

FECHA:

**Diciembre
2023**

EXPEDIENTE:

2006/021



P. P. O. SECTOR SUP.T-3 (CASA FUERTE) TORRE DEL MAR. VÉLEZ MÁLAGA.

Sector SUP.T-3.(Casa Fuerte) Torre del Mar. Vélez Málaga.



Arquitecto:

Miguel García del Corral

Promotor:

Promotora Const. Biznalar, S. L.

P. P. O. Sector SUP.T-3. (Casa Fuerte) Torre del Mar. Vélez Málaga.

INDICE DEL DOCUMENTO.

I.- MEMORIA	6
1.- ANTECEDENTES	6
2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	6
2.1.- Condiciones de ordenación y uso.	6
2.2.- Cesiones y reservas.	6
2.3.- Ordenanzas de la edificación.	7
2.4.- Condiciones de gestión.....	7
3.- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	7
4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	7
4.1.- Características del territorio.	7
4.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	8
4.3.- Estructura de la propiedad del suelo.	8
5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	8
6.- DETERMINACIONES A LAS QUE SE SUJETA EL PLAN PARCIAL.....	8
7.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	9
7.1.- Denominación.	9
7.2.- Edificabilidad.....	9
7.3.- Densidad.	9
7.4.- Usos	10
7.5.- Parcela mínima edificable.	10
7.6.- Aparcamientos.	10
7.7.- Zonificación y usos.	11
7.8.- Cesiones y superficies.	11
7.9.- Viario	11
7.10.- Ordenanzas de aplicación.....	12
7.11.- Previsión de Cargas Externas.	12
8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	12
9.- DOCUMENTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	12
10.- PLANOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.	13
11.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PPO.	14
ANEJO Nº 1	15
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ANEJO AL R.P.	15
1.- DETERMINACIÓN DE LAS RESERVAS EXIGIBLES.	15
2.- CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS EXIGIBLES.	16
ANEJO Nº 2	17
CALCULO DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	17
ANEJO Nº 3	18
CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO .	18
1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	18
2.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE	

URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS.	18
2.1.- Plazos de Ejecución.	18
2.2.- Conservación de la urbanización.	18
2.3.- Garantías.	19
2.4.- Medios económicos de que dispone el Promotor.	19
II. ORDENANZAS.....	20
1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.	20
1.1.- Normativas aplicables y rangos de prioridad.	20
1.2.- Terminología de conceptos.	20
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	20
2.1.- Calificación del Suelo.	20
2.2.- Desarrollo del Planeamiento.	23
2.3.- Ejecución del Planeamiento.	23
3.- NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.	24
3.1.- Abastecimiento de agua.	24
3.2.- Saneamiento.	26
3.3.- Electrificación y alumbrado público.	26
4.- ORDENANZAS GENERALES.	29
4.1.- Aparcamientos y garajes.	29
4.2.- Viviendas.	29
5.- ORDENANZAS PARTICULARES.	30
5.1.- Zona Residencial. Manzana Cerrada (Mc-1).	30
5.2.- Zona Residencial. Ciudad Jardín (GJ-3a).	34
5.3.- Zona Residencial. Unifamiliar Adosada (UAD-1 y UAD-2).	37
5.4.- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS)	43
5.5.- Equipamiento Privado. Comercial (Co).	48
5.6.- Sistema local de Equipamiento. Sistema de Equipamiento Comunitario (Eq). ...	50
5.7.- Sistema Local de Áreas Libres de Uso y Dominio Público SLEL.	52
III.- PLAN DE ETAPAS (Art. 62 RPU).....	53
1.- PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	53
2.- PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN.....	54
3. FASES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	54
IV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (Art. 63 RPU)	55
1.- COSTO DE IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.	55
1.1.- Costo de las obras de urbanización.....	55
1.2.- Costo de Conexiones. Cargas Externas.	55
1.3.- Costo Total de Implantación de las Infraestructuras.	56
1.4.- Resumen de costos de implantación de las infraestructuras.	56
2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS TERRENOS.	57
2.1.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular.	57
2.2.- Valoración del Aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular.	57
2.3.- Valor de los terrenos.	57
V.- Justificación artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, sobre plazos para el inicio y terminación de las Viviendas Protegidas.....	58

1.- PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.....	58
2.- PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN.....	58
3.- PLAZOS PARA EL INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	58

VI.- Anejos documentación relativa al PPO..... 59

1.- Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.....	60
2.- Estructura de la Propiedad.....	72
3.- Escritos Compañías Suministradoras.....	80

VII.- ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.T-3 "CASA FUERTE". 87

1.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN AMBIENTAL, ASÍ COMO AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL DEL PLAN.....	87
2.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO. CONSIDERACIONES DE APLICACIÓN.....	88
2.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica....	88
2.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.....	89
2.3.- Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.....	92
2.4.- Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico.....	94
2.5.- Consideraciones en materia de Carreteras.....	95

I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo urbanístico de 77.580,00 m² (80.806,00 m² según el levantamiento topográfico realizado para la redacción del presente documento) de terreno situado en el borde norte del núcleo de Torre del Mar en el término municipal de Vélez Málaga, suelo clasificado como Urbanizable Programado en el vigente PGOU de Vélez Málaga.

El objeto de presente Plan es precisar las determinaciones que regirán en el sector afectado, de acuerdo con la LOUA y los arts. 43 y ss del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Lo constituyen el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, a cuyas determinaciones generales habrán de atenerse la ordenación que se propone y la **Modificación Puntual de Elementos** del Sector SUP.T-3 **Aprobada Definitivamente** con fecha de 22 de marzo de 2007 por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga.

Sus determinaciones son las siguientes:

2.1.- Condiciones de ordenación y uso.

Las determinaciones según la ficha del sector SUP.T-3 y la Modificación Puntual de Elementos del Sector SUP.T-3 aprobada definitivamente con fecha de 22 de marzo de 2007 son las siguientes

- Superficie del sector:	77.580,00 m ²
- Índice de edificabilidad media:	0,50 m ² _t /m ² _s .
- Techo Máximo	38.790,00 m ²
- Densidad edificatoria:	35 viv/ha.
- Zonas Libres:	15.516,00 m ²
- N ^o Máximo de Viviendas:	272
- Altura máxima permitida:	PB + 3 + Ático (13,00 m).
- Usos Compatibles:	Todos los regulados por el art. 53 Y SS del PGOU con excepción del industrial de 3 ^a y 4 ^a categoría y 17, 18, 19, 20, 21 Y 22.
- Ordenanzas de aplicación:	UAS-0, UAD-1, UAD-2, MC-1 y CJ-3a

2.2.- Cesiones y reservas.

Las previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para el

Plan Parcial de Ordenación y las establecidas en la ficha del sector por el PGOU.

2.3.- Ordenanzas de la edificación.

Las establecidas por el Plan Parcial de Ordenación.

2.4.- Condiciones de gestión.

El sistema de actuación será el de compensación.

3.- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

La formulación del presente Plan Parcial tiende a producir una oferta de suelo de uso residencial acorde con la demanda de la población.

Los terrenos objeto del presente PPO han sido considerados desde siempre por el vecindario como los más aptos para el ensanche del núcleo urbano de Torre del Mar, de forma que la fuerte demanda existente, previa a la aprobación del Plan, garantiza la posibilidad de desarrollo inmediato.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1.- Características del territorio.

