA	SUPERFICIE	%	TOTAL	Nº CARACTERÍSTICA	USO Y DESTINACION
NORTE	N1	6.278,99	0,20	3.892,79	28	UAD-2 Privado
	N2	6.278,99	0,20	3.892,97	28	UAD-2 Privado
SUR	S1	5.588,29	0,20	2.224,74	16	UAD-2 Privado
	S2	6.175,44	0,20	5.688,77	38	UAD-2 Privado
TOTAL		12.657,68	20,34	7.785,75	62	UAD Privado
EL	EL1	3.476,08				Jardín
	EL2	3.123,29				Jardín
EQ	EQ1	1.570,07				Áreas de Juego Social
	EQ2	327,44				Equipamiento
ST	ST1	178,05				Sistemas Técnicos
	ST2	26,05				Sistemas Técnicos
RV	RV1	5.050,06				Red Verda
	RV2	5.664,04				Red Verda
TOTAL		17.244,70	18,12			