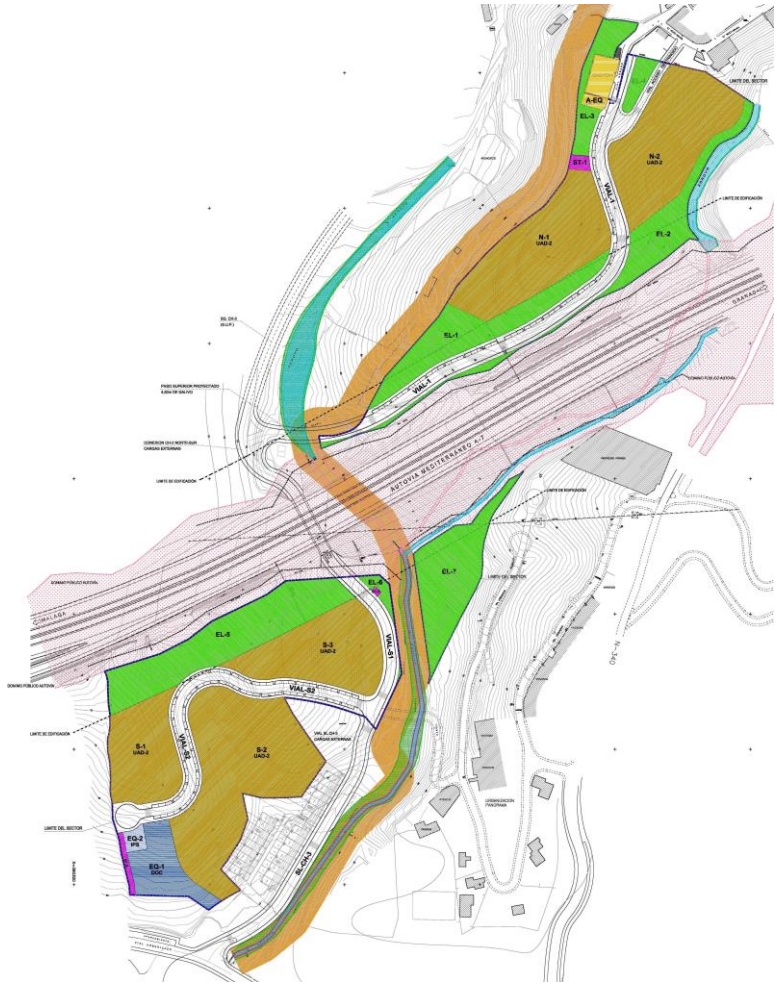
PLAN PARCIAL "S.U.P. CH-2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA

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

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

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

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

INDICE DEL PLAN PARCIAL:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS

DOCUMENTO 3.- PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO 4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

DOCUMENTO 5.- PLANOS

Documento

1

Memoria

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

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.

I

ENCARGO

Se promueve la redacción de la presente Plan Parcial de ordenación del Sector "S.U.P. CH-2" del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, por encargo de CAELIA 24 S.L. con domicilio en plaza de las Tendillas nº 5, 2ª planta, 14002 de Córdoba, como propietario mayoritario de los terrenos.

Se encarga la redacción del presente Plan Parcial al Arquitecto José Luis Rubio Priego, colegiado número 326 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con ejercicio en Córdoba y domicilio profesional en Avenida del Gran Capitán nº 23, planta 5ª, oficina 3 de Córdoba (CP 14008).

La cartografía base actualizada, la realiza la Empresa EARA Estudio Topográfico, a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, restituida en planos topográficos, todo ello siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

II

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Es objeto del presente Plan Parcial S.U.P. CH-2 recoger las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, así como desarrollar cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.

El Plan Parcial contiene las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

III

ANTECEDENTES AL PRESENTE DOCUMENTO

El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en marzo de 1996, delimitaba los suelos sometidos al Plan Parcial SUP CH-2 como sector de Suelo Urbanizable Programado, al que le corresponde redactar para su desarrollo y gestión un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, siendo la iniciativa privada, el sistema de actuación el de compensación y la etapa la del 1º cuatrienio. En el Programa de Actuación se le atribuye el Sistema Local CH-3, vial Panorama, al presente sector; debiendo ejecutar el citado sistema local que se obtendrá por expropiación.

El documento del presente Plan Parcial de Ordenación fue aprobado inicialmente mediante resolución del Sr. Alcalde Presidente de 8 de febrero de 2005, disponiendo se sometiera al preceptivo trámite de información pública por periodo de un mes, trámite cumplimentado mediante publicación del correspondiente anuncio en el diario Sur en fecha 09/04/2005 y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 71 de fecha 15-04-2005, así como publicación de edictos en el tablón de anuncios (desde el día 08/04/05 al 09/05/05).

Transcurrido el plazo de información pública y notificados los propietarios del sector, tienen entrada, de acuerdo con el Certificado emitido al respecto en fecha 6 de septiembre de 2006 la alegación del los Herederos de D. Salvador Pérez Blanca.

Esta alegación es objeto de informe por la Arquitecta Municipal de la Gerencia de fecha 17 de septiembre de 2007 en el que se estima la alegación presentada respecto al ajuste de los límites del sector en relación con los alegantes.

En fecha 1/08/2007 y recibido en GMU el 11/09/2007 se emite por la Consejería de Medio Ambiente, informe favorable en relación a la vía pecuaria que afecta al sector, a expensas de las posibles autorizaciones a pedir para realizar las obras de los posibles cruces indispensables.

Entendiéndose acogida la alegación en la documentación reformada y visto el informe de la Consejería de Medio Ambiente en relación a la vía pecuaria se aprueba provisionalmente el Plan Parcial mediante resolución del Sr. Alcalde-Presidente num. 168/2008, de fecha 22 de enero de 2008 y se procede a someter el expediente a informe de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

El 15 de febrero de de 2008, con número de registro 10.256, se presentó en la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el expediente del Plan Parcial.

Tras informe con requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 4 de marzo de 2008, se presenta en la Delegación Provincial, con fecha 20 de junio de 2008 y número de registro 46.427, documentación complementaria en el expediente de Plan Parcial del sector a fin de cumplimentar el requerimiento efectuado.

Con fecha 22 de julio de 2008 se emite por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación un segundo informe, con referencia VM-121, en el que analizado el expediente se confirma que no se ha cumplimentado la documentación requerida.

Con fecha 6 de febrero de 2009 (recepción nº 4798) tiene entrada en la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio documentación complementaria del expediente del Plan Parcial del sector para subsanar requerimiento efectuado por la Delegación Provincial mediante escrito de 22 de julio de 2008 (registro nº 29632). En respuesta se emite un informe, con fecha 5 de marzo de 2009, en el que se solicita:

- Informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.
- Informe de telecomunicaciones por órgano competente de conformidad con la Ley, o bien aportar escrito solicitando el mismo en el registro de entrada del órgano competente.

En relación con el informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, con fecha 26 de enero de 2010 se emite por la Dirección Provincial de Málaga de la Agencia Andaluza del Agua (Consejería de Medio Ambiente), un 3er informe, con referencia MA 49709 en el que, analizado el expediente, se solicita aportar texto refundido del documento, debidamente aprobado y diligenciado, en el que se incorporen las adendas realizadas.

En relación con los puntos a corregir según el informe emitido por la Dirección Provincial de Málaga de la Agencia Andaluza del Agua (Consejería de Medio Ambiente) y al objeto de dar respuesta a las deficiencias planteadas, se expone lo siguiente:

1) Se trasladarán al plan las conclusiones del estudio hidrológico realizado

Se trasladan al documento las conclusiones del estudio hidrológico realizado, a tal efecto, se modifica el documento al objeto de excluir del sector la superficie que ocupa la estimación del dominio público efectuada, que no será considerada en el cómputo total de la superficie del sector, ni a efectos de aprovechamiento y se delimitan las zonas de servidumbre y de policía, según la legislación vigente.

2) En lo referente al vial SL-CH3 dibujado en el plano, y aunque se encuentra fuera de los límites del sector que nos ocupa, decir que deberá retranquearse con el fin de que no afecte al dominio público hidráulico.

Como así se afirma en el informe, el vial SL-CH3 Vial Panorama, se encuentra fuera de los límites del sector que nos ocupa y su ordenación o retranqueo no es competencia del presente Plan Parcial de Ordenación, siendo de competencia municipal, ya que está previsto que el vial sirva de acceso a

otras viviendas de sectores adyacentes. Por otro lado, el retranqueo es materialmente imposible debido a la existencia de viviendas construidas según se aprecia en los planos del sector y en la fotografía adjunta. El proyecto de urbanización deberá prever las obras de defensa necesarias.

Según el planeamiento vigente, corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación del S.L. CH-3 Vial Panorama y ejecutar la urbanización del mismo, como Carga Externa del Plan Parcial.

3) *Se deberá aportar justificación de la existencia de disponibilidades hídricas que garanticen el abastecimiento para el crecimiento que se propone. Deberá aportarse certificado de la empresa concesionaria del servicio de aguas o del Ayuntamiento que garantice el caudal necesario para el abastecimiento.*

Se adjuntan ambos certificados; uno de Aqualia como empresa concesionaria del servicio de aguas en el municipio de Vélez Málaga y otro del Ayuntamiento garantizando el caudal necesario para el abastecimiento.

4) *Para el riego de parques y jardines se avanzará en la política de promover la reutilización, de manera que se liberen recursos del embalse y los acuíferos. En el caso de emplear sondeos independientes para el riego, se aportará la documentación que justifique la viabilidad del mismo.*

Una vez estudiada la viabilidad del riego a través del pozo existente en zona libre pública EL-7 se ha determinado la imposibilidad de realizar el riego del sector a través de los recursos del pozo. El agua de riego se obtendrá de la red municipal de agua. Disponiéndose un depósito independiente para riego en la zona alta de la urbanización, en la parcela ST-1, junto al depósito de abastecimiento y completamente independiente de este.

En el futuro, habida cuenta de que la red de riego es totalmente independiente de la red de abastecimiento, sería posible utilizar agua proveniente de reutilización.

El depósito queda situado a una cota superior a la de toda la red, por lo que el abastecimiento se puede realizar completamente por gravedad.

En tal sentido se modifica el plano 12.2 y el apartado relativo al abastecimiento de agua del capítulo XII 'TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS' al objeto de modificar la red de riego y el cálculo de los recursos hídricos necesarios.

El documento reformado de febrero de 2016 pretende resolver los puntos a corregir del informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y al objeto de dar respuesta a dos de las deficiencias planteadas en el informe, se expone lo siguiente:

1.- *Rotondas para el cambio de sentido de circulación de vehículos al final de los viales:*

Las dimensiones que establece el informe de la J.A. se fijan basándose en el anexo IX punto 3.2.2 del Reglamento General de Vehículos R.D. 2822/1998. Este artículo del anexo del reglamento regula únicamente las características que obligatoriamente debe cumplir cualquier vehículo (incluso los de mayor tamaño) en cuanto al área de barrido máxima interior y exterior al realizar un giro de 360º. En ningún momento establece que el diseño viario de un fondo de saco se deba realizar según estos parámetros. Por otro lado, la Instrucción del Ministerio de Fomento "Recomendaciones sobre Glorietas" tampoco regula el diseño de fondos de saco ya que en su punto 1.1 define que glorieta es un tipo especial de nudo caracterizado porque los tramos que en el confluyen se comunican a través de un anillo en el que se estable una circulación rotatoria alrededor de una isleta central, de forma que las trayectorias de los vehículos no se cruzan, sino que convergen y divergen. Este evidentemente no es el caso de los fondos de saco que nos ocupan, dado que no hay varios viales que se cruzan, sino uno solo que termina en este ensanchamiento o raqueta para posibilitar que un vehículo, con o sin maniobra, pueda cambiar de sentido de circulación. La Normativa de Urbanización del PGOU en vigor del Ayto. de Vélez Málaga establece en su artículo171 d), relativo a las condiciones del trazado de la red viaria, que el radio en encuentros entre calles secundarias será de 7m (en el bordillo). Una calle que termina en fondo de saco se considera como de tráfico local o calle secundaria y lo que se produce en este punto del fondo de saco es una intersección consigo misma para cambiar el sentido, por esa razón el Ayuntamiento de Vélez Málaga recomienda en estos casos utilizar un radio mínimo en el bordillo de 7 m. En el Plan Parcial se ha adoptado 9 m. Por otro lado, tanto la Instrucción de Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid (diciembre 2000) como las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del MOPT establecen la recomendación de radio exterior en el bordillo de 9 m en fondos de saco de áreas residenciales, coincidiendo con la propuesta del Plan Parcial. De cualquier manera, en el proyecto de urbanización se preverá en el acceso a cada calle terminada en fondo de saco, la señalización de restricción a vehículos de tamaño grande que puedan tener dificultad de maniobra para cambiar el sentido, o, dicho de

otra forma, cuyo tamaño no es el adecuado para circular por este vial de carácter local.

2.- Pendiente Longitudinal de aceras e itinerarios peatonales.

En cuanto a la pendiente longitudinal de las aceras que supera el 6%, fijado como máximo por el Reglamento de Accesibilidad de la J.A. y la Orden VIV/561/2010, hay que destacar que este extremo únicamente no se cumple en parte del vial 1 (N1). Este vial, dado su carácter excepcional, no tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico del sector, sino la conexión viaria del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa. Para ello debe superar el desnivel existente con varios puntos de paso fijos, como son la conexión con el núcleo urbano de Chilches y las cotas de entrada y salida de la obra de paso existente bajo la autovía A-7, lo que impide conseguir un mayor desarrollo y por tanto disminuir la pendiente. La parte inicial del Vial 1 (N1) (los 95 primeros metros) tiene una pendiente del 6% lo que permite garantizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación el acceso a las parcelas residenciales N1 y N2. A partir de ahí, el viario se convierte en un vial de conexión del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa con una pendiente máxima del 10,77% para conectar los puntos de paso fijos existentes. Este vial se encuentra ya fijado en el PGOU de 1996 a efectos de disponer una conexión viaria urbana, irrenunciable para el Ayuntamiento de Vélez Málaga, ya que la alternativa es la carretera de Diputación MA-3204 entre Chilches Pueblo y Chilches Costa, que discurre por suelo rústico y tiene un recorrido mucho mayor y sin acerado.

El Documento de fecha enero de 2021 incluye el apartado 4 'MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL MEDIOAMBIENTAL' en las Ordenanzas del Plan Parcial (desplaza el resto de los puntos siguientes), que incorpora los condicionantes y medidas de prevención que deben implantarse y que se especifican en el Documento ambiental Estratégico del sector, el condicionado expuesto en el Informe Ambiental Estratégico, así como las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan.

Se adapta la cartografía del documento al sistema de referencia geodésico global, ETRS89, en sustitución del sistema geodésico de referencia regional ED50 sobre el que estaba realizada la cartografía del Plan Parcial, al objeto de adaptar el documento al sistema de referencia geodésico utilizado oficialmente para así integrar la información geográfica con la cartografía oficial española actualmente utilizada. Esta modificación no afecta a la ordenación contenida en el documento ni el contenido del mismo, más allá de las referencias de la georeferenciación y el listado de coordenadas UTM que aparecen en el mismo que se han adaptado al nuevo sistema de referencia.

Se incluye el punto 8.4 'Equipamiento comunitario' que desarrolla las ordenanzas de las zonas de equipamiento remitiendo su contenido a lo establecido en el Capítulo 10 del Título III de la Normas Urbanísticas del PGOU DE Vélez Málaga en relación con los equipamientos locales.

El presente documento de fecha Julio de 2021 da cumplimiento a los requerimientos planteados en el informe de la Unidad de Carreteras de Málaga de la demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental con referencia de Expediente CO 306/11 MA-2. En este sentido y en respuesta a los puntos del informe el presente documento contempla lo siguiente:

- *En respuesta al punto 1 del informe, se adjunta como ANEXO 05 un ESTUDIO ACÚSTICO DEL SECTOR que permita evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.*
- *En respuesta al apartado a) del informe, se adjunta como ANEXO 06 un ANALISIS DE INCIDENCIA DEL DESARROLLO DEL SECTOR EN EL TRÁFICO DE LA AUTOVÍA A-7S Y EN LOS RAMALES DEL ENLACE 258 en el que se justifica la no alteración de los niveles de servicio y seguridad viaria en el tronco de la A-7 y a los elementos como convergencias, divergencias y ramales de enlace susceptibles de ser utilizados por los tráficos generados.*
- *En respuesta al apartado b) del informe, se* ha modificado el vertido de las aguas pluviales del sector Norte para que se realice, previo tanque de tormenta, al dominio público hidráulico del arroyo Chilches en lugar de verter en la obra de fábrica existente en la Autovía del Mediterráneo A-7 y evitar la afección al drenaje actual de la autovía y sus redes de evacuación. En este sentido, se corrige el plano *Nº 13.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES. PLANTA.* Se adjunta el ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO aprobado por la Administración hidrológica como ANEXO 07.
- *En respuesta al apartado c) del informe, se corrigen los siguientes planos para recoger lo expresado en el capítulo XII de la memoria, páginas 31 y 35, en relación con la necesidad de que el cruzamiento de la Autovía A7 por parte de las conducciones de Red de Abastecimiento de Agua, La red de Riego y Saneamiento de Fecales se realice mediante perforación mecánica(topo).*
  - *PLANO nº 10.- RED DE ABASTECIMIENTO. PLANTA;*
  - *PLANO Nº 11.- RED DE RIEGO. PLANTA y*
  - *PLANO Nº 12.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES. PLANTA*

IV

CONDICIONANTES PREVIOS, AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, establece las previsiones y determinaciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado CH-2 en Chilches perteneciente al término municipal de Vélez-Málaga.

Existen factores que condicionan de manera determinante el desarrollo del Plan Parcial S.U.P. CH-2

VÍA PECUARIA

La vía pecuaria "Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches" atraviesa el ámbito de actuación del Plan Parcial S.U.P. CH-2 y divide en dos zonas los terrenos situados al Sur de la autovía y delimita la zona norte en su lado noroeste. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20'89 metros.

SISTEMA GENERAL CH-3

El Sistema General S.G. CH-3 está previsto como el nuevo acceso occidental a Chilches, desde la autovía, para eliminar gran parte del tráfico que discurre por la actual carretera de acceso al núcleo de población. Esta carretera, tanto por su trazado, con puntos peligrosos, así como por sus acabados y reducidas dimensiones, se está quedando obsoleta y es impropia para las necesidades de una zona en continuo desarrollo. Por tanto, el S.G. CH-3, se conforma como el acceso necesario para los crecimientos urbanos previstos en las Zonas Noroccidental y Suroriental del casco. En el P.G.O.U., el S.G. CH-3 debe conectar directamente la zona situada al Norte de la autovía con la zona Sur por el paso existente bajo la autovía.

Según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga el Sistema General CH-3 discurre por la vía pecuaria "Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches".

Según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga corresponde al ayuntamiento de asumir los costos de obtención del suelo y ejecución de el Sistema General CH-3.

SISTEMA LOCAL CH-3

Corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación del S.L. CH-3 Vial Panorama y ejecutar la urbanización del mismo, como Carga Externa del Plan Parcial. El sistema local discurrirá en su mayoría por la linde de la vía pecuaria sin que invada su superficie.

ENLACE DE LAS ZONAS NORTE Y SUR BAJO LA AUTOVÍA.

Debido a la topografía del terreno se hace imposible crear una conexión entre la zona Norte y la Zona Sur que cumpla con el artículo 5.2.h) de la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados con una pendiente longitudinal máxima del 6%, ya que la pendiente media entre el punto de origen y el de destino pasando por el paso subterráneo previsto bajo la autovía supera una pendiente media del 11%. En consecuencia, se opta por dos zonas diferenciadas.

ARROYO DE LA ENCINILLA (ARROYO DE CHILCHES)

El Plan General establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambas márgenes de una anchura de 7'50 metros para los arroyos. Esta anchura se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce en la forma que esta viene definida en la Ley de aguas.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, el aprovechamiento del predio pueda disponerse en la parte no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, si los órganos de gestión competentes, en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo consideran oportuno.

AUTOVIA DEL MEDIERRÁNEO, A-7

La Autovía del Mediterráneo A-7 divide el sector inicialmente previsto en el planeamiento en dos zonas. El acceso al sector está previsto que se realice a través de los núcleos urbanos existentes tanto al norte como al sur de la autovía y ambas zonas quedarán comunicadas a través del enlace existente bajo la autovía de conformidad con las previsiones del PGOU de Vélez Málaga. En este sentido no se contempla una conexión directa del sector a, o desde, la autovía ni se contemplan nuevos accesos.

Para las zonas de protección de las carreteras estatales, será de aplicación lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, mientras no se produzca su modificación.

Los usos y actuaciones que se pretendan realizar en la zona de protección de las carreteras estatales quedarán regulados en la Sección 1.ª 'Limitaciones a la propiedad' del Capítulo III 'Uso y defensa de las carreteras' de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras.

Conforme a lo establecido en los artículos 28 a 33 de la vigente Ley de Carreteras, complementando con el artículo 86 del Reglamento General de Carreteras:

Son de <u>dominio público</u> los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en

autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 31 de la Ley 37/2015 de Carreteras y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La línea límite de edificación en el tramo de la autovía se situará a 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la misma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Desde esta línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción y ampliación. Las edificaciones o instalaciones existentes en la zona de servidumbre serán consideradas fuera de ordenación.

Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

En el proyecto de urbanización, se diseñará el sistema de alumbrado público de tal forma que, en ninguna circunstancia, se puedan producir deslumbramiento ni confusión a los usuarios de las carreteras estatales.

La vegetación de zonas y espacios libres será tal que no perjudique a la visibilidad de las carreteras estatales, ni a la seguridad de la circulación vial.

Dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, se deberá recoger la prohibición de la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del Estado, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

Se deberá incluir en la normativa del Plan que para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) Transpuesta a la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003 y posterior revisión de fecha 7 de julio de 2011) y en su caso, en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

CEMENTERIO DE CHILCHES

Se deberán cumplir los requisitos urbanísticos establecidos en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, en el que se establece:

Las diferentes figuras de planeamiento urbanístico en Andalucía deberán ajustarse en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas sobre emplazamiento de cementerios prevista en el artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada. Alrededor del suelo destinado a ampliación de cementerios podrá reducirse la zona de protección prevista en el apartado 1.b) del artículo 39, hasta un mínimo de 25 metros.