El referido sector se configura como dos sectores a los lados norte y sur del vial de conexión de la Autovía del Mediterráneo y Torre del Mar, siendo bordeado por el este por la avda. Juan Carlos I; principal vía de comunicación entre los núcleos de Vélez Málaga y Torre del Mar. Avenida, que tanto en el planeamiento vigente, como en el en trámite, se configura como una vía de carácter eminentemente urbano.

Esta situación genera la confluencia del referido sector con áreas urbanas muy diferenciadas. Al norte el sector se integra con la manzana que da cabida al Centro Comercial El Ingenio, en un área sobre la que se están ya desarrollando los estudios previos para convertirla en el gran espacio dotacional recreativo-deportivo-comercial del municipio, pero que además debe constituir la fachada urbana al ingreso en el municipio.

Igualmente, el suelo situado al sur del sector, presenta la confluencia de distintos condicionantes urbanos que hacen recomendable la posibilidad de integrar diferentes ordenanzas que permitan la respuesta a cada uno de ellos. Por un lado, su condición de fachada urbana de ingreso a la ciudad. En segundo lugar las condiciones topográfica de este sector con la presencia de una gran zona plana que además constituye la fachada del sector al viario principal del municipio, y una segunda de acusada pendiente, en la que además el sector se conecta con la urbanización Casa de la Viña; caracterizada por la edificación de carácter unifamiliar.

De todo lo anterior se desprende la idoneidad de la ordenación propuesta y su adecuación a las necesidades de desarrollo del sector SUP.T-3.

La superficie total del sector según levantamiento realizado de la finca es de 80.806,00 m².

4.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Toda la zona tiene uso agrícola, careciendo de edificaciones, existiendo en la actualidad una línea media tensión y otra de baja tensión que atraviesan la finca.

4.3- Estructura de la propiedad del suelo.

La totalidad de los terrenos cuyo desarrollo es objeto de este Plan Parcial de Ordenación pertenece a los cuatro propietarios que se relacionan a continuación.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y REF. CATASTRALES SECTOR SUP.T-3 TORRE DEL MAR					Suelo	
Referencia Catastral	Titular Catastral	Dirección	Localidad	C.P.	Superficie m2	%
1877701VF0617N 0001FW	D. Aurelio Muñoz Gutiérrez (Fallecido) D ^a Remedios Hijano Paez (Esposa)	Ctra. De Arenas, nº 20	Vélez Málaga	29700	2.740,12	3,39%
2079902VF0627N 0001EY	Sociedad Azucarera Larios, S.A.	C/. Martínez, Nº 11, 4º	Málaga	29005	16.835,90	20,83%
1877704VF0617N 0001KW	Area de Construcción y Promoción Level S. A.	C/ Puerta del Mar, 20, 2ª plta.	Málaga	29005	16.878,50	20,89%
2079901VF0617N 0001JW	Const. Prom. Biznalar, S.L.	Av. Moscatel, Edf. Cómpea, bajo	Torre del Mar	29740	2.507,15	
1877703VF0617N 0001OW					14.418,82	
1877702VF0617N 0001MW					10.455,14	
1677801VF0617N 0001AW					16.234,24	43.615,35
	Ayto. Vélez Málaga.	Plaza de las Carmelitas s/n	Vélez Málaga	29700	736,13	0,91%
					80.806,00	100,00%

Existe así mismo un carril con carácter de dominio público y que se considera a efecto de los cálculos y derechos de aprovechamientos dentro del sector.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Los objetivos del presente PPO son de cumplir los fines a que se alude en el punto 3, formulación del Plan Parcial de Ordenación, con el criterio cubrir las necesidades de vivienda de Torre del Mar.

6.- DETERMINACIONES A LAS QUE SE SUJETA EL PLAN PARCIAL.

Una vez aplicada la superficie real del sector se 80.806,00 m² las determinaciones que le son de aplicación según la ficha del vigente PGOU serían:

Superficie del sector:	80.806,00 m ²
Edificabilidad máxima bruta:	0,50 m ² _t /m ² _s
Densidad de la Edificación:	35 viv./ha
Techo máximo edificable:	40.403,00 m ²
Nº Máximo de Viviendas:	283 Viviendas

Cesiones:

- Zona Verde	20% sector:	16.162,00 m ²
- Cultural/Docente.	Ficha PGOU:	4.533,00 m ²
- Deportiva.	Ficha PGOU:	1.700,00 m ²
Aprov. susceptible de apropiación:		90% Tipo
Aprovechamiento municipal:		10%
Exceso de Aprovechamiento:		Resto

7.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

7.1.- Denominación.

El sector de suelo objeto de este Plan Parcial de Ordenación se denomina **Sector SUP.T-3. (Casa Fuerte) Torre del Mar; SUS.T-3** en documento de adaptación del **PGOU**.

7.2.- Edificabilidad.

Se asigna al sector una edificabilidad de **0,50 m²_t/m²_s**.

7.3.- Densidad.

El número máximo de viviendas en el total del sector sería según la ficha correspondiente del vigente PGOU de 35 Viv./Ha, lo que implica una relación de 142,86 m²_t/Viv. que se corresponde con un máximo de 283 viviendas y 40.403,00 m²_t. Dada la necesidad según lo previsto en el artículo **10.1.B.a) de la LOUA** de contemplar en el presente documento un 30% del techo de uso residencial de viviendas de **VPO**, y siendo razonable, sino imprescindible, adecuar la ratio techo/vivienda aproximadamente a los 100,00 m²_t, se propone en el presente PPO la aplicación del artículo 340 del vigente PGOU que se transcribe a continuación.

Art. 340.- Zonificación de usos globales e intensidad

Se prevén los usos globales siguientes:

- Desarrollo residencial de Intensidad Alta (más de 50 viv /Ha)
- Desarrollo residencial de Intensidad Media (entre 30 y 50 viv/Ha)
- Desarrollo residencial de Intensidad Baja (menos de 30 viv/Ha)
- Desarrollo industrial y comercial

Se establece el nuevo criterio que permite la libre decisión de los agentes, públicos o privados, en orden a, manteniendo la edificabilidad del sector o ámbito de actuación, adecuar el número de viviendas a sus necesidades; aumentándose proporcionalmente al número de viviendas que se aumente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos en vía pública

En el Plan Parcial, Programa de Actuación o Expediente de Adaptación en el caso de los sectores de Régimen Transitorio, deberá justificar el aumento de dotaciones, sobre las previstas en la ficha de planeamiento, en aplicación del Reglamento de Planeamiento; así como sus repercusiones sobre las infraestructuras previstas.

Se establecen los siguientes límites:

- Desarrollos de Intensidad Alta y Media. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 50%, con el tope máximo de 75 viv/ha.
- Desarrollo de intensidad Baja. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 40%

En virtud del mismo se prevé un incremento del número de viviendas en 67, lo que supone un porcentaje del 23,67% en la densidad prevista para el sector, pasando el mismo de una densidad inicialmente prevista de 35 Viv./Ha, a la recogida en el presente documento de **43,30 Viv./Ha** y un número total de viviendas de **350 viv.**

7.4.- Usos

Usos principales: Residencial y Comercial.

7.5.- Parcela mínima edificable.

En función de las calificaciones establecidas en el sector las condiciones de parcela mínima edificable son:

Parcela con calificación Co (Comercial Eq-Priv):	400 m2
Parcela con calificación MC-1 (Residencial Plurifamiliar):	120 m2
Parcela con calificación UAS-0 (Residencial Unifamiliar Aislada):	120 m2
Parcela con calificación UAD-1 (Residencial Unifamiliar Adosada/Pareadas):	100 m2
Parcela con calificación UAD-2 (Residencial Unifamiliar Adosada/Pareadas):	150 m2
Parcela con calificación Cj-3a (Residencial Plurifamiliar Ciudad Jardín):	1200 m2

7.6.- Aparcamientos.

Se han previsto un total de 412 Plazas de aparcamiento en superficie anejas a viario, lo que se corresponde con lo establecido por la legislación vigente, que sería de entre 0,5 y 1 plaza/viv o/y 100m²t en función de los 40.403,00 m² previstos de techo.

7.7.- Zonificación y usos.

El sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación se desarrollará en un único polígono, con la previsión de su desarrollo en dos fases según lo requerido por el Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.

En cuanto a la Zonificación se establecen cinco tipos de usos, uno primero que agrupa las cesiones de equipamientos públicos correspondientes al sector, un segundo uso correspondiente a las cesiones de sistemas locales de espacios libres, un tercero correspondiente a las parcelas de equipamiento técnico para la dotación de sector, un cuarto correspondiente a el uso de equipamiento comercial privado y por último, un quinto de carácter residencial calificadas según el PGOU, en unos casos como Manzana Cerrada y caracterizada por el tipo de ordenación interior propuesta, en las que se definen techo, edificabilidad y altura máxima, y en las que a las determinaciones anteriores se le añade una ordenación de volúmenes, con definición expresa de alineaciones y ocupaciones máximas, y en otros casos como Viviendas Adosadas y Ciudad Jardín con las mismas condiciones de ordenación indicadas anteriormente.

7.8.- Cesiones y superficies.

Las establecidas en la Ficha del Sector SUP.T-3 en el vigente PGOU.

- Equipamiento Docente y S. I. P. S.	4.533,00 m ² .
- Equipamiento Deportivo.	1.700,00 m ² .
- S. L. E. L. Zona Verde.	16.161,00 m ² .

Las contempladas en el presente documento de Plan Parcial son las siguientes:

S. L. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.			
Eq-D	Eq.(*)		2.100,00
Eq-E	Eq.(*)		5.000,00
Eq-Co	Eq.(*)		351,00
S.I.P.S	Eq.(*)		1.050,00
TOTAL EQUIP. PÚBLICO			8.501,00
S. E.L. ESPACIOS LIBRES			
S. L.V-1	SLEL		7.094,00
S. L.V-2	SLEL		9.110,00
S. L.V-3	SLEL		292,00
TOTAL S. E. L.			16.496,00

7.9.- Viario

- Lo constituye una superficie de	21.938,00 m².
-----------------------------------	---------------------------------

7.10.- Ordenanzas de aplicación.

Son las definidas en el vigente PGOU para las calificaciones recogidas en el plano de Zonificación, si bien se autoriza mediante Estudio de Detalle la correcta interpretación y aplicación de las Ordenanzas según las concretas circunstancias de aquélla, así como la modificación de los tipos edificatorios proyectados, siempre y cuando no se alteren los parámetros de edificabilidad y número máximo de viviendas.

Ordenanzas de Aplicación en el Sector SUP.T-3:

- .- **MC-1.** Manzana Cerrada.
- .- **CJ-3a.** Ciudad Jardín.
- .- **UAS-0.** Unifamiliar Aislada.
- .- **UAD-1** y **UAD-2.** Unifamiliar Adosada.
- .- **EL.** Espacios Libres.
- .- **CO.** Comercial.

7.11.- Previsión de Cargas Externas.

Son las definidas en el vigente PPO y se corresponden con las conexiones de servicios, agua, electricidad, telecomunicaciones y demás. Y las correspondientes a la conexión viaria entre el sector norte y la Urbanización de El Ingenio una vez eliminada la rotonda prevista en el Vigente PGOU ante la imposibilidad de su ejecución según la normativa vigente de Obras Públicas y Carreteras.

8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación elegido es el de compensación

El proyecto de compensación, que será presentado para su aprobación en el plazo que señala el plan de etapas.

9.- DOCUMENTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

- I.- Memoria y Anejos.
- II.- Ordenanzas.
- III.- Plan de Etapas.
- IV.- Estudio Económico-Financiero.
- V.- Justificación artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, sobre plazos para el inicio y terminación de las Viviendas Protegidas.
- VI.- Anejos documentación relativa al PPO.

10.- PLANOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1.1.- Situación.
- I-2.1.- Topográfico, Estado Actual. Propiedades. Infraestructuras existentes y Conexiones.
- I-2.2.- Topográfico, Referencias UTM.

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- P-1.1.- Zonificación.
- P-2.1.- Ordenación de Volúmenes.
- P-2.2.- Alineaciones y Ocupaciones Máximas.
- P-3.1.- Red Viaria, Trazado y Definiciones Geométricas.
- P-3.2.- Red Viaria, Señalización.
- P-3.3.- Red Viaria, Perfiles Vial 1, 2, 3, 4 y 5.
- P-3.4.- Red Viaria, Perfiles Vial 6, 7, 1-1 y 4-5.
- P-3.5.- Red Viaria, Secciones de viales.
- P-3.6.- Red Viaria, Cargas Externas.
- P-4.1.- Esquemas Instalaciones: Canalización de Alta, Baja Tensión.
- P-5.1.- Esquemas Instalaciones: Red de Agua Potable.
- P-6.1.- Esquemas Instalaciones: Colectores de Pluviales.
- P-7.1.- Esquemas Instalaciones: Colectores de Fecales.
- P-8.1.- Esquemas Instalaciones: Canalizaciones de Telecomunicaciones.
- P-9.1.- Esquemas Instalaciones: Alumbrado Público.
- P-10.1.- Esquemas Instalaciones: Ajardinamiento.