CONEXIONES VIARIAS

El PGOU de Vélez-Málaga, establece un viario con dos conexiones al sur del núcleo de Chilches a través del ámbito del PPO. Estos viarios aparecen recogidos en el plano de Estructura General y Orgánica del PGOU. En este sentido, es necesario aclarar que en dicho plano aparecen todos los viales sin distinción, ni valoración; así en el plano aparecen las vías primarias, las vías locales e incluso los accesos internos en fondo de saco.

El PGOU/96 tiene previsto la creación de un Sistema General denominado CH-3 como el nuevo acceso occidental a Chilches, desde la autovía, para eliminar gran parte del tráfico que discurre por la actual y obsoleta carretera de acceso al núcleo de población, que es independiente de los dos viales que dicho plano representa en el sector y que son viales secundarios. Por tanto, según el PGOU, el S.G. CH-3, se conforma como el acceso estructural para los crecimientos urbanos previstos en las Zonas Noroccidental y Suroriental del

núcleo urbano y el plan parcial se limita a garantizar la conexión del futuro Sistema General y la continuidad del viario bajo la autovía.

La afección producida por la vía pecuaria “Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches”, que aunque en el PGOU/96 aparecía su trazado siguiendo el cauce del arroyo, en la realidad y tras el deslinde realizado, se comprueba que la vía pecuaria discurre por un camino existente y afecta al ámbito de actuación del sector CH-2 en su parte Noroeste, disminuyendo la superficie del mismo, por lo que se ha tenido que ajustar el límite del sector. El ámbito de la vía pecuaria imposibilita la construcción del vial de borde previsto en el PGOU en la zona noroeste del sector, por lo que se ha desplazado ligeramente su trazado hacia el Este de tal forma que conecta con el vial existente junto al cementerio municipal, que constituye actualmente el acceso al ámbito del sector a través del núcleo de Chilches. La conexión del segundo vial previsto en el PGOU discurre por el interior de una parcela privada, externa al sector (como se aprecia en las orto-fotos adjuntas) por lo que habrá que realizar una actuación expropiatoria que permita obtener el suelo.

V

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial 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.

Tipología de la Edificación: 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 uso previsto será básicamente el de residencial turístico, 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 m^2, de diferencia en menos de la asignada en la ficha de Planeamiento (94.200 m^2) y ello viene justificado por lo expresado anteriormente en los apartados III y IV (antecedentes y condicionantes previos) y que principalmente se debe a la aparición de la Autovía 340 Málaga-Nerja, al deslinde de la vía pecuaria que no coincide con el que establece el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga y al dominio público hidráulico de los arroyos que lindan con el sector.

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

Dotaciones: Se prevén como mínimo las establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y siempre de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y los módulos mínimos de reserva establecidos en el vigente Reglamento de Planeamiento.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General será el de **COMPENSACIÓN** y corresponde a los propietarios su ejecución, aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizar a su costa la urbanización de la unidad de ejecución única. Transcurridos doce meses desde la aprobación definitiva del presente documento sin que se haya iniciado la tramitación, el Ayuntamiento podrá acometerlo por el sistema de Cooperación o Expropiación.

El Plan Parcial podrá ejecutarse por Unidades de Ejecución, según lo establecido en los artículos 105 y 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como, de manera supletoria, por lo establecido en los artículos 36, 37, y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, en tanto que la Junta de Andalucía no desarrolle reglamentariamente, total o parcialmente la vigente Ley.

VI

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

6.1. LÍMITES Y SUPERFICIES.

El ámbito de actuación Plan Parcial S.U.P. CH-2, delimitado en el plano 18-13 y 18-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga, según se grafía en la documentación gráfica del presente documento.

El Plan Parcial propuesto posee una superficie inferior a la indicada en la ficha de planeamiento, arrojada de la medición topográfica actualizada del sector y de las afecciones encontradas en el mismo, del dominio público (vía pecuaria, autovía y dominio público hidráulico).

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 m^2 (6,2 hectáreas).

6.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Tectónicamente el terreno es apto para ser edificado, con la precaución de la expansividad del terreno y observando en todo caso la influencia del nivel freático y las indicaciones que para cada caso vengan dadas por los preceptivos Estudios Geotécnicos, que habrán de realizarse previa y necesariamente a la ejecución de la urbanización y de la edificación, para cada uno de los terrenos que comprende el ámbito del Plan Parcial

La topografía del ámbito de actuación del Plan Parcial S.U.P. CH-2 es accidentada. La construcción de la Autovía del Mediterráneo, en su tramo de Málaga a Vélez-Málaga, ha dividido el sector inicial en dos zonas; una NORTE

constituida por una loma, con cotas que varían desde la cota 72 m. sobre el nivel del mar en el extremo Suroeste, hasta la cota 120 m. aproximadamente, en la cima de la loma situada en la zona central de los terrenos existentes al Norte de la autovía; y una zona SUR con cotas que varían entre los 43 y los 83 m. aproximadamente en su límite superior, constituida por pequeñas lomas adyacentes que constituyen una topografía ondulada y ascendente en sentido Norte.

La topografía de los terrenos se aprecia en el Plano de Levantamiento Topográfico a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, que se adjunta en la Documentación Gráfica, realizado por la empresa EARA.

6.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Gran parte del sector se dedica a cultivo de olivar, también existen zonas de pinos en las zonas próximas a las construcciones existentes y algarrobos diseminados. Existen algunas edificaciones de uso agrícola y elementos de cercas delimitadoras del parcelario.

6.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

RED DE ABASTECIMIENTO:

Las Infraestructuras existentes constan de una cámara de bombeo en la zona sur de la parcela desde donde se realiza la impulsión hacia distintas zonas del núcleo urbano.

RED DE SANEAMIENTO:

La traza del colector de saneamiento termina en el paso existente bajo la autovía y la totalidad del colector se desarrollara dentro del Plan de Infraestructuras Generales del Ayuntamiento de Vélez – Málaga ; el desarrollo de este colector se incluirá en el Proyecto de Urbanización a continuación de la redacción del presente Plan Parcial.

RED DE PLUVIALES:

No hay desarrollado ningún colector de pluviales por lo que las aguas provenientes de lluvia se conducen por el cauce natural de los arroyos, existiendo un tramo único encauzado.

RED DE BAJA TENSIÓN:

Las infraestructuras existentes son las distintas líneas de media tensión que cruzan por la zona como se aprecia en la documentación aportada, la torreta más cercana a nuestra zona a desarrollar se encuentra fuera de las parcelas en la zona Este donde se encuentra una bifurcación a media tensión, así como en la zona norte ya en el limite del pueblo con el cementerio donde se encuentra una línea de media tensión.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

El Alumbrado Publico existente termina en la zona norte de la parcela cerca en las proximidades del cementerio.

RED DE TELEFONIA:

La red de telefonía existente se encuentra solo desarrollada al igual que el alumbrado público hasta la zona próxima al cementerio existiendo diversos postes de la compañía suministradora del servicio.

6.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Son 15 fincas que aportan los terrenos delimitados como Plan Parcial SUP.CH-2, cuyos titulares se relacionan a continuación:

ZONA NORTE

01.- **AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA**.
PLAZA CARMELITAS. 29700 VÉLEZ MÁLAGA

Referencia Catastral: 0853311UF9605S0001RZ

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **663,79 m².**

02.- **CAELIA 24 S.L.:**
PLAZA DE LAS TENDILLAS Nº 5, 2ª PLANTA. 14002 CÓRDOBA.

Referencias Catastrales: 0651601 UF9605S0001TZ
0651602 UF9605S0001FZ
0651603 UF9605S0001MZ
0651604 UF9605S0001OZ
0651605 UF9605S0001KZ
0651606 UF9605S0001RZ

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **25.048,34 m².**

03.- **AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.**
PLAZA CARMELITAS. 29700 VÉLEZ MÁLAGA

Referencia Catastral: 0752201UF9605S0001OZ

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **1.143,88 m².**

Medida en Estudio sobre topográfico: **Suma Total Zona Norte 26.856,01 m².**

ZONA SUR

04.- **FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR.**
C/ FRANCISCO RUEDA PÉREZ Nº1 PL.7 PT.E. 29007 MÁLAGA

Referencia Catastral: 0448802UF9604N0001GL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **1.270,87 m².**

05.- **FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR.**
C/ FRANCISCO RUEDA PÉREZ Nº1 PL.7 PT.E. 29007 MÁLAGA

Referencia Catastral: 0448803UF9604N0001QL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **506,79 m².**

06.- **FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR.**
C/ FRANCISCO RUEDA PÉREZ Nº1 PL.7 PT.E. 29007 MÁLAGA

Referencia Catastral: 0448804UF9604N0001PL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **1.247,14 m².**

07.- **CAELIA S.L.:**
PLAZA DE LAS TENDILLAS Nº 5, 2ª PLANTA. 14002 CÓRDOBA.

Referencia Catastral: 0448801UF9604N0001YL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **691,17 m².**

08.- **JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.**
C/ CASAS DE CAMPO Nº 33 1º-E. 29001 MÁLAGA.

Referencia Catastral: 0448811UF9604N0001ML

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **130,52 m²**

09.- **JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.**
C/ CASAS DE CAMPO Nº 33 1º-E. 29001 MÁLAGA.

Referencia Catastral: 0448810UF9604N0001FL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **1.030,32 m²**

La parcela contiene una casa con tres habitaciones, dos en planta baja y una en alto

10.- **JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.**
C/ CASAS DE CAMPO Nº 33 1º-E. 29001 MÁLAGA.

Referencia Catastral: 0448807UF9604N000FL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **14.983,24 m²**

11.- **GONZALEZ ARIAS, MARIA JOSEFA**
C/ MÁLAGA Nº 15, DE CHILCHES. 29790 VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Referencia Catastral: 0448806UF9604N0001TL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **920,46 m²**

12.- **POSTIGO GONZÁLEZ BERNARDO.**
EN MUNICIPIO. 29790 VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Referencia Catastral: 0448805UF9604N0001LL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **375,50 m²**

13.- **HEREDEROS DE JOSÉ MARFIL RUEDA.**
EN MUNICIPIO. 29790 VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Referencia Catastral: 0448809UF9604N0001OL

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **5.493,81 m²**

14.- **FERNÁNDEZ MUÑOZ, SALVADOR.**
C/ ARROYO DE ESPAÑA Nº 23, DE PUERTO LA TORRE (CP 29.190).

Referencia Catastral: 0448808UF9604N0001ML

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **8.052,65 m²**

15.- **AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.**
PLAZA CARMELITAS. 29700 VÉLEZ MÁLAGA

Referencia Catastral: 0543122UF9604S0001AR

Superficie incluida en el P.P. CH-2: **487,52 m²**

Medida en Estudio sobre topográfico: **Suma Total Zona Sur 35.189,99 m².**

CUADRO RESUMEN Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDADES		SUPERFICIE	PORCENTAJE
Nº	PROPIETARIOS	m² suelo	TOTAL P.P. %
01	AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	663,79	1.07%
02	CAELIA 24 S.L.	25.048,34	40,37%
03	AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	1.143,88	1,84%
04	FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR	1.270,87	2,05%
05	FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR	506,79	0,82%
06	FERNÁNDEZ BLANCA, SALVADOR	1.247,14	2,01%
07	CAELIA 24 S.L.	691,17	1,11%
08	JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.	130,52	0,21%
09	JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.	1.030,32	1,66%
10	JB DEL BARRIO S.L. Y OZCARIZ ASESORES FISCALES S.L.	14.983,24	24,15%
11	GONZALEZ ARIAS, Mª JOSEFA	920,46	1,48%
12	POSTIGO GONZÁLEZ, BERNARDO	375,50	0,61%
13	HEREDEROS DE JOSE MARFIL RUEDA	5.493,81	8,85%
14	FERNÁNDEZ MUÑOZ, SALVADOR	8.052,65	12,98%
15	AYUNTAMIENTO	487,52	0,79%
SUPERFICIE TOTAL P.P. SUP. CH-2		**62.046,00**	**100'00%**

VII

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Analizadas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, sobre el área y la información urbanística del medio, se han fijado los siguientes criterios y objetivos para la ordenación;

- Considerar el Sector como una pieza de restañado entre dos piezas importantes de la ciudad y crear la base de conexión para en un futuro, mediante la construcción del SG CH-3 poder resolver la unión entre esta nueva zona urbana y las adyacentes, para fomentar la zona turística.

- Considerar la relevancia que adquirirá la futura conexión del municipio con la costa disponiendo un frente de ciudad formalizado desde el propio Sector.

- Mejorar el frente a la Autovía 340 en su paso por Chilches, al proporcionar al entorno de una franja verde de desarrollo longitudinal para acompañar a la Autovía en su recorrido para regular la agresión tanto visual como sonora que esta vía genera en el entorno, de tal forma que sirva de separación y filtración de la contaminación producida y como factor corrector de mejora ambiental y climática.

- Dar respuesta a las necesidades de la zona tanto en dotaciones, tales como parques y jardines, equipamiento con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

- Crear y realzar Zonas libres de uso público en la zona, para alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental.

VIII

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Analizando las múltiples soluciones que se pueden derivar de los criterios y objetivos de ordenación antes citados, y de las determinaciones del P.G.O.U., así como la legislación y normativa aplicable a la zona y considerando los condicionantes de partida, así como las afecciones y servidumbres que afectan al sector, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

La ordenación de usos y de edificios se ha llevado a cabo de acuerdo con los objetivos últimos señalados, de modo que las áreas libres y zonas verdes se disponen recayentes a la Autovía, y las edificaciones lucrativas se disponen en los suelos más cercanos a los núcleos de población existentes tanto al Norte, como al Sur del ámbito de actuación.

Las zonas verdes y espacios libres servirán como pantallas medioambientales para regular la agresión tanto visual como sonora que la Autovía genera en el entorno, utilizando la barrera de vegetación como separación y filtración de la contaminación producida y sirviendo como factor corrector de mejora ambiental y climática, a la vez que cumple su función social de descanso y esparcimiento de la zona residencial.

Se proponen tres grandes zonas de espacios libres; una al norte de la Autovía, con desarrollo lineal que envuelve toda la zona situada al norte que posibilita la integración progresiva de la misma en el entorno residencial; con el mismo planteamiento se genera otra zona de similares características al Sur de la Autovía y como tercera zona se propone un área de suelo suficiente en el lado oriental del arroyo, que atraviesa la zona Sur para la retención de las aguas de escorrentía gracias a la misión filtrante del suelo vegetal, de tal forma que se favorezca la evaporación y por tanto la refrigeración del entorno.

El suelo destinado para las dotaciones se ubica en la zona sur-occidental del ámbito de actuación, en una parcela apoyada en uno de los viales de nueva apertura y cercana a la Urbanización Panorama ya ejecutada, para dar respuesta a la necesidad de equipamiento de la zona.

IX

USOS PROPUESTOS

Recordar en primer lugar que la superficie real medida del ámbito de actuación del Plan Parcial es de 62.046'00 m², es decir 32.154 m², de diferencia en menos de la asignada en la ficha de Planeamiento (94.200 m²) y ello viene justificado por lo expresado anteriormente en los apartados III y IV (Antecedentes y Condicionantes previos) y que principalmente se debe a la aparición de la Autovía 340 Málaga-Nerja, al deslinde de la vía pecuaria "Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches" que no coincide con el que establece el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga y al dominio público hidráulico de los dos arroyos que lindan con el sector.

Los usos propuestos, de acuerdo con lo significado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga se desglosan a continuación:

USOS POR CALIFICACIÓN:

SISTEMA VIARIO:	**11.244,70 m²**
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:	**17.986,47 m²**
SERVICIOS TÉCNICOS:	**392,99 m²**
EQUIPAMIENTO:	**2.399,57 m²**
USOS LUCRATIVOS:	**30.022,27 m²**
TOTAL	**62.046'00 m²**

USOS PORMENORIZADOS

A. DOTACIONES.

ZONA LIBRE PÚBLICA	17.986,47 m²s
EQUIPAMIENTO	2.399,57 m²s
TOTAL	20.386,04 m²s

APARCAMIENTOS.

- Plazas previstas en total 271 Plazas.
- Plazas previstas en superficie 147 Plazas.
- Plazas de minusválidos 7 Plazas.

B. RESIDENCIAL Y COMPATIBLES.

MANZANA Nº	SUPERFICIE SOLAR m²	SUPERFICIE A CONSTRUIR m²t	EDIFICABIL. MAXIMA m²t / m²s	ORDENANZA	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS
N1	6.278,69	3.892,79	0'620	UAD-2	26	PB + 1
N2	6.278,99	3.892,97	0'620	UAD-2	26	PB + 1
S1	3.588,29	2.224,74	0'620	UAD-2	15	PB + 1
S2	9.175,44	5.688,77	0'620	UAD-2	38	PB + 1
S3	4.700,86	2.914,53	0'620	UAD-2	19	PB + 1
TOTAL	30.022,27	18.613,80	-	-	124	-

X

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

En relación a la justificación de las dotaciones según el artículo 17 de la LOUA, se crean dos nuevas parcelas EQ-1 de 1.870,07 m²s para equipamiento docente (y EQ-2 de 372,44 m²s para servicios de interés público y social, previstas ambas al sur del sector, que se suman a la parcela existente anexa a la parcela de equipamiento para servicios de interés público y social que existe actualmente en el núcleo de Chilches junto el límite norte del sector con una superficie de 157,06 m²s. Estas parcelas computan una superficie total de 2.399,57 m²s, superior a la demanda requerida por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de reservar 12 m²s por cada 100 m²t (12 m²s x 18.613,80 m²t / 100 m²t = 2.233,66 m²s).

Con esta reserva 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.

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA SEGÚN EL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.

Zona libre pública
Como mínimo el 20% de la superficie del sector (12.409,20 m²s). La superficie propuesta en la ordenación es muy superior al mínimo establecido en el PGOU (12.409,20 m²s < 17.986,47 m²s).

Plazas de aparcamiento
El módulo mínimo es de 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable (186 plazas de aparcamiento). Se reservan 271 plazas de aparcamiento de las que 147 plazas se encuentran en superficie y 124 en se corresponden con la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda a situar en el interior de las parcelas.

Equipamiento
El módulo mínimo será, según PGOU, de 12 m²s por vivienda (12 m²s x 124 viv = 1.488'00 m²s) inferior a la reservada fijada en el Plan Parcial que computa una superficie total de 2.399,57 m²s.

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA SEGÚN LA L.O.U.A.

Parques y Jardines
Como mínimo el 10% de la superficie del sector (12.409,20 m²s). La superficie propuesta en la ordenación es muy superior al mínimo establecido en la LOUA (6.204,60 m²s < 17.986,47 m²s).

Plazas de aparcamiento
Entre 1 y 1'5 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable (Entre 183 y 279 plazas de aparcamiento). Se reservan 271 plazas de aparcamiento.

Equipamiento
El módulo mínimo será, según la LOUA de 12 m²s por cada 100 m² de techo edificable (12 m²s x 18.613,80 m²t / 100 m²t = 2.233,66 m²s) inferior a la reservada por el Plan Parcial que computa una superficie total de 2.399,57 m²s.

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Sistema de Espacios libres
18 m²s por vivienda y nunca inferior al 10% de la superficie del sector, de los que se destinarán 15 m²s por vivienda a Jardines y 3 m²s por vivienda para áreas de juego y recreo (18 m²s x 124 viv = 2.232 m²s < 6.204,60 m²s (10%) < 17.986,47 m²s de reserva de suelo, de los cuales 15.868,02 m²s está destinados a Jardines (parcelas EL-1, EL-2, EL-5 y EL-7), lo que supone un módulo de 127,97 m²s por vivienda y un 25,57% del total del sector; y un mínimo de 1.781,32 a Áreas de Juego (parcelas EL-3 y EL-4), lo que supone el 2,87% del total del sector y 14,37 m²s por vivienda.

Plazas de aparcamiento
Una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de edificación (186 plazas). Se reservan 271 plazas en el Plan Parcial.

Equipamiento
12 m²s por vivienda (1.488'00 m²s) de los que se destinarán un mínimo de 1.240 m²s para Centro Docente y 248 m² de techo a servicios de interés público y social. El plan Parcial reserva un total de 2.399,57 m²s a equipamiento 1.488 m²s < 2.399,57 m²s, de los cuales 1.870,07 m²s están previstos para uso docente y el resto a parcelas para servicios de interés público y social.

XI

TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO

El sistema viario queda concretado por las siguientes características:

La adopción de rasantes se ha realizado desde dos puntos de partida: uno, las rasantes existentes en la zona, determinadas con los datos facilitados por la empresa EARA, que fueron redactores del Estudio Topográfico, y por los Servicios Técnicos Municipales; y el otro, las rasantes actuales de las calles adyacentes al ámbito de actuación del Plan Parcial así como las actuaciones previstas de urbanización como es el caso del proyecto de reurbanización CH-6.

Así 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.

En el plano de replanteo se reflejan los anchos y características dimensionales de las vías de nueva creación, quedando con un ancho de 12.00 metros el vial principal correspondiente a la carga externa del Sistema Local CH-3, y su prolongación por los terrenos del sector hasta el paso existente bajo la autovía. El Sistema Local "CH-3" conectará la urbanización panorama con el ámbito de actuación del Plan Parcial y tendrá calzada de doble circulación de 7'00 en total y 2'50 metros de ancho de aceras y discurrirá adyacente a la vía pecuaria.

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 con el trazado previsto para el Sistema General CH-3 pensado para conectar la zona sur con el núcleo de población principal de Chilches.

Los viales secundarios de acceso a las viviendas tienen una ancho de 11 metros en la zona norte divididos entre una calzada de 7 metros y dos aceras de 2 metros a cada lado, ampliados por una banda de plazas de aparcamiento, con un ancho total de 13,20 metros. El vial secundario de la zona Sur tendrá un ancho de 10 metros, divididos entre una calzada de 6 metros y dos aceras de 2 metros a cada lado, ampliados por dos bandas de plazas de aparcamiento anexas a la calzada, con un ancho total de 14,40 metros, según se aprecia en la documentación gráfica.

Las aceras de los viales tendrán un ancho mínimo de 2 metros en los secundarios y de 2'50 en el vial principal. Será obligatoria la plantación de arbolado y papeleras.