11.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PPO.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.											
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas		Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO		Nº Máx. Viv.		Ocupación PPO	% Ocup.	
EQUIPAMIENTO PRIVADO.											
Eq-CO-Priv. CO			3.559,00	0,56		2.000,00		0	2.313,35	65,00%	
TOTAL EQUIPO PRIVADO			3.559,00	0,56		2.000,00		0	2.313,35		
RESIDENCIAL.											
P-1	A	Mc-1	2.536,85	3.925,00	1,95	4.830,21	7.667,00	50 26	76	2.515,00	64,08%
	B	Mc-1 VPO	1.388,15			2.836,79					
P-2	A	Mc-1	2.625,50	5.251,00	1,86	4.681,44	9.753,00	48 48	96	2.886,00	54,96%
	B	Mc-1 VPO	2.625,50			5.071,56					
P-3		UAD-1		785,00	0,99		780,00		6	628,00	80,00%
P-4		UAD-1		901,00	1,01		910,00		7	720,80	80,00%
P-5	A	Mc-1	3.188,25	4.905,00	1,87	5.494,80	9.158,00	57 32	89	3.376,00	68,83%
	B	Mc-1 VPO	1.716,75			3.663,20					
P-6		CJ-3a		1.792,00	0,83		1.487,36		14	806,40	45,00%
P-7		UAS-0		265,00	0,57		150,00		1	159,00	60,00%
P-8		UAD-1		1.100,00	0,95		1.040,00		8	880,00	80,00%
P-9		UAD-1		1.053,00	0,99		1.040,00		8	842,40	80,00%
P-10		UAD-2		2.847,00	0,64		1.815,00		11	1.708,20	60,00%
P-11		UAD-2		4.438,00	0,60		2.652,64		16	2.662,80	60,00%
P-12		CJ-3a		2.866,00	0,68		1.950,00		18	1.289,70	45,00%
TOTAL RESIDENCIAL			30.128,00	1,27		38.403,00		350	18.474,30		
TOTAL PRIVADO			33.687,00			40.403,00		350	20.787,65		
S. L. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.											
Eq-D		Eq.(*)		2.100,00	0,50		1.050,00				
Eq-E		Eq.(*)		5.000,00	0,50		2.500,00				
Eq-Co		Eq.(*)		351,00	1,00		351,00				
S.I.P.S		Eq.(*)		1.050,00	1,00		1.050,00				
TOTAL EQUIP. PÚBLICO			8.501,00	1,00		4.951,00					
S. E.L. ESPACIOS LIBRES											
S. L.V-1		SLEL		7.094,00							
S. L.V-2		SLEL		9.110,00							
S. L.V-3		SLEL		292,00							
TOTAL S. E. L.			16.496,00								
S. TECNICOS											
Sist.-Tec-1.	Eq.			50,00						25,00	50,00%
Sist.-Tec-2.	Eq.			50,00						25,00	50,00%
Sist.-Tec-3.	Eq.			84,00						42,00	50,00%
TOTAL S. TECNICOS				184,00							
S. L. VIARIO											
S. L. VIARIO				21.938,00							
TOTAL S. L. VIARIO				21.938,00							
S. L. VIARIO APARCAMIENTOS											
PLAZAS APARCAMIENTO								Nº PLAZAS			
								400			
PLAZA APARC. MINUSV.								12			
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO								412			
TOTAL SISTEMAS				47.119,00							
TOTAL				80.806,00							

(*) El aprovechamiento de los sistemas de titularidad pública no se computa.

ANEJO Nº 1

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ANEJO AL R.P.

1.- DETERMINACIÓN DE LAS RESERVAS EXIGIBLES.

El Sector, dado su número de viviendas superior a 250 ha de considerarse como Unidad Básica, siendo en consecuencia las reservas a que viene obligado las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR				
Superficie	Edificabilidad	Techo	Densidad %	Nº Viviendas
80.806,00	0,50	40.403,00	43,30	350
Dotación	Tipo	Módulo	Superficie m ² _s	
Espacios libres	Jardines	15 m ² /viv.	5.250,00	
	Áreas de juego y recreo	3 m ² /viv.	1.050,00	
	Total	18 m ² /viv	6.300,00	
	Ficha PGOU	20% sup.	16.161,00	
Centros docentes Servicios	Preescolar	2 m ² /viv.	700,00	5.000,00
	E.G.B.	10 m ² /viv.	3.500,00	
	Comercial	1 m ² t/viv	350,00	
	Social	3 m ² t/viv	1.050,00	
	Total Eq. Doc y SIPS		6.400,00	
	Total Ficha PGOU		4.533,00	
Deportivo	R.P.	6 m ² /viv.	2.100,00	
	Ficha PGOU		1.700,00	
Aparcamientos	Total	1 p./100 m ² t	404	
	En Vía Pública	>50%	412	

2.- CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS EXIGIBLES.

Dotación	Tipo	Anejo R.P. / LOUA	Ficha PGOU	P. Parcial	Lugar
Espacios libres	Mínimo	16.161,00		7.094,00 m2s	S.L. V1
				9.110,00 m2s	S.L. V2
				292,00 m2s	S.L. V3
	Total	16.161,00	16.161,00	16.496,00 m2s	
Eq. Doc.	Mínimo	5.000,00	4.533,00	5.000,00 m2s	Eq-E
SIPS		1.050,00		1.050,00 m2s	S.I.P.S
Eq. Co. Público		350,00		351,00 m2s	Eq-Co
Eq. Co. Privado				3.559,00 m2s	Eq-Co Priv(*)
Deportivo	Mínimo	2.100,00	1.700,00	2.100,00 m2s	Eq. D.
Aparcamientos	Total	>50%		412 plazas	Viario

(*) No se computa a efectos de cesiones.

ANEJO Nº 2

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Para establecer el cálculo de aprovechamientos del sector y el cumplimiento de la legislación vigente, LOUA y RP, en cuanto a la cesión de aprovechamiento a la administración municipal, y en virtud de lo recogido en el vigente PGOU (**Título I. Programa de Actuación. Estudio Económico, Capítulo 6. Aprovechamiento tipo**) en cuanto a coeficientes de ponderación para el cálculo de aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable.

Se establecen a continuación aquellos Coeficientes de Ponderación correspondientes a Usos Pormenorizados, Tipologías edificatorias resultantes, así como los relativos a usos y viviendas VPO.

En cuanto al uso comercial, entendemos como poco razonable la aplicación del coeficiente establecido por el PGOU para este uso sin una minoración del referido valor, en virtud de que la ordenación del sector permite en las parcelas con ordenanzas de aplicación MC-1 la generación de superficies con idéntico uso comercial y dimensiones sin por ello verse afectadas de este coeficiente y sin reducción de sus posibilidades edificatorias en cuanto a nº de viviendas. No obstante y en este documento, y con las reservas a que hubiera lugar en la redacción del Proyecto de Compensación, mantenemos el valor emanado del PGOU para el cálculo del referido coeficiente de USO. Todo esto según lo requerido por los Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayto. de Vélez-Málaga

De lo anterior queda, que los coeficientes de ponderación de aplicación en el presente documento serían los siguientes:

A.- Coeficientes de Uso.	Residencial:	1,0000
	Comercial:	2,5991
B.- Coeficientes de Tipología.	MC-1	1,0000
	CJ-3a	1,1500
	UAD-1 y UAD-2	1,2000
	UAS-0	1.7500
C.- Coeficientes VPO.	Renta libre	1,0000
	V.P.O.	0,7500

Igualmente serían de aplicación los coeficientes definidos por el PGOU relativos a Valor Unitario - M.B.R.: 12.080,00 y Relativo: 0,80 (d) – y Relativo a Área de Reparto (0,4733) lo que se justificará en correspondiente Proyecto de Reparcelación y Compensación.

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación, municipales y el exceso de aprovechamientos del sector serán los resultantes, por tanto, de la aplicación de los referidos coeficientes.

ANEJO Nº 3

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Conforme a las determinaciones del Plan Parcial aprobado y de las NN. SS. el **Sistema de Ejecución** será el de **Compensación** que es el que más se adapta a la estructura de la Propiedad, propietario único, y a la tipología de la Urbanización.

Será necesaria la redacción de Proyecto de Compensación en que se recojan las cesiones para Sistemas a que obliga este Plan Parcial.

Será preciso redactar **Proyecto de las Obras de Urbanización** para su aprobación por el Ayuntamiento.

2.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS.

2.1.- Plazos de Ejecución.

En el **Plan de Etapas** de este Planeamiento se recogen los plazos de Ejecución en su triple aspecto de Presentación de Documentación, Realización de las Obras de Urbanización y Materialización de las Edificaciones.

2.2.- Conservación de la urbanización.

Conforme a lo determinado en este Plan Parcial, la **Conservación** de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones estarán a cargo de la **Entidad Urbanística colaboradora** que a tal efecto se constituya o en su defecto de la Entidad Promotora, hasta el momento de la conclusión definitiva de las citadas obras.