Se prevén 271 aparcamientos públicos de las que 147 plazas se encuentran en superficie y 124 en se corresponden con la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda a situar en el interior de las parcelas. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2'20 m. x 5,00 m. Se

reservarán permanentemente para minusválidos una plaza por cada cuarenta o fracción es decir 7 plazas de aparcamiento y serán de dimensiones 3.60 x 5,00 metros, estando señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Para la supresión de barreras urbanísticas, se garantizará el acceso a los sistemas de espacios libres mediante el rebaje del acerado al nivel de la calzada, diferenciando la pavimentación en estos puntos.

En aquellos cruces en los que, en su día, fuesen necesarios semáforos de accionamiento manual, el pulsador se situará a una altura de 1.00 metro del suelo y se dotará a este de señal sonora.

En cumplimento del Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucíala y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, los itinerarios peatonales accesibles deberán garantizar el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden VIV/561/2010

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación

En cuanto a la pendiente longitudinal de las aceras que supera el 6%, fijado como máximo por el Reglamento de Accesibilidad de la J.A. y la Orden VIV/561/2010, hay que destacar que este extremo únicamente no se cumple en parte del vial 1 (N1). Este vial, dado su carácter excepcional, no tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico del sector, sino la conexión viaria del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa. Para ello debe superar el desnivel existente con varios puntos de paso fijos, como son la conexión con el núcleo urbano de Chilches y las cotas de entrada y salida de la obra de paso existente bajo la autovía A-7, lo que impide conseguir un mayor desarrollo y por tanto disminuir la pendiente. La parte inicial del Vial 1 (N1) (los 95 primeros metros) tiene una pendiente del 6% lo que permite garantizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación el acceso a las parcelas residenciales N1 y N2. A partir de ahí, el viario se convierte en un vial de conexión del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa con una pendiente máxima del 10,77% para conectar los puntos de paso fijos existentes. Este vial se encuentra ya fijado en el PGOU de 1996 a efectos de disponer una conexión viaria urbana, irrenunciable para el Ayuntamiento de Vélez Málaga, ya que la alternativa es la carretera de Diputación MA-3204 entre Chilches Pueblo y Chilches Costa, que discurre por suelo rústico y tiene un recorrido mucho mayor y sin acerado.

Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

En relación a las dimensiones del diseño viario de un fondo de saco, la Normativa de Urbanización del PGOU en vigor del Ayto. de Vélez Málaga establece en su artículo171 d), relativo a las condiciones del trazado de la red viaria, que el radio en encuentros entre calles secundarias serán de 7m (en el bordillo). Una calle que termina en fondo de saco se considera como de tráfico local o calle secundaria y lo que se produce en este punto del fondo de saco es una intersección consigo misma para cambiar el sentido, por esa razón el Ayuntamiento de Vélez Málaga recomienda en estos casos utilizar un radio mínimo en el bordillo de 7 m. En el Plan Parcial se ha adoptado 9 m. Por otro lado tanto la Instrucción de Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid (Diciembre 2000) como las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del MOPT establecen la recomendación de radio exterior en el bordillo de 9 m en fondos de saco de áreas residenciales, coincidiendo con la propuesta del Plan

Parcial. De cualquier manera en el proyecto de urbanización se preverá en el acceso a cada calle terminada en fondo de saco, la señalización de restricción a vehículos de tamaño grande que puedan tener dificultad de maniobra para cambiar el sentido, o dicho de otra forma, cuyo tamaño no es el adecuado para circular por este vial de carácter local.

MATERIALES

En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado. Para los aparcamientos se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

La pavimentación del viario podrá ser con firme rígido o flexible y tendrá la siguiente composición:

FLEXIBLE	Sub-base	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Base	20 cm. de macadam artificial.
	Pavimento	Triple tratamiento superficial.
RIGIDO	Base	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Pavimento	20 cm. de H-200.

Cuando las características de la explanada no sean las adecuadas, al menos categoría E1 de la Instrucción de Carretera, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cm.

XII

TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El presente Plan Parcial de Ordenación contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento.

Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al sector, así como los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., de las redes necesarias interiores, considerando como cargas adicionales la urbanización de las zonas verdes interiores al Sector y el tratamiento de los taludes.

Las infraestructuras de servicios que puedan ser interferencia con las zonas de protección de las carreteras estatales, deberán tratarse en expedientes independientes, reguladas por lo prescrito en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en cuanto a los usos permitidos en las zonas de protección de carreteras estatales.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente planeamiento parcial, definimos a continuación las características más relevantes de los servicios interiores previstos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. CRITERIOS DE DISEÑO.

El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, pendiente del terreno, demanda, garantía de suministro, independencia de abastecimiento de las distintas zonas y punto de conexión a la red general.

Se prevé la instalación de una red ramificada.

El esquema de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, se desarrolla a partir de las redes primarias y secundarias previstas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sujeta a las exigencias señaladas en la NTE-IFA.

El cruzamiento de la Autovía del Mediterráneo A-7 se deberá realizar mediante perforación mecánica (Topo)

2. HIDRANTES DE INCENDIOS.

La instalación de Hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencias funcionales, con las prescripciones contenidas en la normativa y legislación vigente, disponiéndose de manera que la distancia entre hidrantes no sea mayor de 200 m.

Así mismo la instalación se someterá antes de su recepción a una prueba de estanqueidad y resistencia mecánica, según lo previsto en la Normativa contra Incendios.

3. RED DE RIEGO.

La red de riego debe ser independiente de acuerdo a las especificaciones del Servicio Municipal de Aguas y el Excmo. Ayuntamiento de Vélez -Málaga.

El agua de riego se obtendrá de la red municipal de agua. Disponiéndose un depósito independiente para riego en la zona alta de la urbanización, en la parcela ST-1, junto al depósito de abastecimiento y completamente independiente de este. El proyecto de urbanización avanzará la política de promover la reutilización de manera que se liberen recursos del embalse y acuíferos. En caso de utilizar sondeos independientes para el riego, el proyecto de urbanización deberá justificar la viabilidad del mismo.

La distribución de agua de riego se lleva a cabo a través del depósito mencionado hasta abastecer a todas las bocas de riego distribuidas por el sector y las acometidas a parcelas.

En el futuro, habida cuenta de que la red de riego es totalmente independiente de la red de abastecimiento, sería posible utilizar agua proveniente de reutilización.

El depósito queda situado a una cota superior a la de toda la red, por lo que el abastecimiento se puede realizar completamente por gravedad.

Se ha previsto instalar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con una manguera de 30 m.

El estudio de las zonas ajardinadas será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización y dependiendo del tratamiento que se le dé a dichas zonas.

4. DOTACIÓN Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

El cálculo minucioso de los diámetros de las mallas, ramales, etc., será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se prevé la construcción de 124 viviendas conforme a la previsión establecida en el P.G.O.U., además de la creación de suelos destinados a zonas

verdes y equipamiento, por lo que no representaría la previsión de un incremento superior a 500 habitantes en la ciudad.

Las dotaciones deberán ajustarse a lo estipulado en el Anexo VI del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, no debiendo superar en cualquier caso el conjunto del municipio, con el desarrollo previsto, la dotación asignada en el Plan Hidrológico.

Las dotaciones brutas máximas para usos urbanos, incluidos los domésticos, equipamientos y riego, en actividades de bajo consumo no podrán superar los 225 l/hab./día.

De conformidad con lo establecido en el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Dicho coeficiente podrá ser revisado en función de la evolución del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en todo caso, con la publicación de los Censos de Población y Vivienda.

Actualmente, de conformidad con los censos de población y vivienda publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía, 8,4 millones de personas tenían fijada su residencia habitual en alguno de los 3,2 millones de viviendas familiares registradas en Andalucía, por lo que el tamaño medio de los hogares se situó en 2,6 personas por hogar.

La dotación de cálculo a considerar será de 225 litros por habitante y día, calculados sobre 124 viviendas previstas por el P.G.O.U. considerando 2,6 habitantes por vivienda.

En consecuencia, se prevé un consumo global interno de agua potable para el sector de **72,54 m³/día**. Lo que supone un consumo máximo anual de **26.477 m³** (**0'0265 Hm³/año)** donde se incluyen los consumos domésticos, de equipamientos y riego.

Se deberá optimizar el aprovechamiento de los recursos disponibles, mediante actuaciones de mejora de la eficacia de las redes y fomento del ahorro de agua, preciso para asumir parte del crecimiento propuesto, y aprovechar los recursos reutilizados que se produzcan en el municipio. La política de aguas no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso. Esta opción no es sostenible, ni económica, ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por no aumentar la oferta, sino contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en su reutilización.

El Abastecimiento de Vélez-Málaga procede en su integridad del pantano de la Viñuela desde el año 1994, con 170 Hm3 de capacidad. Este es gestionado por la Cuenca Mediterránea de Aguas.

Desde el embalse de la Viñuela parte una conducción a las plantas decantadora y de filtros de El Trapiche. De esta planta y a través de una red de distribución en alta, es transportada el agua ya apta para el consumo humano a diferentes municipios de la Axarquía.

En el caso concreto de Vélez-Málaga, el agua abastecida a través de la red de alta llega a los diferentes depósitos.

La captación en el sector se realiza de las conducciones que se tenderán desde el depósito que se construirá en el sector. El agua de riego se captará del pozo a construir, próximo al existente.

La programación del sector SUP CH-2 supone la materialización de lo ya previsto en el PGOU vigente, con la consideración además de que el sector tiene menos superficie y menor número de viviendas de las inicialmente previstas. Se adjunta al plan parcial anexo justificativo de la disponibilidad de recursos hídricos.

RED DE SANEAMIENTO.

Para el saneamiento se adopta el Sistema Separativo diseñándose la red de recogida de aguas fecales independiente de la red de pluviales. Su trazado se ha hecho siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales y la NTE-ISA.

Todas las aguas vertidas a los viales de nueva creación, irán al colector que discurrirá por el vial principal. La red de aguas residuales, se verterá a la red general de aguas, ejecutando el colector necesario que conecte con la red general existente. El punto de conexión a la red de abastecimiento existente se encuentra ubicado en el vial transversal del sector SUP. CH-4 situado al sur de la primera manzana de este sector.

El dimensionado de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red posibilitarán el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales correspondientes a las primeras aguas de lluvia, con alta carga contaminante, al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se deberán establecer las medidas correctoras oportunas tales como el establecimiento de tanques de tormenta o cualesquiera otras que puedan realizar dicha función. El cálculo y dimensionado de los colectores, pendientes, profundidades de pozos, etc., será objeto de su estudio y cálculo en el Proyecto de Urbanización. Para el cálculo de la red de fecales se adoptarán idénticos caudales a los del abastecimiento de agua.

Las aguas pluviales se verterán a los cauces que limitan el sector. Previo al vertido de las aguas se construirá un tanque de tormentas para capturar y retener el agua de lluvia, sobre todo cuando haya precipitaciones muy intensas, para disminuir la posibilidad de inundaciones en los casos en que la capacidad de escurrido del agua es menor que el volumen de lluvia y hacer una pre-

depuración al evitar que las primeras aguas de lluvia, que son las más contaminadas por el lavado del asfalto, se viertan directamente a los arroyos.

La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

El proyecto de urbanización deberá incluir un estudio de capacidad de la obra de fábrica existente en la Autovía del Mediterráneo A-7. En caso necesario, se rehabilitará o desatorará la obra de desagüe y drenaje transversal del arroyo existente bajo la autovía a la que vierte la zona norte del Sector, al objeto de no afectar al drenaje actual de la autovía. En caso de que resulte necesario aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, el coste que pudiera conllevar será a cargo del promotor de la ejecución del desarrollo urbanístico.

Se dispondrán pozos de registro, con carácter obligatorio, en las secciones no visitables, siempre que se produzcan: cambios de alineaciones, sección, rasantes, conexiones de ramales o acometidas, etc. En los tramos en línea, que no concurran ninguna de las anteriores circunstancias, se establecerán pozos de registro cada 40 metros aproximadamente.

Se protegerán debidamente las tuberías a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,50 metros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose siempre la de agua potable a nivel superior.

El cruzamiento de la Autovía del Mediterráneo A-7 de las aguas fecales se deberá realizar mediante perforación mecánica (Topo)

Para el cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se deberán considerar las condiciones establecidas en las normas de urbanización del PGOU. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título IV de la Normativa urbanística del PGOU vigente.

SUMINISTRO ELÉCTRICO.

1. RED DE DISTRIBUCIÓN.

La canalización será toda subterránea y la distribución lineal. La tensión será de 400 V entre fases y 230 V entre fases y neutro, que es la utilizada por la Empresa Suministradora.

El entronque con línea repartidora de Media/Baja tensión se realizará en el punto definido por la compañía suministradora.

El tendido se hará con cuatro cables unipolares conductores de aluminio, tres de ellos de igual sección y el cuarto con una sección inmediatamente inferior a la de los anteriores. La tensión nominal de las calles será de 0'6/1 Kv.

En el plano correspondiente se ha trazado la distribución más racional de estas líneas.

Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible, así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se soterrarán la línea de media tensión que discurren por el sector atravesando la zona donde está prevista de sistemas técnicos ST-3.

2. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se dispondrá de alumbrado público en todos los viales proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

Los tipos de báculo y luminarias se adaptarán a los usuales por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, siguiendo el mismo criterio de la iluminación existente en las urbanizaciones colindantes.

Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida, según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

A efectos de cálculo se recomienda unos niveles de iluminación no inferiores a 20 luxes en los viales y de servicio a zonas verdes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

La instalación se ha previsto para dos intensidades de iluminancias, una total y otra disminuida en el 50%, mediante la utilización de un sistema de reducción del flujo luminoso de las lámparas.

Para la reducción del consumo de energía, el encendido y apagado del alumbrado público se realizará mediante células fotoeléctricas.

3. CENTROS DE MANDO.

Se han previsto centros de mando que se alimentan desde los cuadros generales de Baja Tensión, situados próximos al Centro de Transformación.

4. PROTECCIÓN ELÉCTRICA.

Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida de los centros de mando por cortocircuitos fusibles calibrados.

Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección situados en la base de todos los báculos se colocarán fusibles de cartucho calibrados. Todos los báculos dispondrán de puesta a tierra.

5. TIPO DE LÁMPARAS, LUMINARIAS Y BÁCULOS.

Dadas las características de la urbanización, así como la tipología de las edificaciones se opta por báculos de 7 metros de altura con brazo de 1.50 m. con luminaria mediante lámparas LED y arqueta de registro. En zonas verdes se utilizará farolas tipo villa para jardines con columna de 4.00 m. de altura con luminaria mediante lámparas LED y arqueta de registro.

La disposición adoptada se representa en el plano correspondiente a alumbrado público de la documentación gráfica. En la zona verde no se ha considerado distribución definitiva ya que se realizará su estudio detallado en el posterior Proyecto de Urbanización.

La distancia entre luminarias así como la potencia de las lámparas utilizadas, vienen en función de la anchura del vial a iluminar y de la iluminación deseada.

TELECOMUNICACIONES.

Se dotará de la correspondiente infraestructura para la alimentación de la red de telecomunicaciones a las distintas parcelas.

En el plano correspondiente se define el trazado en planta de la red, así como la situación de las cámaras de registro, armarios y arquetas que serán necesarios para satisfacer la demanda prevista.

Se realizarán dos acometidas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, en los puntos definidos por las compañías suministradoras del servicio; una con las líneas existentes en el núcleo de población de Chilches; y otra al sur se efectuará a las líneas existentes en la urbanización panorama en losal Sur de los terrenos, distribuyéndose desde las mismas a las parcelas residenciales y de equipamiento del sector, según se indica en el plano correspondiente.

La infraestructura común de telecomunicaciones garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

La red de telecomunicaciones deberá estar dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no existe legislación específica. No obstante, se usarán como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), cuyas referencias son las siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: líneas aéreas
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Todo el sistema de cámaras de registro, armarios, arquetas, cantidad y diámetro de cada una de las conducciones que albergará las líneas, se ajustará a lo dispuesto por las compañías suministardoras del servicio.

Las canalizaciones proyectadas estarán constituidas por una serie de conducciones cuyo número vendrá determinado por el número de cables coaxiales, cuyo estudio pormenorizado corresponderá al Proyecto de Urbanización.

SISTEMAS TÉCNICOS.

En el Plan Parcial se reservan cuatro espacios distribuidos en el ámbito de actuación, destinados a ubicar toda instalación necesaria para garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras existentes. Estos espacios se nombran con las letras ST y un número del 1 al 3 y cuyo destino es el siguiente:

ST-1.- Depósito de agua
ST-2.- Centro de transformación
ST-3.- Conducción de Media tensión y zona de cambio de conducción aérea a subterránea

VIABILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA.

En el Proyecto de Urbanización se garantizará la viabilidad de la infraestructura de la urbanización aportando los documentos que acrediten la idoneidad de las infraestructuras proyectadas, expedidos por las Empresas Suministradoras.

OTROS SERVICIOS.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la normativa existente al respecto.

XIII

APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y con el P.G.O.U de Vélez-Málaga resultan las siguientes cifras:

Superficie del ámbito de actuación	62.046'00 m^2s
Edificabilidad (m^2t/ m^2s)	0'3 m^2t/ m^2s
Techo Máximo edificable (m^2s)	18.613'80 m^2t
Coeficiente Ponderación relativo	1'6901
Aprovechamiento Medio	0'4855

- Aprovechamiento Objetivo:
  62.046'00 x 0'3 x 1'6901 = 31.459,18 U.C.
  62.046'00 x 0'3 = 18.613,80 m^2 t.

- Aplicación del Aprovechamiento Medio:
  62.046'00 x 0'4855 = 30.123,33 m^2 t U.C.
  62.046'00 x 0'4855 = 17.823'40 m^2 t.

-Derechos del Propietario:
  0'9 x 62.046'00 x 0'4855 = 27.111,00 m^2 t U.C.
  0'9 x 62.046'00 x 0'4855 / 1'6901 = 16.041'06 m^2 t.

- Derechos del Ayuntamiento
  0'1 x 62.046'00 x 0'3 x 1'6901 = 3.145,92 m^2 t U.C.
  3.145,92 / 1'6901 = 1.861'38 m^2 t.

- Excesos de Aprovechamiento:
  31.459,18 - 27.111'00 - 3.145,92 = 1.202'26 m^2 t U.C.
  18.613,80 - 16.041'06 - 1.861'38 = 711'36 m^2 t.

XIV

CUADRO RESUMEN

1. SUPERFICIE DEL PLAN PARCIAL 62.046'00 m²s.

2. USOS GLOBALES. CALIFICACIÓN

Sistema Viario	11.244,70 m²s.
Sistema de Zonas Libres Públicas	17.986,47 m²s.
Equipamientos	2.399,57 m²s.
Servicios Técnicos	392,99 m²s.
Usos Lucrativos	30.022,27 m²s.
Total	62.046'00 m²s.

3. USOS LUCRATIVOS

MANZANA Nº	SUPERFICIE SOLAR m²	SUPERFICIE A CONSTRUIR m²t	EDIFICABIL. MAXIMA m²t / m²s	ORDENANZA	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS
N1	6.278,69	3.892,79	0'620	UAD-2	26	PB + 1
N2	6.278,99	3.892,97	0'620	UAD-2	26	PB + 1
S1	3.588,29	2.224,74	0'620	UAD-2	15	PB + 1
S2	9.175,44	5.688,77	0'620	UAD-2	38	PB + 1
S3	4.700,86	2.914,53	0'620	UAD-2	19	PB + 1
TOTAL	30.022,27	18.613,80	-	-	124	-

Vélez-Málaga, julio de 2022.

José Luis Rubio Priego. Arquitecto.

ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

A continuación, se establecen las condiciones necesarias para el cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente a incluir en los Planes Parciales de iniciativa particular.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN:

Los terrenos incluidos en este Sector de Actuación provienen de antiguas fincas de labor, actualmente casi sin uso concreto, y situados entre urbanizaciones consolidadas y por consolidar en un futuro inmediato, encontrándose en la actualidad considerados como suelo urbanizable programado.

Estos terrenos constituyen una pieza de gran importancia en el desarrollo de las previsiones del Plan General, al constituir el Sector una pieza de restañado entre dos piezas importantes de la ciudad y crear la base de conexión para en un futuro, mediante la construcción del SG CH-3 poder resolver la unión entre esta nueva zona urbana y las adyacentes, para fomentar la zona turística. Por lo tanto, la necesidad de urbanización de los mismos viene avalada por el tratamiento específico como Sector de Actuación que le otorga el Plan General de Ordenación de Vélez-Málaga.

FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución de las obras de urbanización se tramitará un ÚNICO Proyecto de Urbanización para la Unidad de ejecución.

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el Sistema de Compensación, con cargo a la Junta de Compensación del Sector, pudiéndose llevar a cabo mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento acordado por la junta.

COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

Estos compromisos se atienen a lo prescrito en el Art. 46 párrafo b) del Reglamento de Planeamiento

1.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios son los previstos en este documento.

2.- No existe compromiso alguno aparte de las obligaciones generales impuestas por Ley.

3.- Una vez finalizadas por el urbanizador las Obras de Urbanización (viales, espacios libres, redes de abastecimiento, etc.), serán cedidas al Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Mientras no se lleve a cabo la recepción de las obras de conformidad con el Ayuntamiento, el Urbanizador está obligado a su conservación.

GARANTÍAS DEL URBANIZADOR

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, según legislación vigente, se establece el importe del 7% del coste total de la urbanización según la evaluación económica del presente Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

En respuesta al párrafo d) del citado Art. 46, los medios económicos necesarios para la realización de esta urbanización en todos sus términos, por parte de la propiedad, son los siguientes:

- Recursos Propios:
  - Valor de los terrenos.
  - Patrimonio particular

- Fuentes de Financiación:
  - Préstamos y créditos bancarios con garantía hipotecaria.
  - Beneficio económico como consecuencia de la ejecución paulatina de la urbanización.

Vélez-Málaga, julio de 2022

José Luis Rubio Priego. Arquitecto.

ANEJO 2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	NO PROCEDE
Número de asientos	NO PROCEDE
Superficie	62046,00 m2
Accesos	NO PROCEDE
Ascensores	NO PROCEDE
Rampas	NO PROCEDE
Alojamientos	NO PROCEDE
Núcleos de aseos	NO PROCEDE
Aseos aislados	NO PROCEDE
Núcleos de duchas	NO PROCEDE
Duchas aisladas	NO PROCEDE
Núcleos de vestuarios	NO PROCEDE
Vestuarios aislados	NO PROCEDE
Probadores	NO PROCEDE
Plazas de aparcamientos	5 PLAZAS ADAPTADAS EN VÍA
Plantas	NO PROCEDE
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	NO PROCEDE

LOCALIZACIÓN

SECTOR S.U.P.CH-2 DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA EN CHILCHES (T.M. DE VÉLEZ MÁLAGA)

TITULARIDAD

PRIVADA. JUNTA DE COMPENSACIÓN

PERSONA/S PROMOTORA/S

CAELIA 24 S.L.