En ese momento y tras la expedición por la Dirección Facultativa del correspondiente **Certificado de finalización** de las mismas serán cedidas éstas al Ayuntamiento para que por éste se proceda a su **Recepción Provisional**.

Transcurrido el **Plazo de Garantía** de un año, durante el cual será por cuenta de la Entidad de Conservación costear las reparaciones de las obras en que se aprecien defectos de construcción, se producirá la **Recepción Definitiva**.

2.3.- Garantías.

La Entidad Promotora, conforme a lo previsto en la Legislación vigente, prestará a la aprobación del Plan Parcial la garantía del 7% del valor de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

Igualmente, con la concesión de las Licencias de edificación se producirán en el futuro las prestaciones de los avales necesarios para garantizar la efectiva ejecución de las obras de urbanización simultáneamente a las de edificación.

2.4.- Medios económicos de que dispone el Promotor.

El valor de los terrenos, por razón de las obras de infraestructura ejecutadas sobre los mismos, que son propiedad de la Entidad Promotora, cubren sobradamente los costos de implantación de las infraestructuras que restan.

Independientemente de ello, las empresas promotoras de la Urbanización son unos de los operadores inmobiliarios más importantes de la Provincia que avala su solvencia.

II. ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1.1.- Normativas aplicables y rangos de prioridad.

Aparte de la legislación de ámbito general establecida en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/02, y sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de R.D.L. 1/1.992, de 26 de Junio, en todo lo que se refiere al desarrollo urbanístico (planeamiento, ejecución, gestión, disciplina, etc.) del Sector SUP.T-3 (Casa Fuerte) objeto del presente Plan Parcial, será de aplicación la siguiente normativa:

- a) La incluida en el texto completo del PGOU de Vélez Málaga (A).
- b) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento (B).

Para la determinación de los rangos de prioridad se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

1. (A) se tendrá en cuenta sólo para lo no regulado en (B).
2. Todo lo que está regulado en (B) será de aplicación prioritaria, con independencia de lo que, al respecto, se pudiera contener en (A) siempre y cuando las determinaciones del P.P. no resulten contrarias al PGOU.

1.2.- Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se habrán de interpretar conforme a lo previsto y regulado en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU de Vélez Málaga.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1.- Calificación del Suelo.

El presente Plan Parcial asigna al suelo ordenado usos y aprovechamientos que permiten establecer dos grandes grupos:

- a.** Parcelas de aprovechamiento lucrativo
- b.** Sistemas locales de uso y dominio público.

2.1.1. Parcelas de aprovechamiento lucrativo.

Dentro de este grupo se fijan a su vez dos calificaciones globales diferentes, la de parcelas de **USO RESIDENCIAL** y la de parcelas de **USO DE EQUIPAMIENTO**.

Dentro de las parcelas de uso residencial se establecen, en función de la tipología edificatoria e intensidad, unas calificaciones pormenorizadas que corresponden a las Ordenanzas **Manzana Cerrada (Mc-1)**, **Ciudad Jardín (Cj-3a)** **Unifamiliares Aisladas (UAS_0)** y **Unifamiliares Adosadas (UAD-1 y UAD-2)** de las fijadas por el PGOU, con los usos allí fijados y los aprovechamientos que se establecen en este Planeamiento tanto en el Plano de Zonificación como en las Ordenanzas Particulares.

A las parcelas destinadas a uso de equipamiento de titularidad privada, que se califican con la Ordenanza **Equipamiento Comercial (Co)**, se les asignan los aprovechamientos y los **usos colectivos** de los regulados en el PGOU, que se establecen en este Planeamiento tanto en el Plano de Zonificación como en las Ordenanzas Particulares.

2.1.2. Parcelas destinadas a Sistemas Locales

Este Plan asigna la calificación de Sistemas Locales a las parcelas destinadas a Áreas Libres de Dominio y Uso Público (**SLE.L.**), a las destinadas a Equipamiento de titularidad pública (**SLEq**) y a la Red Viaria de Uso y Dominio públicos (**SLV**).

Los usos posibles son los establecidos en el PGOU. y la intensidad de los mismos, en el caso del **SLE**, la asignada por este Planeamiento tanto en el Plano de Zonificación como en las Ordenanzas Particulares.

2.1.3. Espacios de Sistema general Adscribibles al Exceso de Aprovechamiento.

El vigente PGOU adscribe los excesos de aprovechamiento del Sector SUP.T-3 (SUS.T-3 Adaptación PGOU a la LOUA) a la Unidad de Reparto AR-2 lo que se justifica en el cuadro adjunto:

AREA DE REPARO 2 (Suelo Urbanizable 2º Cuadrante PGOU 96)																			
Sector	Denominación	Estado Terminación	Superficie suelo	le m ² /m ²	Densidad vvdts/ha	Núm. vvdts	Techo edificable	Coefficiente de local.	Coefficiente de Uso	Coefficiente de tipología	Coefficiente Homogéneo	Coefficiente Relativo	Aprove. Sector uu.a.	ASA en uu.a.	ASA en m ²	ASA m ² /m ²	% ASA	% ASA vvdts/ha	% EXCESOS
SUS.CH-5	Puerta de Hierro II	AI 19/06/06	220,116	0,25	20	440	55,029,00	1,0000	1,6901	1,2000	2,1261	1,0000	55,029,00	36,521	36,521	0,1750	70,00%	14,00	20,00%
SUS.B-3	Río A delos III	S/A	106,640	0,25	20	213	26,660,00	1,0000	1,6901	1,2000	2,1261	1,0000	26,660,00	18,663	18,663	0,1750	70,00%	14,00	20,00%
SUS.B-7	Torreneyrol	S/A	86,270	0,25	20	174	21,692,50	1,0000	1,6901	1,2000	2,1261	1,0000	21,692,50	15,186	15,186	0,1750	70,00%	14,00	20,00%
SUS.B-10	Las Cuevas	AI 12/12/06	226,436	0,20	15	340	45,287,20	1,0000	1,6901	1,2000	2,1261	1,0000	45,287,20	30,627	30,627	0,1750	87,50%	13,13	2,50%
SUS.A-1	El Truche	AD 19/03/99	94,760	0,20	15	142	18,952,00	1,0000	1,6901	1,2000	2,1261	1,0000	18,952,00	16,493	16,493	0,1750	87,50%	13,13	2,50%
SUS.A-2	Arroyo el Cobo	AI 11/01/06	113,640	0,25	20	227	38,410,00	0,8000	1,6901	1,2000	1,6226	0,8000	22,738,00	19,888	24,889	0,2188	87,50%	17,50	2,50%
SUS.A-3	El Pinbo	AI 19/03/06	41,300	0,25	20	83	10,340,00	0,8000	1,6901	1,2000	1,6226	0,8000	8,272,00	7,203	9,046	0,2188	87,50%	17,50	2,50%
SUS.I-3	Casa Fuerte	AI 19/01/07	37,600	0,60	36	272	38,790,00	0,6000	1,0000	1,2000	0,9400	0,4733	18,369,31	13,677	38,636	0,3660	73,95%	25,88	16,05%
SUS.I-10	Rio de la Barranca	AD 11/07/03	166,076	0,25	20	332	49,853,76	0,8400	1,6901	1,2000	1,7056	0,9400	38,479,13	32,064	38,171	0,2058	85,94%	16,07	6,83%
SUS.IR-1	Blarranco de la Monca de S/A		59,720	0,65	40	259	38,818,00	0,7252	1,0000	0,9000	0,6527	0,3218	12,491,63	10,451	32,478	0,5403	85,67%	33,47	6,33%
SUS.VM-9	Eneanche III	AP 4/08/06	87,000	0,45	36	312	40,080,00	0,7942	1,0000	0,7000	0,6000	0,4462	17,870,31	15,676	34,937	0,3722	87,16%	30,51	2,84%
SUS.VM-13	Camino de Torrox I	AD 6/02/06	254,613	0,28	20	509	69,991,08	0,7252	1,6901	1,2000	1,4708	0,7252	50,757,53	44,541	61,419	0,2413	87,75%	17,55	2,25%
SUS.VM-17	Camino del Higuera I	AD 6/02/06	136,900	0,25	0	0	101,916,86	0,7252	0,7500	1,0000	0,5459	0,2482	27,334,10	23,783	86,677	0,6525	87,01%	0,00	2,95%
SUS.VM-18	Camino de Torrox II	AI 20/03/06	122,764	0,27	20	256	36,182,54	0,7252	1,6901	1,2000	1,4708	0,7252	25,478,12	22,369	30,802	0,2413	87,66%	17,55	2,24%
Total	Sectores		1.817,414 m²			3.972	576.872,92						389.386,85		477,664	0,2628			
														AM =	389,387 uu.a. /	2,002,506 m² =	0,1944 uu.a./m²		
														Aprovechamiento Medio del Area:	0,1944 uu.a./m²				
														Aprovechamiento Subjetivo:	Superficie de suelo X AM X 90 % X (1/CPH)				
														Sistemas Generales Adscritos					
SG-CH-6	Arroyo de Chilches		4,240																
SG-A-9	Los Tascanos		40,680																
SG-T-9	Cmms. Del Higuera I		35,640																
SG-T-10	Cmms. De Torrox		19,580																
SG-T-12	Cmms. De Sevilla		14,895																
SG-T-16	C-Higuera I-C, Sevilla		10,660																
SG-C-24	Aulovilla		10,875																
SG-C-51	Vial Arroyo Seco		3,200																
SG-C-52	Vial Arroyo Seco		2,200																
SG-C-53	Vial Arroyo Seco		30,060																
SG-C-8	Cmms. De Torrox		10,280																
SG-VM-16	Cmms. De Torrox I		8,070																
SG-VM-21	AL Aulovilla		9,785																
SG-VM-24	Cmms. De Torrox II		6,525																
SG-T-11	Parque		16,200																
Total	Sistemas Generales		185,072 m²																
Total	Area de Reparto		2.002.506 m²																

2.2.- Desarrollo del Planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial podrán redactarse **Estudios de Detalle** a los efectos de Ordenación de Volúmenes y Fijación de Alineaciones de Edificación.

No será precisa su redacción para la Ordenación de aquellas parcelas para las que este Planeamiento fija Alineaciones de edificación en el correspondiente Plano de Ordenación. Siendo obligatoria la redacción de Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m², según lo establecido por el vigente PGOU

Igualmente será posible mediante el correspondiente Estudio de Detalle la modificación de las determinaciones referidas a las alineaciones de edificación contenidas en el presente Planeamiento.

2.3.- Ejecución del Planeamiento.

En ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial habrá de redactarse **Proyecto de Urbanización** del sector que incorpore el cálculo de las nuevas dotaciones necesarias para la población prevista en este Planeamiento.

Dicho documento se habrá de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del PGOU y en la Normas específicas de Urbanización de este Plan Parcial que constituyen el apartado 3 de las presentes Ordenanzas.

Asimismo en cumplimiento de las determinaciones del PGOU y con objeto de hacer efectivas las cesiones para Sistemas a que viene obligado el Sector, será preciso presentar a la aprobación del Ayuntamiento **Proyecto de Compensación**.

3.- NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.

3.1.- Abastecimiento de agua.

Conforme a las determinaciones de las PGOU el caudal mínimo necesario será de 300 litros/habitante/día. Por cada 100 metros cuadrados de equipamiento se establece una dotación de entre 2,4 l/m²día y 24 l/m²día según uso. Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público o privado se establece una dotación de 4 m³/día, para uso no de riego.

PREVISIÓN DOTACIONES DE AGUA P. P. O. SUP.T-3						
Parcela/Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Techo Edificable Según PPO	Nº Máx. Viv.	Determinaciones PGOU	Previsión m3/día
Reserva contra Incendios.						
Ampliación Deposito						12,00
Reserva contra Incendios.						12,00
Equipamiento Privado.						
Eq-CO-Priv.	CO	3.559,00	2.000,00	0	24,00 l/m2día	85,42
Total Equipo Privado		3.559,00	2.000,00	0		85,42
Residencial.						
P-1	Mc-1	3.925,00	7.667,00	76	0,30 m3/hab./día	92,00
P-2	Mc-1	5.251,00	9.753,00	96	0,30 m3/hab./día	117,04
P-3	UAD-1	785,00	780,00	6	0,30 m3/hab./día	9,36
P-4	UAD-1	901,00	910,00	7	0,30 m3/hab./día	10,92
P-5	Mc-1	4.905,00	9.158,00	89	0,30 m3/hab./día	109,90
P-6	CJ-3a	1.792,00	1.487,36	14	0,30 m3/hab./día	17,85
P-7	UAS-0	265,00	150,00	1	0,30 m3/hab./día	1,80
P-8	UAD-1	1.100,00	1.040,00	8	0,30 m3/hab./día	12,48
P-9	UAD-1	1.053,00	1.040,00	8	0,30 m3/hab./día	12,48
P-10	UAD-2	2.847,00	1.815,00	11	0,30 m3/hab./día	21,78
P-11	UAD-2	4.438,00	2.652,64	16	0,30 m3/hab./día	31,83
P-12	CJ-3a	2.866,00	1.950,00	18	0,30 m3/hab./día	23,40
Total Residencial		30.128,00	38.403,00	350		460,84
S. L. Equipamiento Público.						
Eq-D	Eq.(*)	2.100,00	1.050,00		4,00 l/m2día	8,40
Eq-E	Eq.(*)	5.000,00	2.500,00		2,40 l/m2día	12,00
Eq-Co	Eq.(*)	351,00	351,00		24,00 l/m2día	8,42
S.I.P.S	Eq.(*)	1.050,00	1.050,00		10,00 l/m2día	10,50
Total Equip. Público		8.501,00	4.951,00			39,32
S. Técnicos.						
Sist.-Tec-1.	Eq.	50,00			1,00 m3/día/100	0,60
Sist.-Tec-2.	Eq.	50,00			1,00 m3/día/100	0,50
Sist.-Tec-3.	Eq.	84,00			1,00 m3/día/100	0,84
Total S. Tecnicos		184,00				1,94
S. E.L. Espacios Libres						
S. L.V-1	SLEL	7.094,00			4,00 m3/día/1000	28,38
S. L.V-2	SLEL	9.110,00			4,00 m3/día/1000	36,44
S. L.V-3	SLEL	292,00			4,00 m3/día/1000	1,17
Total S. E.L. Espacios Libre		16.496,00				65,99
S. L. Viario						
S. L. Viario		21.938,00				
Total S. L. Viario		21.938,00				
Total Previsión Dotaciones Agua Sector m3/día						665,50

Al mismo tiempo se preverá el cumplimiento de las condiciones establecidas por la compañía suministradora para el suministro del Sector, y que son las enunciadas a continuación y las recogidas en los planos de esquema de las instalaciones:

1.- La zona norte del sector se conectará con la tubería existente de fundición dúctil DN-200 mm localizada en el extremo sur del vial de servicio del Centro Comercial El Ingenio, previendo la ejecución de un anillo que suministre a toda esta zona.