PROYECTISTA/S

JOSE LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO COLEGIADO Nº 326 DEL C.O.A. DE CÓRDOBA

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- [x] FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- [ ] FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- [ ] FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- [ ] FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- [ ] TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- [ ] TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- [ ] TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- [ ] TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- [ ] TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- [ ] TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- [ ] TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- [ ] TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- [ ] TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- [ ] TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- [ ] TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- [ ] TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- [ ] TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En el presente Plan Parcial de Ordenación no contempla escaleras ni rampas, se estudiará se necesidd en las zonas verdes en el posterior proyecto de urbanización, así como la ubicación del mobiliario urbano.

La pendiente longitudinal de las aceras supera el 6%, fijado como máximo por el Reglamento de Accesibilidad de la JA para el itinerario vial accesible, hay que destacar que este extremo únicamente no se cumple en el vial 1. Este vial tiene un carácter excepcional, ya que no tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico del sector, sino la conexión viaria del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa, ambas con viales existentes que determinan la cota de conexión y para ello, además, debe superar el desnivel existente con un punto de paso fijo localizado en la obra de paso existente bajo la autovía A-7, lo que impide conseguir un mayor desarrollo y por tanto disminuir la pendiente. Este vial se encuentra ya fijado en el PGOU de 1996 a efectos de disponer una conexión viaria urbana, irrenunciable para el Ayuntamiento de Vélez Málaga, ya que la alternativa es la carretera de Diputación MA-3204 entre Chilches Pueblo y Chilches Costa, que discurre por suelo rústico y tiene un recorrido mucho mayor.

En VÉLEZ MÁLAGA a 1 de JULIO de 2022

Fdo.: JOSE LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: BALDOSA HIDRÁULICA
Color: GRIS CLARO
Resbaladicidad: CLASE 3: RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO > 45

Pavimentos de rampas
Material: BALDOSA HIDRAÚLICA ANTIDESLIZANTE
Color: GRIS CLARO
Resbaladicidad: CLASE 3: RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO > 45

Pavimentos de escaleras
Material: No procede
Color: ---
Resbaladicidad: ---

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: No procede
Color: ---

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	min. 1,50 m	min. 2,00 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--	--	max. 6,00%
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	max. 2,00 %	max. 2,00%
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	min. 2,10 m	min. 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m	0,15 m	0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--	0,01 m	0,01 m
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--	0,02 m	0,02 m
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		min. 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	max. 8,00%	max. 8,00%
	☒ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	max. 8,00%	max. 6,00%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	max. 2,00%	max. 2,00%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	min. 2,00 m	min. 2,00 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado	min. 2,00 m	= long. del vado
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	max. 8,00%	max. 8,00%
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %	max. 8,00%	max. 6,00%
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	max. 2,00%	max. 2,00%
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	--	= vado peatones
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--	--	max. 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	1,00 m	1,00 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	hasta fachada	hasta fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	--	0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	--	= zona peatonal
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	min. 2,00 m	No procede
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	min. 1,50 m	No procede
Espacio libre			--	--	Círculo 1,5 m	No procede
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	Textura difer.	No procede
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	Textura difer.	No procede
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	Textura difer.	No procede
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	Textura difer.	No procede

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	min. 1,50 m	min. 1,80 m
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	min. 2,10 m	min. 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	max. 8,00%	max. 6,00 m
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	max. 2,00 %	max.2,00 m
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	--	min. 20 lux
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--	= Itin. peatonal
	Longitud	--	= 0,60 m	--	0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--	1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	--	0,70 y 100 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	de 4 a 5 cm	0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	min. 0,04 m	0,04 m
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	min. 0,30 m	0,30 m
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	--	No procede
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--	No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	--	No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--	No procede
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	--	No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--	No procede
	Longitud	--	= 0,60 m	--	No procede
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	lijeramente	No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	max. 16	No procede
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	min. 0,30 m	No procede
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	max. 0,16 m	No procede
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	--	No procede
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	--	--	No procede
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	1,00 m	No procede
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	min. 1,20 m	No procede
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		No procede
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	min. 1,20 m	No procede
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	--	No procede
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	--	No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	--	No procede
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--	No procede
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	70-75 y 90-95	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	de 4 a 5 cm	No procede
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	min. 0,30 m	No procede
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	--	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	--	No procede
		Longitud	= 1,20 m	--	--	No procede
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	--	No procede
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	--	No procede
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	--	No procede
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	--	No procede
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	--	No procede
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--	--	No procede
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--	--	No procede
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	--	No procede
		Longitud	= 1,20 m	--	--	No procede
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	--	No procede
		Longitud	= 1,20 m	--	--	No procede
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m	--	R min. 50 m
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	--	min. 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	max. 10,00 m	max. 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	8,00%	8,00%
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	6,00%	6,00%
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	6,00%	6,00%
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	max 2,00%	max. 2,00%
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	min. 1,50 m	min. 1,50 m
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	min. 1,50 m	min. 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	--	Ancho de rampa
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	--	1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	--	1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	70-75cm 0,9-1m	doble 0,7 y 0,95 m
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	de 4 a 5 cm	0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	min. 0,30 m	min. 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m	min 0,50 m	min. 0,5 m
		Altura	--	≥ 0,90 m	--	min. 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--	--	No procede
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	min 1,00 m	No procede
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	min 2,10 m	No procede
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--	--	No procede
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--	--	No procede
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m	--	No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	2%	5 plazas
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	5,0 x 2,4m	No procede
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	5,0 x 2,4m	5,00x2,20 + ZT (1,5)
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	95% P.M.	95% proctor modif.
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m	min 2,10 m	min. 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m	--	de 0,90 a 1,20 m

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	--	max. 50 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	--	Obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	--	Diámetro 1,50 m
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas	Rejillas enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	max 0,01m	max. 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	max 0,02m	max. 0,02 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		min. 0,5 m
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	--	min.0,80 m
	Altura		≤ 0,85 m	--	--	max. 0,85 m
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	--	min. 0,70 m
		Ancho	≥ 0,80 m	--	--	min. 0,80 m
		Fondo	≥ 0,50 m	--	--	min. 0,50 m
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--	--	Diámetro min. 1,50 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	>1,5x2,3m	No procede
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	min. 1,5 m	No procede
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	min 6,00%	No procede
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	min 1,00%	No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	min. 2,10 m	min. 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–	--	max. 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m	--	min. 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--	--	min. 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	--	0,70 m
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	--	min. 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	min. 2,10 m	min. 2,20 m
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--	1,50 m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	0,9 a 1,2m	de 0,90 a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	--	max. 1,50 m
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	--	min. 0,04 m

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	--	Banda 1,50m	Diámetro min. 1,50 m
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	max 1,20	de 0,70 a 1,20 m
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	--	de 1,00 a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--	--	entre 15 y 30°
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m	--	max. 0,80 m
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,90 m	0,90 m
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	0,90 m	0,90 m
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	0,70 m	0,80 m
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	--	Diámetro min. 1,50 m
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m	--	min. 0,50 m
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	--	No procede
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--	--	No procede
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--	--	No procede
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--	--	No procede
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--	--	No procede
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--	--	No procede
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--	--	No procede
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	No procede
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--	--	No procede
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--	--	No procede
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--	--	No procede
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--	--	No procede
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	1 cada 5 o fracció
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	45-50cm	0,45 m
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	45-50cm	0,45 m
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	--	de 0,40 a 0,50 m
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	--	de 0,18 a 0,20 m
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º	--	max. 105°
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	--	min. 15 cm.
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	--	Diam. 1,5m a un lado
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--	--	Banda 1,50 m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m	min. 1,20 m	min. 1,20 m
	Diámetro		≥ 0,10 m	--	--	min 0,10 m
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	min. 0,85 m	0,90 m
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--	de 1,45 a 1,75 m
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m	2,10 m	min. 2,20 m
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	0,90 m	0,90 m
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--	--	max. 1,40 m
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--	--	max. 0,90 m

OBSERVACIONES

En el presente Plan Parcial de Ordenación no contempla escaleras ni rampas, se estudiará se necesidd en las zonas verdes en el posterior proyecto de urbanización, así como la ubicación del mobiliario urbano.

La pendiente longitudinal de las aceras supera el 6%, fijado como máximo por el Reglamento de Accesibilidad de la JA para el itinerario vial accesible, hay que destacar que este extremo únicamente no se cumple en el vial 1. Este vial tiene un carácter excepcional, ya que no tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico del sector, sino la conexión viaria del núcleo urbano del pueblo de Chilches con las urbanizaciones de Chilches Costa, ambas con viales existentes que determinan la cota de conexión y para ello, además, debe superar el desnivel existente con un punto de paso fijo localizado en la obra de paso existente bajo la autovía A-7, lo que impide conseguir un mayor desarrollo y por tanto disminuir la pendiente. Este vial se encuentra ya fijado en el PGOU de 1996 a efectos de disponer una conexión viaria urbana, irrenunciable para el Ayuntamiento de Vélez Málaga, ya que la alternativa es la carretera de Diputación MA-3204 entre Chilches Pueblo y Chilches Costa, que discurre por suelo rústico y tiene un recorrido mucho mayor.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☒ En el apartado “Observaciones” de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

ANEJO 3.- LEGISLACIÓN BÁSICA DE URBANÍSMO

LEGISLACIÓN BÁSICA DE URBANISMO

NORMATIVA ESTATAL

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.

Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

NORMATIVA ESTATAL SUPLETORIA

Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

NORMATIVA AUTONÓMICA ANDALUZA

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico

Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones

Decreto 129/2006 27 de junio, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio.

Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE URBANISMO

LEGISLACIÓN DE COSTAS

BOE 29/07/88. **Ley 22/88**, de 28 de julio, de **Costas.**

Desarrollada:
BOE 12/12/89. **Real Decreto 1471/1989**, 1 diciembre. **Reglamento** General para el Desarrollo y la Ejecución de la Ley 22/88

BOE 09/12/92. **Orden 30 de octubre de 1992,** Artículo 84. Determinación de la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

BOE 23/02/11. **RD 62/2011**, Traspaso de Estado a la C.A. Andalucia funciones en ordenacion y gestion litoral.

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012**

BOE 30/05/13. **Ley 2/2013,** de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Resumen de la Ley

Incluye la **Disposición Adicional Séptima**: Exclusión de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre. Delimitación Pedregalejo y El Palo

Derogado:
- Declarada inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos y la constitucionalidad de los que menciona interpretados en el sentido expuesto en los fundamentos jurídicos, por sentencia 149/1991, de 4 de julio.
- Lo indicado por Ley 16/2002, de 1 de julio.

Modificado:
- Se completa el título III por el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre.
- Los artículos 12, 74, 78, 84, 102, 111, 114 y disposición transitoria 3, por Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Los artículos 54 y 84.6, por Ley 13/2003, de 23 de mayo.
- El artículo 84, y se añade una disposición adicional 9 y los anexos I, II y III por Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

- Los artículos 2-4, 6, 11-13, 13ter, 23, 25, 33, 38, 44, 49, 52, 55, 64-66, 70, 72, 76, 78, 84, 87bis, 90, 92-95, 97, 99, 106, 119 y disposiciones transitorias 1, 4, 10-12, por la ley **Ley 2/2013**

LEGISLACIÓN DE PUERTOS

Competencia estatal:

BOE 12/12/92. **Ley 27/1992**, de 24 de noviembre, de Puertos y Marina Mercante

BOE 27/11/03. **Ley 48/2003**, de 26 de noviembre, del Régimen Económico y de

Prestaciones de Servicio de los Puertos de Interés General

Competencia autonómica:

BOJA 27/12/07. **Ley 21/2007**, de 18 de diciembre, del Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía.

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. (modificación de la Ley 21/2007)

LEGISLACIÓN DE AGUAS

Competencia estatal:

BOE 30/04/86. **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Ministerio de Obras Públicas.

BOE 06/07/01. **Ley 10/2001**, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. Jefatura del Estado.

BOE 24/07/01. **Real Decreto 1/2001**, de 20 de julio. Texto refundido de la Ley de Aguas. Ministerio de Medio Ambiente.

BOE 27/05/10. **Real Decreto 367/2010**, de 26 de Marzo. Modificación reglamento Dominio Público Hidráulico.

BOE 07/07/11.**Ley 8/2011**.Modificación Real Decreto 1/2011, TR Ley de Aguas

BOE 20/12/12. **Ley 11/2012,** de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.

Competencia autonómica:

BOJA 21/11/03. **Decreto 310/2003**, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las entidades locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas.

BOJA 22/06/10. **Ley 4/2010**, **Ley de Aguas de la comunidad Autonoma Andaluza** (derogada)

BOJA 09/08/10.**Ley 9/2010**, **Ley de Aguas para Andalucía.** Regula la competencia en la materia de cada administración y establece un conjunto de determinaciones que pretenden asegurar que se cubren las necesidades de abastecimiento de la población en nuestro territorio.

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. (modificación de la Ley 9/2012)

BOJA 11/03/15. **Decreto Ley 3/2015**, (modificación de la Ley 9/2010)

LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Competencia estatal:

BOE 24/03/1995. **Ley 3/1995**, de 23 de marzo. Vías Pecuarias. Jefatura del Estado. BOE 24/03/95.

Competencia autonómica:

BOJA 04/08/1998. **Decreto 155/1998**. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente.

BOJA 31/12/1999. **Ley 17/1999**, de 28 de diciembre. Medidas Administrativas y Fiscales (Desafección de vías pecuarias en suelo urbano y urbanizable). Parlamento de Andalucía.

BOJA 30/06/2001. **Acuerdo** de 27 de marzo de 2001,por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Consejo de Gobierno.

AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Competencia estatal:

BOE 16/11/07. **Ley 34/2007**, de 15 de noviembre, de **Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.** Jefatura del Estado.

Competencia autonómica:

BOJA 07/03/96. **Decreto 74/1996**, de 20 de febrero. **Reglamento de Calidad del Aire**. Junta de Andalucía.

BOJA 08/08/11. **Decreto 239/2011**, regulatorio de la Calidad del medio ambiente atmosférico. Influencia en el planaemiento

BOJA 28/05/12. **ORDEN de 19 de abril de 2012**, por la que se aprueban instrucciones técnicas en materia de vigilancia y control de las emisiones atmosféricas.

CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

Competencia estatal:

BOE 28/03/89. **Ley 4/1989**, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Jefatura del Estado.

BOE 04/04/07. **Ley 5/2007,** de 3 de abril, de Red de Parques Nacionales. Jefatura del Estado.

BOE 14/12/07. **Ley 42/2007**, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

BOE 20/12/12. **Ley 11/2012,** de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente. Modifica la Ley 42/2007.

Competencia autonómica:

Ley 2/1989, 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su

protección. Presidencia de la Junta de Andalucía. BOJA 27/07/89.

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía. BOJA 23/06/92.

Decreto 208/1997, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. BOJA 07/10/97.

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres. Presidencia de la Junta de Andalucía. BOJA 12/11/03

Decreto 15/2011, de 1 de febrero, régimen de la planificación Parques naturales. Medidas de agilización

ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

Competencia estatal:

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Jefatura del Estado. BOE 14/12/07.

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Jefatura del Estado. BOE 14/12/07.

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 19/11/08.

Competencia autonómica:

Ley 2/2007, de 27 de marzo. Fomento de las Energías Renovables y del Ahorro y Eficiencia Energética de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía. BOJA 15/05/07 y BOE 07/05/07.

Modificación de la Ley 2/007 contenida en la **Ley 3/2014**, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas. BOJA 09/10/14

Decreto 169/2011, Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

instrucción 1/2007, informes sobre implantación de actuaciones de producción de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables (articulo 2. Ley 2/2007).

PISTA, Plan de Infraestructuras 2007-2013 para Sostenibilidad en el Transporte

LEGISLACIÓN AMBIENTAL

Competencia estatal:

BOE 02/07/2002. Ley 16/2002, prevención y control integrados de la contaminación.

BOE 25/03/2010. Ley 6/2010, de 24 de marzo, Modificación del T.R. de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

BOE 15/06/2013. Ley 5/2013. Modificación de la Ley 16/2002

BOE 11/12/2013. Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental

Competencia autonómica:

Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. BOJA 11/01/96.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Parlamento de Andalucía. BOJA 09/08/07.

Decreto 356/2010. Regulación de la autorización ambiental unificada . BOJA 11/08/10.

INCENDIO

Competencia autonómica:

Ley 5/1999, de 29 de junio. Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales. Parlamento de Andalucía. BOE 10/08/99 y BOJA 16/07/99.

Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales. Consejería de Medio Ambiente. BOJA 15/12/01.

MONTES

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Jefatura del Estado. BOE 22/11/03.

RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN

Competencia estatal:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. Jefatura del Estado. BOE 22/04/98.

Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Ministerio de Medio Ambiente. BOE 29/01/02.

Orden MAM 304/2002. Operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos. Ministerio de Medio Ambiente. BOE 19/02/02.

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Ministerio de la Presidencia. BOE 13/02/08.

BOE 29/07/11. **Ley 22/2011**, de residuos y suelos contaminados.

BOE 20/12/12. **Ley 11/2012**, modificación de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

BOE 12/06/2013. **Ley 5/2013** modificación de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Competencia autonómica:

Decreto 283/1985, de 21 de noviembre. Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA 19/12/95.

RUIDO

Competencia estatal:

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Jefatura del Estado. BOE 18/11/03.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Ministerio de la Presidencia. BOE 17/12/05.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ministerio de la Presidencia. BOE 23/10/07.

Competencia autonómica:

Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. BOJA 18/12/03.

LEGISLACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. Disposiciones sobre reservas de suelo para vivienda protegida.

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Decreto 11/2008 Este decreto regula los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Decreto Ley 5/2012

2. Régimen jurídico de la vivienda protegida.

Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

Modificación de la Ley 13/2005 (BOJA 11/04/2013) **Ley 6/2013**

Reglamento de la Ley para la Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrollo de determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de medidas en materia de vivienda protegida y el suelo.

Modificación del Reglamento (BOJA 30/01/2012) **Decreto 1/2012.**

LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

BOE 23/09/94. **Real Decreto 1812/1994**, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras del Estado. Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

BOE 24/01/98. **Orden Ministerial 16/1997**, por la que se regulan los Accesos a las

Carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras. Ministerio de Fomento.

BOE 30/09/03. **Real Decreto 1231/2003**, de 26 de septiembre, por el que se modifica la Nomenclatura y el Catálogo de Autopistas y Autovías de la Red de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento.

BOE 05/10/07. **Orden Ministerial 2873/2007**, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar Nuevos Enlaces o Modificación de los Existentes en las carreteras del Estado.

BOE 30/09/15. **Ley 37/2015**, de 29 de septiembre, de Carreteras

Competencia autonómica:

BOJA 26/07/01. **Ley 8/2001**, 12 de julio, Carreteras de Andalucía. (RD 786/2001). Comunidad Autónoma. BOE 07/08/01 (segunda publicación)

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012,** de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (modificación de la Ley 8/2001)

Catalogo actualizado de la Red de Carreteras autonómicas de la provincia de Málaga.

LEGISLACIÓN DE FERROCARRILES

Competencia estatal:

BOE 31/07/87. **Ley 16/1987**, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Jefatura del Estado.

BOE 08/10/90. **Real Decreto 1211/1990**, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres. Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones.

BOE 18/11/03. **Ley 39/2003**, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. Jefatura del Estado. (Derogada por Ley 38/2015)

BOE 31/12/04. **Real Decreto 2387/2004**, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Ministerio de Fomento.

BOE 07/04/06. **Real Decreto 354/2006**, de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional. Ministerio de Fomento.

BOE 30/09/15. **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector ferroviario.

Competencia autonómica:

BOJA 30/12/06. **Ley 9/2006**, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía. Junta de Andalucía. Segunda publicación en BOE 12/01/07

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanistica y para la protección del litoral de Andalucía. (modificación de la Ley 9/2006)

LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO

Competencia estatal:

BOE 29/06/85. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Jefatura del Estado.

BOE 28/01/86. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Artístico Español. Presidencia del Gobierno.

BOE 04/11/03. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Jefatura del Estado.

Competencia autonómica:

BOJA 18/02/93. Decreto 4/1993, de 26 de enero. Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía.

BOJA 17/03/95. Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía.

BOJA 15/07/03. Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Presidencia de la Junta de Andalucía.

BOE 13/02/08. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía. BOJA 19/12/07. Modificada por la ley 1/2009 de medidas urgentes de carácter administrativo. BOJA 27/02/09

Borrador Nuevo Reglamento Patrimonio Histórico. Octubre 2011

BOJA 28/11/12. **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. (modificación de la Ley 14/2007)

LEGISLACIÓN DE DEFENSA

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional. Jefatura del Estado. BOE 14/03/75.

Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional. Ministerio de Defensa. BOE 14/04/78.

Disposición adicional segunda RDL 2/2008 TR Ley de Suelo. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas. Ministerio de Vivienda. BOE 26/06/08.

LEGISLACIÓN DE CEMENTERIOS

Competencia estatal:

Decreto 2263/1974, de 20 de julio, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Ministerio de la Gobernación. BOE 17/08/74.

Competencia autonómica:

Ley 2/1998, de 15 de junio, Ley de Salud de Andalucía. Consejería de Salud. BOJA 04/07/98.

Decreto 95/2001, de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. BOJA 03/05/01.

LEGISLACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Competencia estatal:

BOE 20/09/01. **Real Decreto 1066/2001**, de 28 de septiembre, **Reglamento de Protección del Domino Público Radioeléctrico**. Ministerio de la Presidencia.

BOE 04/11/03. **Ley 32/2003**, de 3 de noviembre, **General de Telecomunicaciones**. Jefatura del Estado.

Instalaciones de Telecomunicación:

BOE 28/02/98. **Ley 1/1998**, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. **RDL 1/1998**

BOE 01/04/11. **Reglamento*** regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones. **Real Decreto 346/2011**

LEGISLACIÓN AERONÁUTICA

Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea.

Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Estudios de seguridad y Apantallamiento Modificación de la normativa sobre del Servidumbres aeronáutica RD 1541/2003. BOE 19/12/03

Servidumbres aeropuerto de Málaga. RD 1842/2009. BOE 20/01/2009

LEGISLACIÓN SECTOR ELÉCTRICO

Competencia estatal:

Ley 54/1997, de 27 de noviembre de Regulación del Sector Eléctrico. Jefatura del Estado. BOE 28/11/97.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica. Ministerio de Economía. BOE 27/12/00.

Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 26/05/07.

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 19/03/08.

Documento

2

Ordenanzas

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

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

1. PREÁMBULO

1.1 REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN Y AL PLANEAMIENTO.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, señala la obligatoriedad de la redacción de normas urbanísticas con carácter de ordenanzas urbanísticas necesarias para la ejecución de un Plan Parcial. Las determinaciones que fija el P.G.O.U. para la formulación del Plan Parcial son muy generales y apenas amplían los preceptos legales:

- Artículo 19 de la L.O.U.A. (Título I, capítulo II, sección quinta).
- Artículo 16 de la Normativa del P.G.O.U. de Vélez-Málaga

1.2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y DE LAS ORDENANZAS.

Las presentes Ordenanzas servirán para completar las determinaciones del Plan Parcial S.U.P. CH-2, del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, junto con los restantes documentos que componen el Plan Parcial, reglamentando las condiciones de uso de los terrenos y de la edificación, tanto pública como privada.

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el P.G.O.U. en el aspecto normativo para las unidades de ejecución y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y edificación que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

2. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1. ÁMBITO TERRITORIAL.
Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido dentro de los limites del perímetro delimitado en el P.G.O.U. para el plan parcial S.U.P. CH-2 en el término municipal de Vélez-Málaga.

2.2. VIGENCIA.
La vigencia del presente Plan Parcial será indefinida a partir de su aprobación definitiva, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente establecidos, o de que sus determinaciones queden afectadas por la revisión o modificación del planeamiento vigente.

2.3. MODIFICACION.
Toda modificación de las determinaciones de este Plan Parcial será tramitada de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.4. DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.
DOCUMENTO 2. ORDENANZAS.
DOCUMENTO 3, PLAN DE ETAPAS.
DOCUMENTO 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
DOCUMENTO 5. PLANOS DE INFORMACIÓN.
DOCUMENTO 6. PLANOS DE PROYECTO.

En la interpretación dé los anteriores documentos se seguirán los siguientes criterios:

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

II. ORDENANZAS.

Constituyen el cuerpo normativo especifico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

III. PLAN DE ETAPAS.

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

V. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Tienen carácter descriptivo de la situación actual, física, jurídica y urbanística. Fundamento de las propuestas del Plan Parcial.

VI. PLANOS DE PROYECTO.

Tienen carácter preceptivo.
El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el P.G.O.U., en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las contenidas en los Documentos enunciados en el presente artículo.

Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y sus antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y finalidad del P.G.O.U. a las que desarrolla.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).

Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entren superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estas últimas en su aplicación a la realidad concreta.

Si la contradicción se produce entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán estos últimos.

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

3.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.

Se podrán formular Estudios de Detalle que abarquen cada una de las Unidades de Ejecución previstas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Sólo en casos justificados se aceptarán Estudios de Detalle sobre manzanas completas, cuya finalidad sea la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes fijados en este Plan Parcial, siempre de acuerdo con las limitaciones establecidas en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.2. PARCELACIONES.

Las parcelaciones se regirán según la Sección Sexta del Capitulo II del Título II de la L.O.U.A., así como por el articulo 36 de las Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

3.3. REPARCELACIONES.

Las reparcelaciones se regirán según la Sección Séptima del Capitulo I del Título IV de la L.O.U.A..

3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

El sistema de actuación fijado para la gestión del Plan Parcial es el de Compensación, según los extremos recogidos en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.5. CESIONES DE SUELO.

En los terrenos objeto de este Plan Parcial será de aplicación el régimen de suelo señalado en el Artículo 54.2 de la Sección Tercera del Capitulo II del Título II de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que hace referencia al suelo urbanizable ordenado.

3.6. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Se redactará un único proyecto de Urbanización que abarque la totalidad del sector, que complete las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras y cuya aprobación llevará implícita la licencia para la ejecución de las mismas.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones que establece el Capítulo I, Sección Sexta del Título IV de la L.O.U.A., a las condiciones generales señaladas en el planeamiento vigente y a lo establecido en las presentes Ordenanzas. En particular incluirá al menos los siguientes apartados:

- Urbanización del viario público.
- Urbanización de los espacios libres de dominio y uso públicos.
- Infraestructuras generales hasta los puntos de acometida de las parcelas.

Los proyectos de edificación sobre parcelas se redactarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y se regularán por los artículos correspondientes del P.G.O.U.

3.7. LICENCIA DE OBRAS.

Conforme a lo establecido en el articulo 169 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro de ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Será imprescindible para la concesión de licencias la presentación del correspondiente proyecto, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

En cualquier caso, la facultad de edificar estará limitada por las determinaciones específicas en el planeamiento vigente.

3.8. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

Las edificaciones y usos existentes asentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Parcial y que no se ajusten a las determinaciones del mismo, quedarán fuera de ordenación a todos los efectos previstos por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En estas edificaciones sólo se permitirán pequeñas reparaciones.

3.9. EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN.

Corresponderá a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector la ejecución de las obras de urbanización del sector, que se habrán de concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la única unidad de ejecución prevista.

Las obras se llevarán a cabo en un plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, pudiendo modificarse éste último plazo si el Ayuntamiento de Vélez-Málaga lo considera oportuno en función de la gestión correspondiente.

La recepción de las obras de urbanización se realizará por una Comisión formada por los representantes del Ayuntamiento, de la Propiedad, de la Empresa Adjudicataria de la urbanización y de la Dirección Facultativa que haya desarrollado los proyectos y dirección de obra correspondientes.

4. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL MEDIOAMBIENTAL.

Resulta preciso acometer medidas correctoras y recomendaciones que persigan posibilitar una mayor integración ambiental e incrementar la consideración de los aspectos relacionados con la sostenibilidad ambiental del desarrollo del sector.

Las medidas ambientales correctoras y protectoras que se detallan en los siguientes apartados, tienen los objetivos siguientes:

- Suprimir o atenuar los impactos y efectos ambientales negativos, causados por la ordenación propuesta y el desarrollo de dicha ordenación, sobre el medio ambiente y llevarlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia.
- Restaurar aquellos enclaves afectados transitoriamente por los trabajos de construcción.

La aplicación de las medidas protectoras y correctoras debe ser realizada lo antes posible para evitar así, impactos secundarios no deseables. Gran parte de los impactos podrán evitarse con una vigilancia ambiental en obra.

Las medidas previstas deberán ser revisadas y ampliadas si fuese necesario, durante el periodo de construcción y explotación, en caso de que aparezcan factores no evaluados en el periodo de diseño de la actuación.

Con respecto al cambio climático, las medidas aquí incluidas seguirán dos líneas: la de mitigación y la de adaptación al cambio climático. La mitigación se dirige a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y al fomento de la capacidad de sumidero. Sin embargo las estrategias de adaptación se centran en la reducción de los efectos negativos del cambio climático sobre el sector.

4.1 MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL PROPUESTAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Al objeto de incorporar las medidas de prevención, corrección y control propuestas en el Documento Ambiental Estratégico del sector al documento urbanístico del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP CH-2 del PGOU de Málaga, se incluyen en el Anexo I de la presente adenda a las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación todas las medidas de prevención, corrección y control propuestas en el capítulo 10 "Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan parcial, tomando en consideración el cambio climático" del Documento Ambiental Estratégico que ha servido de base para elaborar el Informe Ambiental Estratégico.

Entre las medidas correctoras y protectoras que deberán ser tenidas en cuenta con el objeto de minimizar los impactos sobre el medio ambiente ocasionados como consecuencia del desarrollo urbanístico del sector, se distinguen:

- Medidas protectoras y correctoras generales.

- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- Medidas de mitigación y adaptación al CAMBIO CLIMÁTICO.
- Medidas previstas para el seguimiento el plan

Se desarrollan a continuación:

4.1.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS GENERALES.

Los futuros proyectos de urbanización y edificación recogerán las medidas de corrección, protección y prevención ambiental establecidas en el presente Documento Ambiental Estratégico y la resolución emitida por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Las medidas protectoras y correctoras relativas al planeamiento propuesto se van a analizar a continuación:

4.1.1.1 Medidas preventivas, protectoras y correctoras en la fase de diseño.

- Diseño de las instalaciones previstas con tecnologías encaminadas a la reducción de consumos energético, fomentando la utilización y aprovechamiento de energías renovables.
- Con el objetivo de minimizar los movimientos de tierra, se deberá tener en cuenta la topografía en todas las fases de diseño.
- En la fase de proyecto de urbanización, se deberán determinar puntos de acopio, tanto temporales como permanentes, para dañar lo mínimo posible el entorno a la obra.
- Se analizarán específicamente los riesgos geotécnicos de la zona y se establecerán buenas prácticas constructivas acordes a dichos riesgos. Todos los taludes deberán ser estables por sí solos y sin medidas de sostenimiento.
- Los proyectos de construcción contemplarán y presupuestarán la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de la capa superficial del suelo (tierra vegetal) de una profundidad de 30-40 cm en todas las áreas afectadas por el movimiento de tierras. La tierra vegetal obtenida se deberá almacenar en montículos o cordones sin sobrepasar una altura de 2 m para evitar la pérdida de sus propiedades orgánicas y bióticas. Al finalizar los movimientos de tierras, la tierra vegetal almacenada se utilizará en las labores de revegetación de las superficies verdes y ajardinadas. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo no superior a 12 meses. Lo ideal será separar y almacenar cada capa de tierra por horizontes, puesto que estos tienen propiedades diferentes y así se evita que se puedan mezclar y alterar sus características.
- Se debe diseñar la recogida separativa de pluviales y fecales.
- Se establecerán puntos de control de la calidad de las aguas pluviales.
- El proyecto de urbanización deberá incluir un Anejo o Proyecto de Jardinería. Entre los criterios de selección de las especies vegetales a plantar, se debe valorar:
    - Volumen aéreo disponible.

- Calidad del suelo.
- Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- Pertenencia a la serie de vegetación de esta zona.
- Longevidad de la especie.
- Criterios de mantenimiento.
- Tamaño del alcorque.
- Pluviometría y/o riego (se potenciará la economía de agua en el mantenimiento).
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros)
- Agresividad con el medio.
- Capacidad para generar alergias.
- Vulnerabilidad de las especies a plagas y enfermedades.

- En el viario proyectado se colocarán árboles autóctonos de sombra para incentivar el tránsito de peatones por las calles de la urbanización.
- Las redes eléctricas y telefónicas serán soterradas para aminorar así su efecto sinérgico sobre el paisaje y el posible sobre la avifauna.
- El Proyecto de Urbanización deberá cuidar y analizar la integración paisajística de materiales, plantas, mobiliario y demás elementos utilizados en la ejecución del planeamiento.
- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacio para la ubicación de contenedores de residuos urbanos.
- No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- La red de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta los caudales máximos a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red.

4.1.1.2 Medidas preventivas, protectoras contra el ruido.

Las recomendaciones y medidas correctoras contra el ruido son las siguientes:

- Aislamientos acústicos de envolventes.
Los aislamientos acústicos mínimos a exigir provienen de la tabla 2.1 del Documento Básico de Protección contra el Ruido del Código Técnico de la Edificación (DB-HR), donde definen los valores requeridos en función del nivel sonoro diurno en fachada del edificio.

Cabe indicar que estos límites se refieren en todo caso a recintos protegidos, en usos de alta sensibilidad acústica, y que por lo tanto no son aplicables a edificios de uso terciario.

Se transcribe dicha tabla:

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

- Medidas preventivas recomendadas:

Además de las medidas correctoras necesarias, es una buena práctica la adopción de criterios de diseño y distribución de los espacios interiores de tal forma que los recintos protegidos de los futuros edificios se encontraran en las fachadas menos expuestas al ruido, o bien que el planteamiento del propio edificio favoreciera un adecuado aislamiento acústico de la envolvente, como por ejemplo mediante la creación de balconadas o terrazas con absorción acústica en los techos.

Independientemente de lo anterior, la solución más sencilla para evitar los conflictos sería ejecutar los futuros edificios fuera de las áreas con condicionantes acústicos, si bien esta opción limitaría la edificabilidad de la parcela afectada. En caso de que resulte inviable, se emplearán medios para proporcionar una calidad ambiental adecuada, de conformidad con lo establecido en el DB-HR del CTE y en la legislación sectorial en materia de ruido aplicable.

4.1.1.3 Medidas preventivas, protectoras y correctoras en la fase de construcción.

4.1.1.3.1 Medidas para mejorar la calidad del aire y los niveles sonoros.

- Durante la fase de obras se prestará atención en evitar el levantamiento de polvo y partículas sólidas en suspensión generadas por los movimientos de tierras, excavaciones y la circulación de vehículos, de tal forma que se realizarán riegos periódicos y previos a estas acciones.
- En cuanto a la emisión de gases y humos se adecuará a lo establecido en la legislación vigente, mediante control periódico por los organismos competentes. Este control se aplicará en la fase de construcción a la maquinaria pesada.
- La maquinaria empleada durante las obras deberá tener en regla la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), como garantía de control de las emisiones atmosféricas.
- Con objeto de minimizar las emisiones de gases de combustión de los diferentes vehículos y maquinarias utilizadas, se deberá controlar la puesta a punto de los mismos de modo que se garantice su perfecto funcionamiento.

- Entoldado de los camiones durante el traslado de tierras procedentes de obras, para así evitar la dispersión de partículas en suspensión a la atmósfera, así como que no se pierda material en el camino y que no se ensucien las calles por las que discurran.
- Entoldado de los acopios de materiales cuando las condiciones climatológicas así lo aconsejen y lo estime conveniente la Dirección de Obra. Además, estos deberán ubicarse en las zonas poco visibles y bien protegidos del viento, reduciéndose al altura de los montículos en caso de ser necesario.
- Se evitará el uso innecesario de sirenas, cláxones, etc.
- Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8.00-15.00h. y 17.00-20.00h.). Se deberán evitar las actividades que impliquen un mayor nivel de ruido en las horas de descanso de la población.
- Se controlarán los niveles acústicos de modo que no se superen los límites permitidos sobre niveles límites en el interior de los edificios y en el exterior de los mismos.
- Se procederá al aislamiento de las instalaciones según las especificaciones contenidas tanto en la normativa de ruidos como en la relativa a las condiciones constructivas.
- Instalación de silenciadores en los equipos.
- Colocación de elementos amortiguadores o plataformas anti-vibración en aquellas máquinas y equipos que produzcan vibraciones.
- Se prohibirá la quema de residuos que deberán ser retirados a vertedero controlado. Esta medida será aplicable a las fases de construcción y funcionamiento.
- Se prohibirá la quema de restos de vegetación procedente de los desbroces, llevando éstos a los centros de recepción de este tipo de residuo.
- Se limitará la velocidad de circulación de vehículos y maquinaria en todo el entorno de las obras.

4.1.1.3.2 Medidas para la protección del suelo.

- Es necesario evitar una mayor extensión de los impactos ya localizados en el proyecto, de forma que:
  - El desbroce será el estrictamente señalado por los límites proyectados, no retirándose mayor cantidad fuera de estos límites. Ello queda definido por el replanteo de la zona de construcción.
  - La maquinaria móvil no discurrirá fuera de los viales y áreas delimitadas para su circulación, con el fin de no afectar a las zonas edáficas.
  - No se realizarán vertidos al suelo.
- Con respecto a la erosión se instalarán canalizaciones laterales o cunetas de guarda en la zona de coronación de los taludes de construcción, que recojan las aguas de escorrentía en el perímetro de la zona de desmonte y evitar que se produzcan encharcamientos o inundaciones a favor de la ruptura de pendiente.

- La cantidad de sustrato extraído como consecuencia de las diferentes actividades de construcción y adecuación del terreno en la fase de ejecución, se reutilizará dentro de lo posible en las actuaciones de recuperación del medio al finalizar las obras.
- Se impermeabilizarán todas las superficies donde se lleven a cabo operaciones susceptibles de producir lixiviados, con especial atención a las operaciones de repostaje y reparaciones de maquinaria.
- Planificación y ejecución de las excavaciones y de los movimientos de tierras estrictamente necesarios de modo que no se incrementen los procesos erosivos y el empobrecimiento del suelo.
- El contratista de la obra deberá asegurarse de que los materiales sobrantes sean transportados a vertedero controlado, o sean utilizados para compensar desniveles (se pueden utilizar como materiales de relleno para esta actividad o cualquier otra). En ningún caso se crearán escombreras, se abandonarán materiales de construcción, ni se realizarán vertidos, accidentales o intencionados, fueras de las zonas de las obras (las cuales, además, deben estar muy bien definidas, para afectar a la menor superficie posible).
- Ordenación de las fases de obras con el fin de presentar en cada momento la menor superficie de terrenos poco compactados respetando la capacidad operacional de la obra.
- Descontaminación de suelos contaminados durante la fase de obra. Los suelos contaminados por vertidos accidentales serán rápidamente retirados y almacenados sobre pavimentos impermeabilizados, y serán gestionados por una empresa gestora de residuos debidamente autorizada por organismos competentes. Normalmente los lixiviados serán de carácter peligroso por tratarse de aceites, refrigerantes, etc.
- Previo a la finalización de las obras, se procederá a retirar escombros y materiales de obra, y se realizará un posterior laboreo o desfonde de todas las tierras compactadas, para romper y disgregar el terreno, sobre todo por el efecto que hayan generado los camiones durante el transporte de material, y así facilitar el arraigo y crecimiento de especies vegetales oportunistas, en dispersión y la recuperación de la permeabilidad del terreno.
- En caso de entrega de residuos a gestores autorizados, se dispondrá de la documentación acreditativa de dicha circunstancia, según se determina en la legislación de residuos.
- En el caso de los residuos sólidos urbanos, estos se depositarán en los contendedores adecuados o bien puestos a disposición del Ayuntamiento de Málaga en la forma prevista en las correspondientes ordenanzas.
- Una vez finalizado el uso de las instalaciones auxiliares, se procederá a su total desmantelamiento y a la limpieza y desescombro del área afectada, procediéndose al traslado de los residuos a un vertedero controlado.
- La entidad constructora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de la maquinaria y motores. Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Los residuos peligrosos gestionados durante las obras también deberán gestionarse según la legislación vigente de aplicación.

- El periodo a emplear entre la preparación, adecuación infraestructural y su construcción ha de ser mínimo.
- Se procurará rapidez en las obras y la ejecución de las mismas en ausencia de lluvias
- Se procurará Minimizar el movimiento de tierras en época lluviosa (noviembre y diciembre) e intentar realizarlo en época de sequía estival (julio y agosto) para prevenir la pérdida de suelo.
- En cuanto a las tuberías, se tendrá especial cuidado en la elección del material para que reúnan calidad, ausencia de toxicidad, durabilidad, libre de defectos, etc.
- Se deberán revegetar aquellas superficies de suelo que queden desnudas dentro del sector, para evitar pérdida y erosión del suelo.
- Los taludes serán revegetados con hidrosiembra de especies autóctonas.

4.1.1.3.3 Medidas para la protección de la hidrología superficial.

- No se verterán excedentes de tierra de las excavaciones ni materiales de desecho en la red de saneamiento ni en la red de drenaje. La retirada de sobrantes y material de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación.
- Evitar los depósitos de materiales de cualquier tipo sobre o en las proximidades de las líneas de drenaje de las aguas de escorrentía. De este modo, se impide el arrastre de partículas en suspensión, la descarga súbita de volúmenes de agua u otro tipo de alteraciones.
- La entidad constructora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afecciones sobre las aguas producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de la maquinaria y motores.
- Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Los residuos peligrosos gestionados durante las obras también deberán gestionarse según la legislación vigente de aplicación.
- El lavado de la maquinaria se realizará en lugares específicos dotados de suelos impermeabilizantes y de sistema para la recogida de aguas utilizadas, las cuales serán gestionadas como residuos peligrosos. No se realizarán en obra, sino en sitios habilitados en el municipio.
- Se deberá solicitar un permiso a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la realización y ejecución de obras en la zona de policía de los arroyos.

4.1.1.3.4 Medidas para la protección de la hidrogeología.

- Se tendrá especial cuidado en la no afectación a las aguas subterráneas por vertidos sólidos o líquidos. En este sentido, queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que puedan concederse:
  - Ejecutar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

  - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
  - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico que afecten al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Impermeabilización del parque de maquinaria con geotextil para evitar que los vertidos involuntarios lleguen a las aguas subterráneas.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales y productos fuera de las zonas de actuación específicamente marcadas para ello.
- Realizar la limpieza de maquinaria en zonas acondicionadas a tal fin, impermeabilizadas con geotextil también para la contaminación de las aguas. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a la señalada.

4.1.1.3.5 Medidas para la protección de la vegetación.

- Se realizará el trasplante de los ejemplares arbóreos que sean afectados por la urbanización o edificación de la zona y serán colocados en las zonas verdes de la futura urbanización.
- Las zonas verdes serán revegetadas con vegetación autóctona.
- Será de aplicación la revegetación de las zonas verdes cercanas a los arroyos y taludes del cauce afectados con especies autóctonas de ribera
- Para las zonas verdes, las zonas que coinciden con Hábitats de Interés Comunitario se dejarán como están. El resto de zonas verdes servirán para compensar los Hábitats de Interés Comunitario que se vean afectados. Para la compensación del hábitat en las zonas verdes, será necesario que la jardinería de las zonas verdes sea de especies autóctonas de la serie de vegetación.
- En la medida de lo posible se deberán aprovechar los pies arbóreos que se extraigan, para su posterior utilización en las zonas verdes y el viario proyectado.
- Minimización de la superficie alterada. Acciones del proyecto como desmontes, terraplenes suponen una alteración, en muchos casos de difícil o inevitable recuperación. Por ello, la ejecución del proyecto debe ajustarse a lo estrictamente necesario, con objeto de reducir en la medida de lo posible la superficie alterada. Por ello, se señalarán los límites de la explotación para que puedan respetarse.
- No se ubicarán instalaciones auxiliares, parque de maquinaria y acumulación temporal de materiales, en zonas de vegetación, en áreas boscosas de especies autóctonas, en formaciones de matorral mediterráneo, y zonas de vegetación de ribera.