2.- El suministro a la zona sur de la urbanización se proyectará mediante una conducción de fundición dúctil DN-200 mm. desde el depósito regulador existente en Casa de la Viña, Sector T-9 **(Por requerimiento del Técnico Supervisor de la Empresa Suministradora, en la Documentación Gráfica se ha sustituido esta conexión por la efectuada hacia el extremo noreste de esta zona sur del sector en el vial de acceso a Torre del Mar).**

3.- En el depósito regulador de Casa de la Viña se adecuarán las instalaciones y elementos de la cámara de llaves. Así mismo, en este depósito se ejecutará el cerramiento de protección perimetral y solera de hormigón de al menos 1 ,50 metros de ancho.

4.- En el depósito regulador de Torre del Mar, situado en el sector T-8, se procederá de forma análoga al anterior, ejecutándose el cerramiento de protección perimetral y solera de hormigón.

5.- Los esquemas de a red cerrarán malla en todos sus ramales.

6.- En los finales de red donde resulta imposible cerrar malla, y como se recomienda sanitariamente, es preciso ejecutar un desagüe conectado a la red de pluviales.

7.- Independientemente a los anteriores, y salvo que topográficamente uno de los anteriores pueda cumplir esta función, ha de ejecutarse un desagüe en la parte baja de red.

8.- Se deberá prever una red de riego independiente suministrada de pozos existentes en la finca. En caso de que éstos no existan se preverá la ejecución de una perforación.

9.- Por último, ha de instalarse un punto de toma de muestra localizado en un tramo de tubería representativo del sector, es decir, ni al inicio ni al final de la red.

3.2.- Saneamiento.

La red de saneamiento del Sector está ejecutada en su totalidad e ingerida a la red municipal que discurre junto al actual acceso al sector. El sistema es separativo. El Proyecto de Urbanización habrá de justificar el ajuste de los diámetros a las necesidades del Sector.

La zona norte del sector se conectará con la red existente localizada en el extremo sur del vial de servicio del Centro Comercial El Ingenio.

3.3.- Electrificación y alumbrado público.

Desde la línea de Alta Tensión existente en el borde este del Sector se hará el suministro al mismo. Desde este punto se proyectará una red enterrada de A.T. que dará servicio a los transformadores necesarios.

La dotación será de 5,75 Kw / vivienda, de 25 w/m² de superficie

construida destinada a usos de equipo y de 1,50 w/m² para las zonas verdes y red viaria, lo que se habrá de justificar en el Proyecto de Urbanización.

PREVISIÓN DOTACIONES DE ELECTRICIDAD P. P. O.						
Parcela/Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Techo Edificable Según PPO	Nº Máx. Viv.	Determinaciones PGOU	Previsión Kw
Equipamiento Privado.						
Eq-CO-Priv.	CO	3.559,00	2.000,00	0	25,00 w/m ²	50,00
Total Equipo Privado		3.559,00	2.000,00	0		50,00
Residencial.						
P-1	Mc-1	3.925,00	7.667,00	76	5,75 Kw/100m ² -viv.	440,85
P-2	Mc-1	5.251,00	9.753,00	96	5,75 Kw/100m ² -viv.	560,80
P-3	UAD-1	785,00	780,00	6	5,75 Kw/100m ² -viv.	34,50
P-4	UAD-1	901,00	910,00	7	5,75 Kw/100m ² -viv.	40,25
P-5	Mc-1	4.905,00	9.158,00	89	5,75 Kw/100m ² -viv.	526,59
P-6	CJ-3a	1.792,00	1.487,36	14	5,75 Kw/100m ² -viv.	80,50
P-7	UAS-0	265,00	150,00	1	5,75 Kw/100m ² -viv.	5,75
P-8	UAD-1	1.100,00	1.040,00	8	5,75 Kw/100m ² -viv.	46,00
P-9	UAD-1	1.053,00	1.040,00	8	5,75 Kw/100m ² -viv.	46,00
P-10	UAD-2	2.847,00	1.815,00	11	5,75 Kw/100m ² -viv.	63,25
P-11	UAD-2	4.438,00	2.652,64	16	5,75 Kw/100m ² -viv.	92,00
P-12	CJ-3a	2.866,00	1.950,00	18	5,75 Kw/100m ² -viv.	103,50
Total Residencial		30.128,00	38.403,00	350		2.039,99
S. L. Equipamiento Público.						
Eq-D	Eq.(*)	2.100,00	1.050,00		25,00 w/m ²	52,50
Eq-E	Eq.(*)	5.000,00	2.500,00		25,00 w/m ²	125,00
Eq-Co	Eq.(*)	351,00	351,00		25,00 w/m ²	8,78
S.I.P.S	Eq.(*)	1.050,00	1.050,00		25,00 w/m ²	26,25
Total Equip. Público		8.501,00	4.951,00			212,53
S. Técnicos.						
Sist.-Tec-1.	Eq.	50,00			25,00 w/m ²	1,25
Sist.-Tec-2.	Eq.	50,00			25,00 w/m ²	1,25
Sist.-Tec-3.	Eq.	84,00			25,00 w/m ²	2,10
Total S. Tecnicos		184,00				4,60
S. E.L. Espacios Libres						
S. L.V-1	SLEL	7.094,00			1,50 w/m ²	10,64
S. L.V-2	SLEL	9.110,00			1,50 w/m ²	13,67
S. L.V-3	SLEL	292,00			1,50 w/m ²	0,44
Total S. E.L. Espacios Libres		16.496,00				24,74
S. L. Viario						
S. L. Viario		21.938,00			1,50 w/m ²	32,91
Total S. L. Viario		21.938,00				32,91
Total Previsión Dotaciones Electricidad Sector Kw						2.364,76

(*) Se ha aplicado para el cálculo de la demanda de potencia en las parcelas con edificación en bloque un valor de "100 m² tech vivienda"; más desfavorable; en previsión de otros posibles usos de los metros edificables asignados a las parcelas no agotados en viviendas.

(**) Se ha aplicado a los sistemas de espacios libres una demanda de potencia similar al del viario.

La conexión a la red, según lo indicado por la compañía suministradora, será en barras de 66KV de la Subestación en construcción en Vélez Málaga y una línea de MT a 20KV desde la Subestación hasta el Sector. Deberá, el Sector, participar en los gastos originados en la construcción de la Subestación en relación a la potencia solicitada.

La red de baja tensión se estructurará en una red que partiendo de los Centros de Transformación previstos dará servicio a las parcelas residenciales y de equipamiento.

La red de alumbrado público, que se suministrará igualmente desde los Centros de Transformación previstos, se proyecta con circuitos activos y de mando, dado que las luminarias habrán de estar dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético conforme a las exigencias de los Servicios Municipales.

En los viales con mediana los puntos de luz serán dobles y situados en la misma, mientras que en el resto se colocarán en ambas aceras.