4.1.1.3.6 Medidas para la protección de la fauna.

- Se evitará el expolio de nidos y se inspeccionarán visualmente los árboles previamente a cualquier actuación. Si encontramos algún nido, se cambiará su ubicación a una, lo más cercana posible sin dañar el nido.

- La iluminación de las instalaciones deberá ser lo más focalizada posible, de modo que se evite la propagación de la luz en otra dirección distinta al suelo.
- Se protegerá la vegetación de ribera existente, mejorándola e impidiendo su degradación.
- Procurar cuidado y respeto a la fauna por parte de la contrata y la Dirección de obra, aminorando la afección que las obras pudieran provocar, no debiéndose olvidar que la mayor protección vendrá ligada al sentimiento de supervivencia de la propia fauna, mediante la emigración a zonas próximas.
- Se evitará la contaminación del arroyo por cualquier tipo de residuo, tanto sólido como líquido.
- Evitar riesgos de electrocución con el soterramiento de las redes de Media y Baja tensión realizando el soterramiento de las mismas.
- Mínimo acondicionamiento de barreras físicas que dificulten el tránsito de la fauna.
- Para impedir la destrucción innecesaria de hábitats para la fauna será imprescindible el jalonamiento de la superficie de ocupación, para no invadir otros espacios no afectados.
- Para minimizar los posibles efectos de la contaminación acústica, en primer lugar se debe insistir sobre el control del estado de la maquinaria y de los vehículos que sean utilizados, ya que estos constituyen la principal fuente de ruidos.
- Se controlarán los niveles acústicos de modo que no se superen los límites permitidos, sobre niveles límites en el interior de los edificios y en el exterior de los mismos.
- Se procederá al aislamiento de las instalaciones según las especificaciones contenidas tanto en la normativa en materia de ruidos como en la relativa a las condiciones constructivas.

4.1.1.3.7 Medidas para reducir la afección al paisaje.

- Se revegetarán las zonas verdes para mejorar el paisaje de estas zonas.
- Será necesario que se repoble un 30% de las parcelas unifamiliares.
- Se repoblará con arbolado un mínimo de 25% total del sector.
- Uso de materiales constructivos acordes a los colores y texturas que presenta el paisaje local. Serán materiales iguales a los de las construcciones que se pueden encontrar en zonas cercanas a la actuación.
- Se realizará un tratamiento cromático de los parámetros de fachada y de las cubiertas con colores que propicien su integración visual con el entorno.
- De forma general, se impedirá el acceso de vehículos a motor a los espacios verdes.
- El periodo a emplear entre la preparación, adecuación infraestructural y su construcción ha de ser mínimo.
- El sistema de iluminación, farolas, alumbrado de las instalaciones deberán cumplir la mayor integración paisajística posible.

- Plantación de vegetación autóctona.

4.1.1.3.8 Medidas para la gestión (depósito y recogida) de los residuos generados.

- Se debe prohibir el vertido incontrolado de residuos.
- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente.
- Con el otorgamiento de la licencia de obra se establecerá la obligación del director de obra de velar, mediante la comprobación de albaranes y registros del contratista, por la correcta gestión de los residuos de la obra y procedencia de los aportes de préstamo.

  En el certificado final de obra se establecerá explícitamente el cumplimiento en este sentido. El proyecto de Urbanización deberá contar con un Plan de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición de acuerdo con el Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- La construcción se realizará bajo la premisa del "Vertido Cero" de inertes, por lo que los materiales excedentes de excavaciones y movimientos de tierra, deberán ser utilizados en la propia obra. El Proyecto Técnico debe especificar en un capítulo el balance de las tierras de modo de prevenir impactos provocados por el exceso o déficit de material. En el caso que haya excedentes se debe determinar que tramos de la obra presentan excedentes y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales. La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación. En el caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas, más próximas a la obra, capaces de suministrar materiales; los préstamos procederán siempre de canteras autorizadas.
- En cuanto a los residuos de construcción y demolición que se generen, tanto en la fase de obras como en la operacional, es importante que sean almacenados en los contenedores adecuados y que se realice una separación de residuos y posterior reciclado según el Real Decreto 105/2008 de residuos de la construcción y demolición.

4.1.1.3.9 Medidas para reducir el riesgo de incendio.

- Se prohibirá la quema de residuos, los cuales deberán ser retirados a vertedero controlado. Se evitará la quema de restos de vegetación procedente de los desbroces, llevando éstos a los centros de recepción de este tipo de residuo para evitar el riesgo de incendio.
- En el ámbito de la obra se debe disponer de algún sistema apagafuegos (extintor) permanente en la misma.
- Durante la fase de construcción se atenderá al mantenimiento y buen funcionamiento de la maquinaria pesada para evitar posibles accidentes.

4.1.1.3.10 Patrimonio

- En el caso de aparición de restos de interés histórico-artístico durante la fase de construcción, se paralizarán las obras, poniéndolo en conocimiento de los

organismos competentes en esta materia (Delegación Territorial de la Consejería de Cultura de Málaga) a los efectos oportunos.

4.1.1.3.11 Seguridad laboral y bienestar social

- Durante la construcción y puesta en servicio del complejo se cumplirá lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de diciembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Al objeto de maximizar la seguridad laboral se redactará en fase de proyecto un Estudio de Seguridad y Salud que se adjuntará al proyecto de urbanización y a cada uno de los proyectos de edificación de las parcelas resultantes. Las empresas constructoras estarán obligadas a redactar un plan de seguridad y salud en las obras, que deberá ser aprobado por la dirección facultativa de las obras previamente al comienzo de las mismas (en obras de construcción se atenderá a lo indicado en el RD 1627/1997).
- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca durante la fase de construcción, ha de planificarse en el proyecto de seguridad, contando con personal que controle y señale la presencia de maquinaria a los conductores que se desplazan por la misma. Deberá además planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, creando para ello rutas que las circunvalen y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar las zonas residenciales, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

4.1.1.3.12 Socio-economía

- Contratación de mano de obra dentro del mismo municipio. El incremento de empleo, constituye uno de los principales impactos positivos que genera la aplicación del proyecto, tanto por el desarrollo y disminución de la tasa de desempleo, como por la riqueza indirecta que genera. Por ello es conveniente que dicha contratación se lleva a cabo dentro del término municipal donde se desarrolle el proyecto o sus alrededores, para que se este beneficio repercuta sobre dicho municipio.
- Adquisición de material y servicios. Al igual que en el caso del personal, se recomienda la adquisición de materiales y servicios dentro del propio municipio, siempre que esto sea posible.

4.1.1.4 Medidas preventivas, protectoras y correctoras en la fase de explotación.

4.1.1.4.1 Medidas para mejorar la calidad del aire y los niveles sonoros.

- Se evitará el uso innecesario de sirenas, cláxones, etc.
- Se regulará la velocidad del tránsito de vehículos en el futuro sector.
- Se efectuarán los depósitos de los residuos sólidos urbanos en la forma y el horario previsto en las ordenanzas municipales, procediendo a la limpieza de los posibles vertidos.

4.1.1.4.2 Medidas para la protección del suelo.

- Se mantendrán las zonas verdes para que no haya pérdida de suelo.
- Los residuos a generar serán gestionados correctamente conforme a su naturaleza y/o peligrosidad, según lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de residuos.

4.1.1.4.3 Medidas para la protección de la hidrología superficial.

- Se mantendrán limpias y exentas de ramas u objetos todas las cunetas de drenaje en el ámbito de la actuación.
- Los residuos obtenidos del proceso de mantenimiento de las zonas verdes y urbanización serán tratados según legislación y se realizarán en instalaciones acondicionadas para ellos, para evitar vertidos.

4.1.1.4.4 Medidas para la protección de la vegetación.

- Se mantendrá las zonas verdes. Para ello se creará un plan de mantenimiento y conservación de las zonas verdes que estará vigente en toda la fase de funcionamiento. En este Plan se deberá incluir la época de riegos, la época de podas y la época de nuevas plantaciones si fuera necesario.
- Se restaurarán aquellas zonas que hayan podido verse afectadas en los trabajos de urbanización y edificación, restaurando la zona con plantación de especies autóctonas
- Se plantarán especies arbóreas, arbustivas y herbáceas autóctonas de las recogidas en las medidas preventivas y correctoras de la fase de construcción.

4.1.1.4.5 Medidas para la protección de la fauna.

- Restauración de la zona alterada para restablecer el hábitat de las especies.
- Se minimizará al máximo el alumbrado público de las zonas verdes.

4.1.1.4.6 Medidas para reducir la afección al paisaje.

- Realizar el correcto mantenimiento de las zonas verdes, del arbolado del viario y de las fachadas de las edificaciones.

4.1.1.4.7 Medidas para la gestión (depósito y recogida) de los residuos generados.

- Los residuos urbanos y peligrosos serán gestionados conforme a la legislación vigente.

4.1.1.4.8 Socio-economía

- El mantenimiento y funcionamiento de la urbanización, edificaciones y zonas verdes conlleva una importante generación de demanda de empleo. Se aplicarán las mismas medidas que las planteadas en la fase de construcción.

4.1.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

4.1.2.1 Accesibilidad y movilidad funcional.

- Se realizará plantación de arbolado en viales para que los peatones puedan refugiarse en lugares de sombra.
- Se creará un carril bici en el sector.
- En las zonas verdes se plantarán especies autóctonas. En la medida de lo posible las zonas verdes estarán conectadas entre sí.
- El diseño de calles y otros espacios deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece en Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4.1.2.2 Consumo de agua

Para mejorar la gestión del agua y reducir consumos innecesarios se establecen medidas que fomenten el ahorro de agua:

En zonas verdes se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los horarios de riego durante los meses de junio a septiembre, ambos inclusive, deberán ser de 20:00 a 10:00 horas. Para las zonas verdes de titularidad municipal, el órgano competente en materia de medio ambiente, podrá autorizar el riego en horarios distintos al aquí establecido por razones técnicas u operativas justificadas.
- En situaciones declaradas de sequía o en períodos de escasez de recursos hídricos, el Ayuntamiento podrá imponer restricciones de riego en zonas verdes.
- Los sistemas de riego en zonas verdes municipales y en zonas verdes privadas de uso colectivo de superficie igual o superior a 1.000 m2 deberán utilizar un porcentaje de aguas pluviales y/o regeneradas. Además, deberá elaborarse un programa anual de mantenimiento y se aplicarán, como mínimo, los siguientes sistemas para el ahorro de agua:
  - Contador de agua específico para la zona de riego
  - Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación.
  - Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas.

Con el fin de optimizar el uso del agua, se tendrán en cuenta alguno de los siguientes sistemas:

- Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego.
- Sistemas de control y alarma de fugas.
- Aspersores de corto alcance en las zonas de césped.
- Sistemas de prevención de la escorrentía.

En las edificaciones incluidas en el ámbito del plan parcial se fomentará la utilización de los siguientes MECANISMOS DE AHORRO de agua:

- Contadores individuales. Todas las edificaciones deberán incluir obligatoriamente contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (incluyendo piscinas y zonas verdes). En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- Reguladores de presión de entrada de agua. Se instalará un regulador de presión al objeto de evitar sobrepresiones en cada altura o nivel topográfico de entrada de agua a alguna de las edificaciones.
- Mecanismos reductores de caudal en grifos y duchas. En las edificaciones se deberán instalar mecanismos que permitan reducir el caudal de agua, como aireadores, economizadores o similares
- Temporizadores en grifos. Todos los grifos de uso público deberán disponer de temporizadores, o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático, que limiten el consumo de agua.
- Mecanismos para cisternas de urinarios e inodoros. Las cisternas de inodoros y urinarios que se encuentren en los edificios deberán disponer de un mecanismo que dosifique el consumo de agua limitando las descargas. En las cisternas de los inodoros de edificios de uso público ya equipados con estos mecanismos deberá colocarse un rótulo que informe que las cisternas disponen de un mecanismo que permite detener la descarga o de un sistema de doble descarga, con el objetivo de fomentar el uso de los mismos.

4.1.2.3 Consumo de energía

- Las instalaciones se diseñarán con medidas de ahorro energético.
- Se contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
  - Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
  - Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de la fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles para supuestos de baños, aseos y escaleras, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado.
  - En el diseño de todo el edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
  - Aplicar métodos de diseño de la edificación que ayuden a la ventilación natural para disminuir el coste energético de la climatización.
- Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectadas de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno. El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público

tomará en consideración criterios para evitar la proyección de la luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.

- De no ser viable la utilización de placas fotovoltaicas, las luminarias empleadas en el alumbrado público serán de Vapor de Sodio alta presión e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.
- Se utilizará estabilizador-reductor en cabecera para el ahorro energético en el alumbrado público.
- Se incluirán en los edificios sistemas que permitan el control y ajuste del alumbrado interno para adecuarlo a las necesidades de cada momento.
- Acondicionamiento de infraestructuras que faciliten un sistema selectivo de recogidas de basuras según legislación autonómica de residuos.
- En el diseño de la red de Saneamiento se considerará que, siempre que técnica y económicamente sea competente, el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, ya que las impulsiones exigen mayor mantenimiento, con el sobre costo económico que ello supone, y además comportan el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos.

4.1.2.4 Otros recursos.

- Uso de materiales constructivos acordes a los colores y texturas que presenta el paisaje local. Serán materiales iguales a los de las construcciones que se pueden encontrar en zonas cercanas a la actuación.
- Construcción de los edificios con materiales respetuosos con el medio ambiente: empresas locales, materiales reciclados, materiales cuya elaboración haya requerido menor coste energético.

4.1.3.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las siguientes medidas protectoras y correctoras pretenden proteger y mitigar lo máximo posible, los posibles efectos negativos de la ejecución urbanística del ámbito de actuación y la adaptación de la actividad al Cambio climático

Medidas protectoras y correctoras para proteger y custodiar los ecosistemas naturales presentes en el sector:

1. Crear en las zonas verdes, ecosistemas naturales y sostenibles utilizando especies autóctonas y diversificación de especies.
2. Introducir arbolado en las zonas verdes de forma que aumente la capacidad de retención de CO2. Se deben introducir especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales y con reducidas necesidades de mantenimiento.
3. Realizar la restauración de las zonas naturales degradadas durante la ejecución de las obras con el objetivo de mitigar los efectos del cambio climático.
4. Reducir el consumo de recursos en las edificaciones utilizando arquitectura bioclimática, utilizando la energía solar para obtener energía, utilizar medidas para reducir el consumo de agua, etc.

5. En la medida de lo posible, utilizar materiales locales en la construcción de las edificaciones y en la ejecución de la urbanización.
6. Dedicar las zonas de mayor riesgo de inundación a usos menos sensibles, como zonas verdes.
7. Evitar las construcciones en la zona con riesgo de inundación.

Medidas para fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana:

1. Plantear tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas consecuentes con la compacidad. Este criterio debe ponderarse teniendo en cuenta su impacto sobre el paisaje urbano, permitiendo una cierta libertad a la arquitectura y su coherencia con formas tradicionales en caso de conveniencia.
2. Buscar el equilibrio entre una compacidad urbana que reduzca las necesidades de desplazamientos y una necesaria ventilación para luchar contra el efecto de isla de calor urbana.

Medidas encaminadas a maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables:

1. Digitalizar e incluso monitorizar en su caso el control del consumo energético de los edificios y de las energías empleadas en cada sector.
2. Digitalizar e incluso monitorizar en su caso el control del consumo de las instalaciones de generación de energía y fomentar la incorporación de sistemas de gestión y control de las instalaciones (dentro de la red municipal).
3. Creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
4. Excluir de las zonas afectadas por riesgos de inundación las instalaciones críticas de generación y distribución (salvo que tenga relación directa con el agua).
5. Promover la eficiencia en las redes de alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro en el alumbrado.
6. Incluir en las edificaciones soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en la edificación.
7. Incluir criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.
8. Incluir una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como

establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.

9. Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación y realizar un uso y mantenimiento adecuado de los mismos.
10. Introducir voluntariamente en los edificios criterios de eficiencia energética más exigentes de los establecidos en el CTE, como por ejemplo instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.
11. Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).En el alumbrado público se seguirán los criterios de ahorro y eficiencia energética marcados por el Ayuntamiento.

Medidas con el objeto de reducir y optimizar el consumo de agua:

1. Considerar la disponibilidad de recursos hídricos conforme a lo indicado por la Agencia de Medio Ambiente y Agua.
2. Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las necesidades de almacenaje de agua conforme a los criterios técnicos indicados por la empresa suministradora.
3. Construir redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes con el fin de reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.
4. Configurar las instalaciones interiores de los edificios en relación con el ciclo del agua (recogida de pluviales)..
5. Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo en las zonas verdes para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción del suelo artificial.
6. Utilizar aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.
7. Fomentar la instalación de mecanismos de control de uso en los sanitarios para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.
8. Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
9. Reducir la demanda hídrica mediante el control de las pérdidas en la red.
10. Utilizar sistemas de riego eficaces (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) para las zonas verdes públicas y privadas.

Medidas para el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

1. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos, intentando la máxima igualdad entre desmontes y terraplenes.
2. Fomentar en el Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición la reutilización y la gestión sostenible de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de estas actividades en el municipio.
3. Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
4. Permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
5. Adaptar las bases de datos y declaraciones ambientales de productos de la construcción para considerar el efecto de las emisiones derivadas del transporte y puesta en obra de los materiales.
6. Racionalizar la recogida de basuras domiciliaria tanto en tiempos como en recorridos.

Medidas para la mejora de la movilidad:

1. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y de prioridad peatonal interconectados que faciliten la continuidad del acceso peatonal a la totalidad del casco urbano.
2. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos abiertos al uso público.
3. Diseñar las nuevas infraestructuras de transporte con criterios de eficiencia y creación de rutas directas y funcionales, evitando los largos recorridos innecesarios, reduciendo por tanto los gastos energéticos asociados a la movilidad y reduciendo además la necesidad global de refrigeración mecánica en el entorno urbano (las condiciones climáticas de los espacios interiores dependen de las exteriores).
4. Reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, sustituyendo la superficie por soluciones de pavimento filtrante.
5. Reducir al mínimo imprescindible la capacidad de aparcamiento bajo rasante, especialmente en las zonas afectadas por riesgo de inundación por avenida.
6. Fomentar el desplazamiento a pie o en bicicleta en el sector.

Medidas sobre la edificación y forma urbana para crear edificaciones nuevas adaptadas a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad:

1. Utilizar técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para las edificaciones a proyectar en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreamiento adecuados y a una buena ventilación natural.
2. Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada.
3. Adoptar criterios de soleamiento y ventilación que permitan la captación eficiente de energía en el mayor número de edificios, tanto mediante dispositivos específicos como por insolación directa, y que reduzcan la carga energética de la ventilación mecánica.
4. Fomentar la autosuficiencia de la edificación en cuanto a flujos de recursos y materiales, teniendo en cuenta los impactos paisajísticos de las instalaciones necesarias y diseñándolas para su integración paisajística y medio ambiental.
5. Considerar, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales, la relación ancho de calle-altura del edificio, para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc.
6. Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.

Medidas para establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias:

1. Considerar y aprovechar el potencial como sumideros de CO2 de los espacios libres.
2. Reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO2 y contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
3. Utilizar materiales de alto albedo (claros) y materiales fríos para pavimentos y fachadas, incluso materiales capaces de fijar los GEI que ya están siendo desarrollados actualmente, con el fin de reducir el efecto isla de calor, teniendo en cuenta la integración paisajística.

4. Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra.
5. Valorar conjuntamente las variables de la edificación y del espacio público circundante, favoreciendo la óptima orientación de las edificaciones y su integración con el entorno. Analizar la posible distribución de los espacios libres, de forma que se fomente la creación de microclimas que favorezcan una mejor climatización natural durante el verano.
6. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos a fin de optimizar el uso del espacio público mediante modos activos no consumidores de energía fósil, así como de favorecer la vitalidad urbana.
7. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y ciclistas funcionales, seguras y atractivas de trayectos de prioridad peatonal y ciclista interconectados y en continuidad, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor asociado a la motorización y la emisión de gases de efecto invernadero y contaminantes.
8. Diseñar los espacios libres teniendo en cuenta el riesgo de inundación por avenida.

Medidas para incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono de las zonas verdes:

1. Diseño de las zonas verdes con criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.), creando microclimas en el entorno de la edificación a través de medidas como la plantación de vegetación, la permeabilización del suelo, etc. De este modo se incrementa la biodiversidad del espacio urbano mediante su naturalización y se consiguen microclimas menos extremos, incrementando el confort en el espacio público, y optimizando así su uso peatonal no motorizado (reduciendo por tanto los gastos energéticos asociados a la movilidad) y reduciendo además la necesidad global de refrigeración mecánica en el entorno urbano (las condiciones climáticas de los espacios interiores dependen de las exteriores).
2. Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO2. Establecer criterios para la adaptación de las zonas verdes al medio natural existente (topografía, arbolado, etc.).
3. Incluir arbolado de sombra.
4. Limitar la superficie urbana impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas. Garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de la urbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo, con objeto de interferir el mínimo posible en el ciclo natural del agua. También se puede contribuir a alcanzar este objetivo manteniendo el terreno natural con los acondicionamientos que sean necesarios en la pavimentación de las zonas impermeables.

5. Utilizar sistemas bioclimáticos para la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación, contando con la vegetación como regulador térmico, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.

4.2 CONDICIONADO EXPUESTO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Al objeto de incorporar todos los condicionantes indicados en el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del SUP CH-2 del PGOU de Vélez Málaga, de fecha 14 de julio de 2020, a las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector, se incluyen a continuación el condicionado expuesto en el apartado 4, "Valoración ambiental del plan propuesto", del Informe Ambiental Estratégico, a los que se deberá dar cumplimiento durante el proceso de ejecución del plan.

4.2.1 MEDIDAS EN MATERIA DE AGUAS.

Protección al Dominio Público Hidráulico y Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones:

La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto con la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el dominio público hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.

La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

A falta de delimitación de la zona de policía, se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados horizontalmente a partir del límite del Dominio Público Hidráulico. En esta zona, la ordenación urbanística de estos terrenos se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se procurara orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa.

Las construcciones o edificaciones existentes en zona inundable deberán ser calificadas como fuera de ordenación (Disposición adicional primera, apartado 1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y articulo 14 del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces).

El Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre e inundables, se clasificaran de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación territorial y en la legislación urbanística de Andalucía correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente.

Cualquier actuación que se realice en la zona de policía necesitara autorización previa de la Administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la actuación y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la actuación más próximo al cauce, en el que quedaran reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. Si la citada documentación se incorpora al documento de planeamiento, la Administración hidráulica podrá autorizar la actuación en el informe en materia de aguas (Art.78.1 RDPH).

Abastecimiento de Agua

Es de aplicación en el ámbito del sector, el art. 13.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía; el art.52 del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el art. 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Las dotaciones deberán ajustarse a lo estipulado en el Anexo VI del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, no debiendo superar en cualquier caso el conjunto del municipio, con el desarrollo previsto, la dotación asignada en el Plan Hidrológico.

Las dotaciones brutas máximas para usos urbanos, incluidos los domésticos, equipamientos y riego, en actividades de bajo consumo no podrán superar los 225 l/hab./día.

Deberá definirse horizonte objetivo con una población que se adecue a las limitaciones establecidas por las diferentes normativas.

Se deberá optimizar el aprovechamiento de los recursos disponibles, mediante actuaciones de mejora de la eficacia de las redes y fomento del ahorro de agua, preciso para asumir parte del crecimiento propuesto, y aprovechar los recursos reutilizados que se produzcan en el municipio.

La política de aguas no debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso. Esta opción no es sostenible, ni económica, ni ecológicamente. Todas las recomendaciones abogan por no aumentar la oferta, sino contener la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales, basadas en la

modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en su reutilización.

Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales El ámbito del Plan Parcial debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límite de emisión establecidos por la misma. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias y al Dominio Público Marítimo Terrestre, requerirán autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza. Los efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Hidrográficas Intercomunitarias requerirán autorización previa del Organismo de Cuenca correspondiente.

El planeamiento recogerá, en su ámbito territorial, la delimitación de las zonas sensibles y las aglomeraciones mayores de 10.000 h-e (habitante equivalente) cuyos vertidos afecten a las mencionadas zonas. Los planes de desarrollo u actos deberán incorporar igualmente esta información a la escala del planeamiento. En este sentido, la población de Chilches es de aproximadamente 3.600 habitantes y predomina el uso doméstico en vivienda unifamiliar por lo que el núcleo urbano no supera los 10.000 h-e.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos se ejecutara a través de redes separativas para la recogida de pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

Se recomienda, para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, la instalación de tanques de tormenta, acorde a lo establecido legalmente.

En materia de Saneamiento y depuración es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren autorización de vertidos, tal y como dispone el art.2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red, si la requieren.

Para el riego de parques y Jardines se avanzará la política de promover la reutilización de manera que se liberen recursos del embalse y acuíferos. En caso de utilizar sondeos independientes para el riego, el proyecto de urbanización deberá justificar la viabilidad del mismo.

4.2.2 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

En la zona de actuación se identifica el Hábitat de Interés Comunitario HIC 6310: Dehesas perennifolias de Quercus spp., no hallándose especies de flora amenazada, ni georrecursos, ni ningún árbol o arboledas considerados singulares, pudiéndose encontrar especies de fauna protegidas, aunque sin que conste la presencia de nidos o madrigueras.

No obstante, hay que destacar que puede ser zona de presencia potencial del Camaleón común, especie que se encuentra en el listado de Especies silvestres en Régimen de Protección Especial a nivel andaluz y español, incluida en el anexo II del convenio de Berna; en el anexo II del convenio CITES; encontrándose en el Libro Rojo de los vertebrados amenazados de Andalucía (CMA 2001) en Riesgo Menor-Casi amenazada y en el Libro Rojo de los vertebrados de España (ICONA 1992) en la categoría de En Peligro. Por ello, concluye:

Hábitats de Interés Comunitario

De acuerdo con lo establecido en los artículos 46.3, 54.1, 80.1. j), 80.1. q), de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como con los principios de actuación de las Administraciones Publicas de Andalucía que se determinan en el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna silvestres:

- Se deberán adoptar todas las medidas de prevención, reducción, corrección y de seguimiento previstos en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico.
- Se deberá respetar la actual distribución del Hábitat de Interés Comunitario identificado. En la planificación presentada aparece como zona de usos lucrativos (N-2 UAD-2).

  En este sentido, podrá quedar integrado como jardín dentro de los espacios libres de la parcela. En las parcelas urbanizables con presencia de arbolado se deberá establecer la conservación del mismo, integrándolo en las Zonas libres de edificación o bien procediendo al traslado de los ejemplares a las zonas verdes.

  Las zonas verdes EL-2, EL-3 y EL4 deberán destinarse prioritariamente para la conservación del hábitat de interés comunitario y secundariamente para usos compatibles con la conservación y protección de dicho hábitat.

Al margen de lo anterior, en las Zonas Verdes se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local. En el caso que se realicen trabajos de restauración de la vegetación (repoblación forestal) se deberá realizar inmediatamente después de la fase de construcción, durante la época de otoño (preferiblemente al principio) y después de las primeras lluvias posteriores al verano, debido a las características ecológicas de la zona, tratando de conseguir así el menor número de marras posibles. Las marras producidas en la primera repoblación deberán ser repuestas en los años inmediatos posteriores.

En cuanto a las zonas de actuación, principalmente en las zonas ajardinadas y arroyos, durante la fase de ejecución, se eliminarán las especies exóticas invasoras, en base a lo establecido en el "Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras", así como la prohibición de su utilización en nuevas áreas verdes públicas y en los jardines privados.

Con respecto a los cercados en las zonas verdes, zonas de arroyos y zonas limítrofes con zonas naturales, deberán evitarse su construcción y en caso de necesidad justificada, deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre de acuerdo con el art. 22.2 de la Ley 8/2003 de la flora y la fauna silvestres.

Fauna silvestre

Además de lo mencionado en relación a los HIC, y teniendo en consideración el artículo 80.1.o) de la Ley 42/ 2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y los artículos 7.2, 73.1, 74.1, 74.3 de la Ley 8/ 2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestres:

• Antes del inicio de las obras, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones de estas especies. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.

• En el caso de encontrar nidos se deberá comprobar si están ocupados o no y, en caso positivo, se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de la especie y los ejemplares abandonen completamente el nido de forma natural. En ningún caso se trasladaran a otras ubicaciones aquellos nidos que estén ocupados.

• Para el caso concreto del Camaleón común, debido a sus características específicas de lentitud en sus movimientos, inmovilidad en determinados momentos, al mimetismo y cambio de coloración de su cuerpo, se deberán realizar prospecciones minuciosas para su localización, al menos durante los tres días anteriores a la realización de cualquier actuación sobre el terreno y durante las mismas.

• En el diseño de drenajes se deberá tener en cuenta que:

- Las arquetas, caños, embocaduras, etc. deberán disponer rampas, en vez de escalones, de superficie rugosa, que conecten con el exterior para facilitar la entrada/salida de animales.

Las cunetas deberán disponer de rampas, de superficie rugosa, que conecte con el exterior, al menos cada 25 metros y con una pendiente recomendada de 30º y como máximo 45º.

Otras

•En caso de encontrar especies de flora o fauna amenazada, se paralizaran las obras de inmediato y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial para que se adopten las medidas pertinentes.

•La red eléctrica se distribuirá de forma soterrada. En caso de que deba construirse alguna línea eléctrica de forma aérea, se deberá tener en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

• Se deberá tener especial cuidado en NO utilizar Especies exóticas Invasoras y, en caso de aparecer alguna de ellas en la zona de actuación, deberán proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catalogo español de especies exóticas invasoras.

• Se adoptaran las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.

4.2.3 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO ATMOSFÉRICO.

- Medidas contra la contaminación acústica:

Se deberá tener en cuenta la servidumbre acústica de la Autovía A-7 establecida y delimitada por la Administración competente en materia de carreteras incluida, en su caso, en el mapa de ruido correspondiente a dicha infraestructura, según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes pertenecientes al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/20032, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Todo ello con la finalidad del cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía para cada uno de los usos previstos en las diferentes zonas que abarca el Plan Parcial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, se ha aportado, anexo al Plan Parcial, el Estudio Acústico según lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que se ajusta a los contenidos establecidos en su Instrucción Técnica 3 para los instrumentos de planificación urbanística. Durante de la fase de Proyecto de Urbanización y ejecución de obra se deberá dar cumplimiento a

todo lo establecido en su apartado 8 "Conclusiones" consistente en la adopción de las medidas mínimas necesarias (ver apartado **4.1.1.2** del presente documento) con el fin de que no se superen los índices de ruido de los objetivos de calidad acústica aplicables a las nuevas áreas urbanizadas, así como al espacio interior habitable establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, o normativa que lo sustituya.

Por otra parte, deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación, lo establecido en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012 sobre los aislamientos acústicos establecidos en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico 'DB-HR Protección frente al ruido' del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

- Medidas contra la contaminación lumínica:

Con el objeto de prevenir la dispersión de la luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenidas en el Plan Parcial les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 yEA-03 respectivamente, del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza, en función de sus características, en una zona E2, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03 'Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta'.

Por otra parte, s las instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

4.2.4 MEDIDAS EN MATERIA DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

- Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de **industrias o actividades productoras de residuos peligrosos** deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

La comunicación conllevara la inscripción de oficio en el **registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmosfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos** previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos**, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

- Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero , por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje como llevara a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formara parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculara de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinaran, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse **constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor**, en la que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de

licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3.

Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la **valorización** deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04 procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

- Producción de residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, estos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las **ordenanzas municipales**. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: **separar las fracciones de residuos en origen**, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a **1.000 toneladas/año**, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma por parte de la empresa que ejecute las obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los **residuos vegetales**, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El Proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezcan la circulación.

Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Titulo VI - Actuaciones Especiales, Capitulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero , por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.2.5 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Tras el análisis de la bibliografía arqueológica disponible y los archivos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se constata que no aparece documentado ningún elemento del patrimonio arqueológico en el ámbito de actuación.

Deberá contarse con informe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, al respecto de este área concreta, que incluya los nuevos datos obrantes en la Revisión del PGOU, a los efectos de evitar riesgos al patrimonio arqueológico.

4.3 MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL DEL PLAN.

En el apartado 10.4 'MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN' del Documento Ambiental Estratégico se recogen medidas para el seguimiento ambiental del Plan, que garanticen el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas protectoras y correctoras. Para ello se proponen una serie de indicadores ambientales, de planeamiento (suelo) y de seguimiento y control (consumo de energía, consumo de materiales, gestión de residuos, índice de calidad de las aguas, biodiversidad y paisaje), que el órgano promotor y el órgano ambiental deberán revisar de forma periódica, de manera que comprueben que se mantienen dentro de los niveles considerados aceptables.

Se realizará un seguimiento de la aplicación de las medidas correctoras y protectoras establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico, mediante la **emisión de informes** por técnico competente en materia de medio ambiente, que deberán remitirse al órgano ambiental **a la Aprobación definitiva del Plan Parcial y, semestralmente, durante la fase de ejecución de obras**, hasta la finalización de las que comprenda el futuro Proyecto de Urbanización. En dichos informes se acreditará la integración de las medidas correctoras y protectoras en la ordenación que definitivamente establezca el Plan Parcial, así como su correcta aplicación durante la ejecución del mismo.

En los informes periódicos a presentar, se hará mención expresa del seguimiento de las medidas protectoras y correctoras y de los indicadores señalados en el apartado 10.4 'MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN' del Documento Ambiental Estratégico que ha servido de base para elaborar el Informe Ambiental Estratégico, los cuales se exponen a continuación:

Los indicadores ambientales ofrecidos a continuación son aquellos cuyo estudio a lo largo del tiempo puede ofrecer una idea de los efectos de la propuesta sobre el medio ambiente.

De las definiciones existentes, es muy importante la establecida por la OCDE (Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico) que considera que un indicador es un parámetro, o valor derivado de otros parámetros, dirigido a proveer información y describir el estado de un fenómeno con un significado

añadido mayor que el directamente asociado a su propio valor. En esta línea destaca la definición propuesta por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente: "*Un indicador ambiental es una variable que ha sido socialmente dotada de un significado añadido al derivado de su propia configuración científica, con el fin de reflejar de forma sintética una preocupación social con respecto al medioambiente e insertarla coherentemente en el proceso de toma de decisiones*".

Existen dos tipos de indicadores:

- Indicadores de planeamiento: Son indicadores específicos del planeamiento y tienen la virtud de comparar la realidad antes y después del Plan propuesto. Se corresponden con variables medibles.
- Indicadores de seguimiento y control: Tienen una doble función, servir como parámetros de referencia para el propio planeamiento o como evaluación del cumplimiento real de lo planificado o de sus consecuencias. No pueden ser calculados por el planeamiento, ya sea porque no dispone de datos para su cálculo o porque miden realidades que van más allá del ámbito temporal de realización de los mismos.

Se proponen para ser abordados desde los propios órganos de gestión de la actividad urbanística o desde los procesos de la Agenda Local 21 local.

Teniendo en cuenta las propuestas de indicadores habituales en la evaluación ambiental de planes y programas, a continuación se incluyen aquéllos que se han considerado de mayor utilidad:

Indicadores ambientales.

Medio	Objetivos	Indicador	Tipo de Indicador	Dato de partida	
				P.G.O.U.	Plan Parcial
Suelo	Protección del suelo	Suelo Urbano: Total SU /superficie total (%)	Indicador planeamiento	100 %	100 %
Consumo de energía	Fomento del ahorro de energía. Empleo de energías renovables	kW energía renovable/kW energía consumida (%)	Indicador de seguimiento y control	No se dispone de datos	
Consumo de materiales	Fomentar el uso de materiales reciclados	Cantidad de reciclado utilizado/cantidad total material utilizado (%)	Indicador de seguimiento y control	No se dispone de dato de partida. Este indicador sólo puede emplearse en los posteriores proyectos de urbanización y proyectos constructivos	

Gestión de residuos	Crear una adecuada red de recogida y eliminación de residuos	Residuos urbanos Recogidos (kg/hab * año) (Datos de URBASER)	Indicador de seguimiento y control	Retirada de residuos: 90.747,60 Tn/año en el Término Municipal de Vélez Málaga con una población de 75.623 hab.	
Índice de calidad de las aguas	Crear una red de saneamiento conectada a EDAR	Sistemas de saneamiento conectados a EDAR	Indicador de seguimiento y control	Actualmente el núcleo urbano de Chilches no está conectado a la Red de Saneamiento que se depura actualmente en la EDAR de Vélez-Málaga	El Plan Parcial propone una red, que se conectará a la Red de Saneamiento que se conectará a la EDAR de Vélez-Málaga
Biodiversidad y paisaje	Potenciar ecosistemas de interés	Espacios Libres	Indicador de seguimiento y control	20% de 62.046 m² = 12.409,20 m²	17.986,47 m² (28,99%)

5. NORMAS GENERALES DE USO.

5.1. TIPOS Y CATEGORÍAS DE USOS.

Los usos regulados en el presente Plan Parcial y permitidos en su ámbito territorial, son los siguientes:

1. RESIDENCIAL
2. AREAS LIBRES.
3. VIARIO Y APARCAMIENTO.
4. EQUIPAMIENTO COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL.

5.2. DEFINICIONES DE USOS.

USO RESIDENCIAL.

Constituido por las zonas que, a tal efecto, se señalan en el plano de zonificación. Comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. En el caso del SUP.CH-2 está previsto la construcción de viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas.

AREAS LIBRES.

Constituidos por las reservas de suelo que para ello se señala en el plano de zonificación. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad reposo y esparcimiento de la población, así como la protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

Se incluyen en esta calificación los siguientes usos;

-Jardines.

-Parques.

El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al dominio público, debidamente urbanizado.

VIARIO.

Constituido por todas las vías de circulación rodada, peatonal y de estacionamiento de vehículos, que se señalan en los diversos planos.

Todo el sistema viario es de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

USOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL.

Se permiten todos aquellos usos destinados a equipamiento comunitario que resulten compatibles con el uso residencial-turístico que es dominante en la zona, quedando prohibidas todas aquellas actividades que sean nocivas, molestas o insalubres.

USOS PERMITIDOS EN ZONA DE SERVIDUMBRE Y POLICIA DE LOS ARROYOS

La zona de servidumbre para uso público tendrá los siguientes fines:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce
- Paso para el ejercicio de pesca fluvial
- Paso para el salvamento de personas y bienes.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el párrafo anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

La zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el reglamento del Dominio público Hidráulico las siguientes actividades de usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que este, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

6.1. DISPOSICIONES COMUNES.

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Plan Parcial deberán cumplir:

a) Las condiciones establecidas en el presente capítulo.

b) Las normas particulares de cada zona establecidas en estas Ordenanzas.

c) Complementariamente las condiciones establecidas en la Normativa del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, que prevalecerán en caso de contradicción con las anteriores.

6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

6.2.1 Parcela.

Se entiende por parcela la superficie de terreno delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Las condiciones urbanísticas para que cada una de las parcelas pueda edificarse dependerán de la calificación de suelo en que se encuentre.

6.2.2 Parcela Edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR DE PARCELA: Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de la parcela.

Las alineaciones oficiales sólo podrá rebasarse, en su caso, con los elementos salientes o vuelos autorizados por el Plan Parcial.

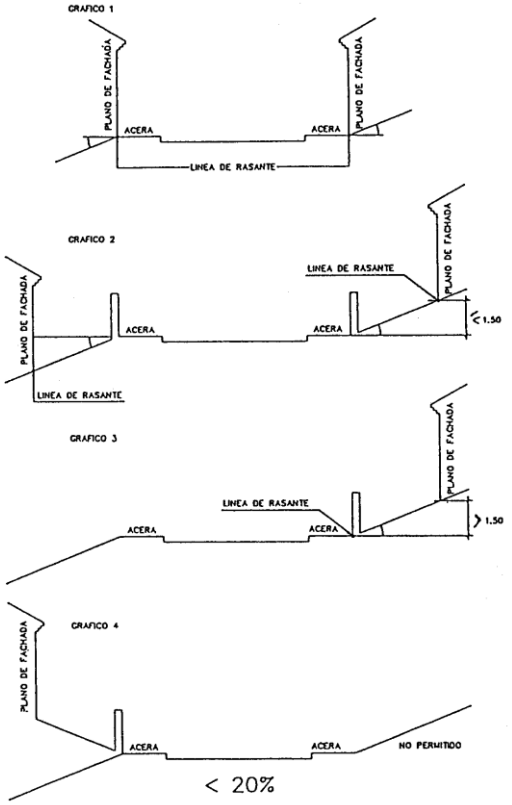
6.2.3. Línea de rasante.

Sirve como nivel para establecer la cota de referencia a efecto de medición de altura.

Cuando la alineación de la vía pública coincide con la de fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. Ver gráfico 1.

Cuando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1'50 m. de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1'50 m. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en el gráfico 2 (gráfico 4).



6.2.4 Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación no coincidirá con la del vial.

6.2.5 Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

6.2.6. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Son linderos laterales los restantes, denominándose testero el lindero opuesto al frontal.

6.2.7. Separación a linderos.

Es la distancia horizontal entre la Línea de edificación incluidos los cuerpos salientes y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas para cada caso en las Normas Particulares de Zona.

Los sótanos e instalaciones deportivas –excepto piscinas- o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

6.2.8. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior, define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana

6.2.9. Retranqueo.

Se define como la anchura de faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación oficial o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.

El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.

d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos y soportales.

6.2.10. Distancia entre edificios.

Es la distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de uno de los edificios y cualquier punto de la fachada de otro.

6.3. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1'50 metros. Si la altura fuera igual o superior a 1'50 m. automáticamente ese espacio tendrá la consideración de Planta Baja.

En los terrenos con pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas planta bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En este supuesto se establece como rasante natural la línea ideal que une, transversal y normalmente a la bisectriz del ángulo que conforman ambos viales, los bordes

interiores de las aceras de los mismos. En casos de parcelas con fachada a un solo vial dicha línea será la que une el borde interior de la acera con un punto del terreno natural situado en la perpendicular a la acera con un punto a 25 m. y a un metro cincuenta 1.50 m. sobre el terreno.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

En las edificaciones en que la alineación de fachada y vía pública NO coinciden se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas en esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2'50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante

2'50 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela a vial distante 2´50 m. de este.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tenga la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1'50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

6.4. OCUPACIÓN DE PARCELA.

6.4.1. Superficie ocupada.

Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo cuerpos salientes y vuelos.
Los sótanos resultantes de las excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida más tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.
Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establece la Normativa del P.G.O.U. para los patios mancomunados.

6.4.2. Ocupación máxima.

Es la relación máxima permitida, expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.
Los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas, se fijarán para cada zona en las ordenanzas de edificación correspondientes
Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de Zonas Verdes y Deportivo definidos en la Normativa del P.G.O.U., siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

6.5. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

6.5.1. Superficie de techo edificable total.

Se define como la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas de la edificación que tengan consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de estas superficies se computarán:

a) Íntegramente las superficies de terrazas no voladas, cuerpos salientes cerrados, cuerpos de edificación auxiliares, proyección horizontal en cada planta de escaleras, incluidas las exentas, y proyección horizontal en cada planta de huecos de canalizaciones verticales y ascensor.

b) Las superficies de cuerpos salientes abiertos computarán al 50%.

No serán computables: plantas diáfanas, pasajes públicos bajo pórticos las

terrazas y porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios en planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según la normativa del P.G.O.U. y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas

6.5.2. Índice de edificabilidad.

Es la relación expresada en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo).

Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

Índice de edificabilidad neta para cada uso: es el límite máximo de edificabilidad aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

6.6. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

6.6.1. Altura de la edificación.

Se establecen dos parámetros: altura máxima y número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos correlativos.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en caso de terraza o cubierta plana.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 70% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3´50 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrá una altura máxima de 1'20 si son opacos y 1'80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1'80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima de 0'60 metros.

d) Los elementos técnicos de loas instalaciones, según se regula en estas ordenanzas.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.

f) Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2´50 metros.

6.6.2. Altura de coronación.

Es la dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cumbrera más alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de

elementos inherentes a necesidades complementarias de la edificación, nunca habitables.

Si se construye el desván, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación incluyéndose toda la edificación auxiliar en las citadas plantas.

6.6.3. Altura libre interior.

Es la distancia vertical de suelo a techo. En todo el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación los siguientes valores mínimos de 2'50 m. tanto en Planta Baja como en las restantes.

6.7. CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS.

6.7.1. Cuerpos salientes de fachada.

Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará al 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de la parcela.

Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja en las edificaciones adosadas y alineadas a vial.

Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0'80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3'50 metros sobre el nivel de la acera.

En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0'60 metros del plano vertical levantando sobre el bordillo de la acera.

6.7.2. Elementos salientes permanentes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación, permitiéndose zócalos gárgolas cornisas, parasoles, emparchados y otros elementos semejantes. Se limitará su vuelo por las mismas disposiciones indicadas para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1º)den a frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que s e sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1'50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de los cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0'45 metros. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.

6.7.3. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares se regularán según las ordenanzas específicas de cada zona o sector y, en su defecto, por las ordenanzas municipales que el Ayuntamiento de Vélez-Málaga posea a tal efecto.

6.8. CONDICIONES DE CERRAMIENTO.

a) Solar sin edificar:

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2'00 m. de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.

b) Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:

b-1) Vallas alineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2'00 m., los cuales se realizarán hasta 0'80 metros de altura con elementos sólidos y opacos y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de Edificación.

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.

b-2) Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m. de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1'20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de lo calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

b-3) Muros medianeros: en las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1'50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse vallas de altura máxima de 2'00 m., siendo los 0'50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero transparente.

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.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares en esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en la cerca de cerramiento, un chaflan definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas.

6.9. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso a estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1.- Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.

2.- Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3.- estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que pueda comercializar independientemente.

6.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD.

6.10.1. Condiciones básicas.

Se cumplirán las condiciones básicas apropiadas al uso previsto en cada caso establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad y Salud, así como lo contemplado en el P.G.O.U. y cuantas normas municipales o de ámbito superior estuvieran vigentes.

En particular, se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los siguientes apartados.

6.10.2. Medidas higiénicas correctoras.

Las instalaciones, salidas de humos, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen a los vecinos y viandantes la suspensión de molestias, olores. humos, ruidos, etc.

No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por sí solos o por interacción con otros desechos a algún daño, peligro o inconveniente en las instalaciones como la formación de mezclas explosivas o inflamables, efectos corrosivos o incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales, nocivas, etc.

6.10.3. Iluminación y ventilación.

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie útil del local. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipios sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

PATIOS DE LUCES.

Se define como patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial y son mixtos los abiertos a estos espacios.

Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima de un Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2. El circulo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

La superficie mínima del Patio de Luces para edificios de hasta dos plantas será

de 8 m^2.

Los patios de Luces Mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en el párrafo anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible de 2 metros.

Las paredes de los patios mixtos se consideran fachadas a todos los efectos.

Los Patios de luces interiores deberán cumplir las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinar su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última esté retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

PATIOS DE VENTILACIÓN.

Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

Los patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio con un mínimo de 2 metros. El circulo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

La superficie mínima del Patio de Luces para edificios de hasta dos plantas será de 5 m^2.

Además de lo indicado para los patios de Ventilación, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio a efectos de determinar su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas

para los Patios de Luces mixtos.

Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

6.10.4. Servicios higiénicos.

Los servicios higiénicos se ajustarán, tanto en lo relativo a dimensiones del local como al número de aparatos, a las condiciones de utilización de acuerdo con la normativa específica que le sea de aplicación.

Estas dependencias podrán disponer de conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las NTE.

6.10.5. Dotaciones y servicios.

Los proyectos de edificación preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso a que sean destinadas las construcciones.

6.11. CONDICIONES ESTÉTICAS.

6.11.1. Condiciones Generales.

Sin perjuicio de lo establecido en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga vigente y en particular en las Normas Particulares de cada una de las zonas, las edificaciones deberán proyectarse con relación a las vías o espacios libres de uso público a que den frente, procurando soluciones formales adecuadas al entorno, tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

6.11.2. Fachadas y medianeras.

Las fachadas de edificios, así como sus medianeras y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, con tratamientos similares y ofreciendo calidad de obra terminada.

7. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

7.1. CONDICIONES GENERALES.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Parcial, debiendo ejecutarse estas conforme a las condiciones que establecieren los Organismos competentes y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o especifico, el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Será de aplicación todo lo contemplado en el planeamiento vigente.

7.2. VIARIO PÚBLICO.

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y

materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen.

Las calzadas de las vías rodadas y los aparcamientos tendrán las características técnicas precisas para la circulación de vehículos, de acuerdo con lo descrito en la Memoria del presente Plan Parcial.

En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado. Para los aparcamientos se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

La pavimentación del viario podrá ser con firme rígido o flexible y tendrá la siguiente composición:

FLEXIBLE	Sub-base	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Base	20 cm. de macadam artificial.
	Pavimento	Triple tratamiento superficial.
RIGIDO	Base	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Pavimento	20 cm. de H-200.

Cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos categoría E1 de la Instrucción de Carretera, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

7.3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

El Proyecto de Urbanización referido a espacios libres de uso y dominio público contendrá el estudio específico de jardinería y mobiliario urbano.
Sin perjuicio de lo determinado en las presentes Ordenanzas, las áreas libres deberán ordenarse de forma que permitan utilizarse como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de los elementos de articulación y circulación necesarios además de lo contemplado en la Memoria de este Plan Parcial.

7.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

7.4.1. Condiciones generales.

Las infraestructuras urbanas básicas estarán constituidas al menos por las siguientes redes:

-Abastecimiento de agua.

-Vertido y evacuación de aguas residuales.

-Energía eléctrica.

-Telecomunicaciones.

Las redes se diseñarán según las previsiones y esquemas definidos en los Planos de Ordenación y en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, si bien el Proyecto

de Urbanización que ha de desarrollarlo, podrá introducir modificaciones debidamente justificadas en los cálculos y trazados previstos.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona, se dispondrán redes y elementos accesorios que, incluso si fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, siendo del propio Proyecto o Proyectos de Urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

7.4.2. Abastecimiento de agua.

La red se diseñará para acometer a la red general, condicionando su utilización a las determinaciones concretas de la Empresa suministradora y al esquema definido en e Plano de Ordenación nº 11 de este Plan Parcial.

7.4.3. Vertido y evacuación de aguas residuales.

Se realizarán mediante un sistema unitario según el esquema definido en el Plano de Ordenación nº 9 del presente Plan Parcial.

7.4.4. Energía eléctrica.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las previsiones y esquemas definidos en la Memoria y el Plano de Ordenación nº 14 y 15 del Plan Parcial.

7.4.5. Alumbrado público.

Se diseñarán los puntos de luz acordes con los tipos de vías y espacios públicos donde se ubiquen, realizándose el mantenimiento, sustitución y mejoras con similar criterio. Igual que en el resto de las infraestructuras, el Proyecto de Urbanización desarrollará las previsiones contempladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

7.4.6. Telecomunicaciones.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las previsiones y esquemas definidos en la Memoria y el Plano nº 17 del Plan Parcial.

8. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

8.1. ZONA RESIDENCIAL.

Es el uso origen del presente Plan Parcial y de la Unidad de Ejecución que en él se recoge, constituyéndose con las parcelas que aparecen grafiadas con este uso en el plano de zonificación del Plan Parcial.

De acuerdo con las determinaciones contempladas en las fichas urbanísticas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, se permite en esta zona las siguientes tipologías edificatorias de uso residencial:

a) Viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD).

b) Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS).

1. Altura libre de plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2'50 m. (DOS METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS).

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

1.- No podrán superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

2.- Su altura libre mínima será de 2'20 metros por encima y 2'50 metros por debajo del forjado.

2. 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.

Planta Sótano.

Se define como planta Sótano a la situada por debajo de la Planta Baja. En cualquier caso la Planta sótano, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1'50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará Planta Baja.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

Para usos de aparcamiento y trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

Su altura mínima será de 2'30 metros.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Planta Ático.

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 la 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.

   Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura total de los huecos no sea superior al 40% de las

longitudes de fachada respectivas y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente. Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones del tramo plano de la cubierta se separe un mínimo de 2´50 m. de la fachada del edificio.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o conductos de ventilación forzada.

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

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

3. Usos de la edificación.

-USO DOMINANTE: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.

-USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS: Vivienda Unifamiliar Bifamiliar; Viario; Comercial en plantas bajas de edificios de viviendas; aparcamiento al aire libre; oficinas (siempre que no sea un uso exclusivo); zonas verdes; deportivo; hotelero; hostelería (excepto sala de fiestas, discotecas y similares); alojamiento comunitario; recreativo y de relación social; asistencia sanitaria; educativo; cultural y religioso.

Quedan prohibidos los restantes usos.

4. Condiciones estéticas.

La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto en lo referente a líneas fijadas de referencia en la composición y a soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos.

El acabado y materiales de fachada garantizarán una calidad suficiente en todos sus paramentos, prohibiéndose el uso generalizado del azulejo en fachada.

Debido a la situación de pendiente pronunciada, se cuidarán como exteriores las fachadas interiores de las viviendas unifamiliares, siendo válidas las consideraciones establecidas en cuanto de las fachadas exteriores en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

8.1.1 ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2).

1) Parcela Mínima.

a) Superficie mínima admitida de parcela será de 150 m^2
b) Fachada mínima admisible de parcela: 7 m.

2) Ocupación máxima de Parcela.

El porcentaje de ocupación máxima será del 60%.

3) Longitud máxima.

Las agrupaciones de viviendas adosadas 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.

4) Edificabilidad y número máximo de viviendas.

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
MANZANA	m^2s	m^2t	m^2t / m^2s.	
N-1	6.278,69	3.892,79	0'620	26
N-2	6.278,99	3.892,97	0'620	26
S-1	3.588,29	2.224,74	0'620	15
S-2	9.175,44	5.688,77	0'620	38
S-3	4.700,86	2.914,53	0'620	19

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 Ordenanzas UAS que se elija.

5) Retranqueo de fachada.

Se considera fachada principal 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., siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

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

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

6) Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será de 20 m.

7) 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 un mínimo de 4 m.

8) Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Ordenanzas.

9) Planta Ático.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que

computará a efectos de superficie edificable.

10) Edificación conjunta de Parcelas.

Para todas las parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m^2 y pueda inscribirse un círculo de 40 metros 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 definidas en estas normas particulares:

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

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

c) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximos 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.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en estas normas particulares.

   La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las 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

e) 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.

8.1.2 ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-0).

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

1) Parcela mínima.
   a) Superficie mínima admitida de parcela será de 120 m^2
   b) Fachada mínima admisible de parcela: 6 m.

2) Ocupación máxima de Parcela.
El porcentaje de ocupación máxima será del 60%.

3) Edificabilidad.

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 y con mantenimiento de la edificabilidad prevista en la ordenación.

4) Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será de 2 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5'00 m. a la alineación de la 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.

5) Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, será de 2 m.
Podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

6) Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Ordenanzas.

7) Planta Ático.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable; según las condiciones de edificación establecidas en estas ordenanzas.

8) Ordenanza de valla.

Se deberá cumplir las especificaciones contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Ordenanzas.

8.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Todas las zonas así calificadas en el plano de zonificación serán de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio públicos.

1. Indivisibilidad.

Dado el uso específico de estas zonas, no se permitirán segregaciones, parcelaciones o venta de terrenos, que quedarán en su totalidad de uso y dominio público.

2. Actividades.

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas se realizará directamente por la Administración o en régimen de concesión, sin que en ningún caso pueda conducir a la segregación o venta de determinadas zonas.

3. Aprovechamiento.

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, debiendo dedicarse los espacios libres en su integridad a juegos y recreos, libres de edificación, pudiendo construirse dependencias de apoyo a estas actividades siempre que sean entendidas como elementos de mobiliario urbano (kioscos, pérgolas, etc.).

8.3. ZONA DE USO VIARIO.

Comprende los espacios destinados a red viaria, tanto rodada como peatonal, así como los aparcamientos anejos.

Queda expresa y totalmente prohibido la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que, dentro del ámbito definido, se destinen a este fin.

8.4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Comprende los suelos y centros destinados a equipamiento que de conformidad con las determinaciones del Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita.

En estos suelos resulta de aplicación lo establecido en el Capítulo 10 del Título III de la Normas Urbanísticas del PGOU de Vélez Málaga en relación con los equipamientos locales.

9. DISPOSICIÓN FINAL

En el ámbito del presente Plan Parcial y en lo no previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, será de aplicación lo establecido en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga y en cuantas disposiciones legales o reglamentarias pudieran afectarle.

Vélez-Málaga, julio de 2022.

José Luis Rubio Priego. Arquitecto.

Documento

3

Plan de etapas

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

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

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

OBJETO DEL PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas, especifica y concreta qué deberes y cargas deben de cumplirse dentro de los plazos que aquí se programan para el establecimiento de un régimen de adquisición gradual de las facultades urbanísticas, tal como se prevé en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación fijado para la ejecución del Plan Parcial es el de COMPENSACIÓN según las prescripciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga

PLAN DE ETAPAS, DESCRIPCIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece, un periodo de 30 meses para la total ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Se plantea la Urbanización de este Plan Parcial en una **ÚNICA ETAPA**, dadas las características de la misma, no siendo por tanto necesario la realización del plano de etapas pues su información sería obvia.

Esta Etapa única, comprende las obras de urbanización contenidas al interior de su delimitación, así como la ejecución de las obras necesarias al exterior del Sector para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas.

La ejecución de la Etapa supone la puesta en servicio de todas las parcelas incluidas en el Sector, tanto residenciales como de uso de equipamientos.

No obstante la propiedad podrá prever la obra para realizar la urbanización por fases. Estas fases podrán realizarse al tiempo que la edificación, con la limitación de que al finalizar las obras de construcción de una fase estarán ya finalizadas las obras de urbanización necesarias, según el articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para considerar las parcelas afectadas como solares.

La duración de esta etapa cumplirá los plazos siguientes:

- El Proyecto de Compensación tendrá un plazo de 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial.

- El Proyecto de Urbanización tendrá un plazo de 8 meses desde la aprobación definitiva.

- El Inicio de las obras se realizará antes de 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- La finalización de las obras de urbanización tendrá un plazo de 30 meses desde su inicio.

SISTEMA LOCAL CH-3 Y ENLACE CON EL NÚCLEO DE POBLACIÓN DE CHILCHES

Previa o simultáneamente a la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución será necesaria la ejecución tanto del S.L. CH-3, que constituye la unión entre Urbanización Panorama y los terrenos incluidos en el Plan Parcial; Así como la ejecución del vial de conexión con el núcleo de población de Chilches a través de la calle Vélez Málaga.

Según el P.G.O.U. de Vélez-Málaga corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación del S.L. CH-3 Vial Panorama y ejecutar la urbanización del mismo.

El vial de conexión con el núcleo de población de Chilches a través de la calle Vélez Málaga será considerado como Carga Externa del Plan Parcial, por lo que corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación de los terrenos y ejecutar la urbanización del mismo.

FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución de las obras de urbanización se tramitará un ÚNICO Proyecto de Urbanización para la Unidad de ejecución.

DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS

Como norma general, la posibilidad de edificar en las parcelas resultantes de la ordenación propuesta quedará supeditada a que las mismas adquieran la condición de solar, es decir que además de cumplir las condiciones mínimas de parcela que establecen las Ordenanzas Reguladoras de este mismo plan, se encuentran dotadas de acceso rodado (con encintado de aceras y calzada pavimentada, abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento). No obstante lo anterior, podrá autorizarse la edificación en las citadas parcelas antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se encuentren aprobados tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización.
b) Que la urbanización de la parcela a edificar se encuentre incluida entre las obras que se estén ejecutando en el momento en que se solicite la pertinente Licencia Municipal.
c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que proporcionalmente corresponde a la parcela objeto de la actuación.

En cuanto a las alternativas que puedan plantearse a los plazos o procesos de ejecución de las obras que se contienen en el Plan de etapas propuesto, en el análisis de las mismas, se tendrá en cuenta el siguiente criterio:

Los plazos temporales establecidos deberán entenderse como máximos, por lo que se considerará opcional la propuesta de fases de ejecución que reduzcan la duración de tales plazos.

Vélez-Málaga, julio de 2.022

José Luis Rubio Priego. Arquitecto.

Documento

4

Estudio económico-financiero

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

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 ECONÓMICO-FINANCIERO

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL P.E.M. DE LA URBANIZACIÓN.

Se plantea en este apartado una evaluación económica global de las obras de urbanización con el coste aproximado, teniendo en cuenta que la ejecución material de las mismas y el presupuesto definitivo se atendrá al Proyecto de Urbanización que se redactará seguidamente al presente Plan Parcial.

La evaluación que se hace es válida si las obras de urbanización se contratan en un plazo no superior a los dieciocho meses a contar desde Marzo de 2004. En caso contrario se debe proceder a actualizar los costes aplicándoles los coeficientes derivados de la variación del IPC en el sector de la construcción.

2. OBRAS E INFRAESTRUCTURA A EJECUTAR.

Vamos a describir de forma somera las obras de infraestructura necesarias para la buena ejecución de la preparación del Suelo, a efectos de convertirlo en suelo urbanizado edificable a todos los efectos requeridos por la normativa vigente.

Estas obras las sintetizamos en los apartados siguientes:

EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA.

Estas obras corresponde a la preparación del suelo, cuya topografía es aprovechable, la ejecución de los viales proyectados tanto en orden a la ejecución de su base como a su acabado total, hasta la realización de sus señalizaciones y plantación de la jardinería en los espacios destinados a este uso, así como la jardinería complementaria de las zonas de uso residencial.

REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

Comprenden estas obras todas las de abastecimiento de agua, tanto a la zona residencial como a las de usos complementarios, según las determinaciones que se planteen. Las reservas deberán ser acordes con las exigencias vigentes.

Estas últimas en función de la solución que se adopte podrá obtenerse de las canalizaciones directas de abastecimiento, o de la resultante de la correspondiente depuración.

RED DE ALCANTARILLADO.

Se incluyen las redes de aguas negras, que podrán ser tratadas o no, en función de las previsiones de diseño, y las pluviales, cuyas recogidas podrán

realizarse mediante un sistema unitario o separativo, según las exigencias que planteen el diseño a nivel de un grado de definición más ajustado.

REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

En este apartado se incluyen todas las obras de distribución canalizada de las instalaciones de electrificación, así como las de ejecución de las estaciones y subestaciones transformadoras, que el conjunto exija, así como las de tendido de alumbrado público en las distintas zonas del conjunto urbanístico proyectado.

OBRAS ESPECIALES.

En este apartado se plantean las obras necesarias para las aperturas de cajas, rellenos, explanaciones, compactaciones y elementos de contención y consolidación de los taludes necesarios para contener los viales.

3. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Analizadas las obras a ejecutar se va a plantear de forma estimada el costo de las mismas, según el siguiente Resumen de Capítulos:

Movimiento de tierras	106.487,25 Euros.
Red viaria: pavimentación y acerado	638.923,50 Euros.
Abastecimiento de agua	212.974,50 Euros.
Saneamiento	383.354,10 Euros.
Electrificación y alumbrado	362.056,65 Euros.
Otras instalaciones: Telecomunicaciones, Gas	212.974,50 Euros.
Zonas verdes y Espacios libres	212.974,50 Euros.
TOTAL OBRAS de URBANIZACIÓN	**2.129.745,00 Euros.**

El presupuesto estimado de las Obras de Urbanización asciende a DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO EUROS.

4. EVALUACIÓN DE INDEMNIZACIONES Y/O EXPROPIACIONES.

En las presentes Obras de Urbanización, a las que sirve de base el Plan Parcial que se redacta no se contemplan indemnizaciones por derribos, expropiaciones o destrucciones.

5. CARGAS EXTERNAS DEL SECTOR.

SISTEMA LOCAL CH-3

Conforme se establece en el P.G.O.U., corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación del S.L. CH-3 Vial Panorama y ejecutar la urbanización del mismo, como Carga Externa del Plan Parcial.

ENLACE CON CALLE VÉLEZ MÁLAGA DE CHILCHES

El vial de conexión con el núcleo de población de Chilches a través de la calle Vélez Málaga será considerado como Carga Externa del Plan Parcial, por lo que corresponde a los propietarios de los terrenos del Plan Parcial S.U.P. CH-2 sufragar el coste de la expropiación de los terrenos y ejecutar la urbanización del mismo.

Analizadas las obras a ejecutar se va a plantear de forma estimada el coste de las mismas, según el siguiente resumen:

SISTEMA LOCAL CH-3	556.219 Euros.
ENLACE CON CALLE VÉLEZ MÁLAGA DE CHILCHES	15.736 Euros.
TOTAL OBRAS de URBANIZACIÓN CARGAS EXTERNAS	**571.955 Euros.**

Al margen de los costes de ejecución de los viales habrá de sumarse el coste de las expropiaciones necesarias para la ejecución de los mismos, por lo que será necesario establecer un justiprecio del valor de los terrenos a realizar en su momento, en el instrumento de reparcelación

Vélez-Málaga, julio de 2022

José Luis Rubio Priego. Arquitecto.

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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

Documento

5

Planos

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

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

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN.

PLANO Nº 2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN.

PLANO Nº 2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

PLANO Nº 2.3.- SUELO NO URBANIZABLE, USOS Y PROTECCIÓN.

PLANO Nº 3.- TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

PLANO Nº 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANOS DE PROYECTO.

PLANO Nº 5.- ZONIFICACIÓN.

PLANO Nº 6.- DEFINICIONES GEOMÉTRICAS. REPLANTEO

PLANO Nº 7.- SECCIONES TIPO DE VIALES

PLANO Nº 8.- PERFILES LONGITUDINALES.

PLANO Nº 9.- PERFILES TRANSVERSALES.

PLANO Nº 10.- RED DE ABASTECIMIENTO. PLANTA.

PLANO Nº 11.- RED DE RIEGO. PLANTA.

PLANO Nº 12.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES. PLANTA.

PLANO Nº 13.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES. PLANTA.

PLANO Nº 14.- RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN. PLANTA.

PLANO Nº 15.- RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN. PLANTA.

PLANO Nº 16.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. PLANTA.

PLANO Nº 17.- RED DE TELEFONÍA. PLANTA.

PLANO Nº 18.- TOPOGRAFÍA MODIFICADA.

PLANO Nº 19.- ZONAS VERDES. PLANTA.