4.- ORDENANZAS GENERALES.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En las zonas sujetas a las Ordenanzas específicas **MC-1, CJ-3a, UAS-0, UAD-1, UAD-3, Co, e Eq.** será de obligado cumplimiento lo establecido para ellas en el PGOU. con las particularidades establecidas en estas Ordenanzas.

4.1.- Aparcamientos y garajes.

En cuanto a la disposición y construcción de aparcamientos en las edificaciones se estará a lo dispuesto en los artículos relativos de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4.2.- Viviendas.

En cuanto a las condiciones dimensionales y de diseño de las viviendas se estará a lo dispuesto en los artículos relativos de las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.- ORDENANZAS PARTICULARES.

5.1.- Zona Residencial. Manzana Cerrada (Mc-1).

A.- Definición y objetivos.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

B.- Definición de Subzonas.

La MC- I, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula según lo definido en los planos de ordenación del presente PPO.

C.- Condiciones de ordenación.

C.1. Parcelación.

Para las Subzonas MC-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

En parcelas de superficie superior a 3.000 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante, según establece el art 263 del PGOU.

C.2. Edificabilidad neta.

Las definidas en los Cuadros de Características y Aprovechamientos de PPO.

C.3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial establecida en el plano de Ordenación del Sector incluido en el presente documento. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

C.4. Profundidad máxima edificable.

Las definidas en el plano de ordenación incluido en el presente documento con carácter de alineación máxima interior y sobre la que la edificación podrá retranquearse libremente en toda las plantas, siempre y cuando no contradiga lo establecido en el apartado anterior

C.5. Ocupación máxima de parcela.

Las definidas en los Cuadros de Características y Aprovechamientos de PPO.

D.- Condiciones de la edificación.

D.1.- Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable viene regulada por la definición de las mismas en el plano de ordenación del presente documento.

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

D.2.- Tratamiento del Ático.

Se permitirá un ático en las ordenanzas MC-1 sobre la última planta regulada.

a). La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

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

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

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

b). También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las

fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

D.3. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3 del vigente PGOU.

D.4. Vuelo de cuerpos salientes.

1.- Edificios alineados a vial:

a).- El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.

b).- El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

-Calles de anchura superior a 4 m.	0,30 m.
-Calles de 4,00 a 8,00 m. de anchura	0,40 m.
-Calles de 8,00 a 12,00 m. de anchura	0,60 m.
-Calles de 12,00 a 16,00 m. de anchura	1,00 m.
-Calles de 16 a 20,00. de anchura	1,25 m.
-Calles de más de 20 mtrs.	1,50 m.

c).- Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

2.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de $1/20$ del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m.

En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

3.- Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 219 del vigente PGOU.

4.- Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, que cumplan con las siguientes condiciones:

. La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada.

. En el caso de que la última planta dentro de la altura reguladora se retranquee un mínimo de 3 metros, la altura de la edificación se medirá a la cara superior del forjado de esta planta.

. Las viviendas que dan a patios interiores debe de presentar parte de su fachada directamente al círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3,5 metros, en caso de la altura de edificación sea PB+1, y de 5 metros en resto de los casos.

. A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas, y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus

dimensiones mínimas, deberá de tener carácter de mancomunado formalizado en escritura pública.

E.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.

- Los definidos en el artículo 56 del vigente PGOU, con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

F.- Condiciones de ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales.

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecida en las fichas correspondientes sea la MC-I, se deberá especificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores y exteriores y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, así como el resto de los parámetros de la MC- I y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

G.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.											
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO	Nº Máx. Viv.	Ocupación PPO	% Ocup.				
RESIDENCIAL.											
P-1	A	Mc-1	2.536,85	3.925,00	1,95	4.830,21	7.667,00	50	76	2.515,00	64,08%
	B	Mc-1 VPO	1.388,15			2.836,79		26			
P-2	A	Mc-1	2.625,50	5.251,00	1,86	4.681,44	9.753,00	48	96	2.886,00	54,96%
	B	Mc-1 VPO	2.625,50			5.071,56		48			
P-5	A	Mc-1	3.045,25	4.905,00	1,92	5.494,80	9.158,00	57	89	3.376,00	68,83%
	B	Mc-1 VPO	1.716,75			3.663,20		32			

5.2.- Zona Residencial. Ciudad Jardín (GJ-3a).

A.- Definición y objetivos

Tipológicamente se pretende un resultado urbanístico asimilable a la calificación histórica de Ciudad Jardín, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado.

B.- Definición de Subzonas

La sub-zona de aplicación en el presente documento es la CJ.3a.

C.- Condiciones de la Ordenación y de la Edificación

1. Edificabilidad neta.

Son las recogidas en los Cuadros de Características y Aprovechamientos de PPO.

2. Parcelación.

La parcela edificable para la Sub-zona se regula del modo siguiente:

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA M2
CJ-3a	1.200

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

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

Sub-ZONA	m2t/m2s	Nº Plantas	Superficie min. parcela	Ocupación
CJ-3a	0,83	PB+1+T*	> 1.200	45%

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

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

Altura máxima	Nº de Plantas
Hasta 7 m	PB+1+Torreón

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

4. Tratamiento de Ático.

No se permite ático al margen del Torreón contemplado en el apartado anterior.

5. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos serán las recogidas en el plano de ordenación del presente documento, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PÚBLICO
PB+1+Torreón	5 m.

En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 303 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarios alineadas a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.

6. Separación a linderos privados.

En todas las Subzonas, la separación a linderos privados será la recogida en los planos de ordenación del presente documento con un mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros para aquellas no definidas.

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

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

8. Disposición del volumen edificable.

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

9. Ordenanzas de valla.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

b) Parcelas edificadas.

b-I) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-II) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas

diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

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

La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo 2/3 de la altura de la edificación más alta.

D.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada
- Los definidos en el artículo 56 del PGOU vigente con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

E.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.									
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO	Nº Máx. Viv.	Ocupación PPO	% Ocup.		
P-6	CJ-3a	1.792,00	0,83	1.487,36	14	806,40	45,00%		
P-12	CJ-3a	2.866,00	0,68	1.950,00	18	1.289,70	45,00%		

5.3.- Zona Residencial. Unifamiliar Adosada (UAD-1 y UAD-2).

A.- Definición.

Comprende las áreas correspondientes a las zonas de nuevos asentamientos unifamiliares previstos en el PGOU que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persigue conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica

B.- Definición de Subzonas.

Se establecen cuatro Subzonas, UAD-I y UAD-2, UAD-3 y UAD-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso, de las cuales son de aplicación en el presente documento las correspondientes a la UAD-1 y UAD-2, siendo de aplicación para la segunda la ordenación en pareadas que más adelante se regula.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña

La Sub-zona UAD-2 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada/Pareadas, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria

C.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela:

UAD-1	UAD-2
100,00 m ²	150,00 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

UAD-1	UAD-2
6,00 m	7,00 m

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

UAD-1	UAD-2
80 %	60 %

3. Edificabilidad neta.

UAD-1	UAD-2
1,20 m2s/m2t	0,85 m2s/m2t

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. **Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.**

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

UAD-1	UAD-2
1.500 m2s	2.000 m2s

6. Asignación de Techo, Ocupación y N° de Viviendas en Parcelas del PPO.

Las características de estos parámetros son las recogidas en los **Cuadros de Características y Aprovechamientos de PPO.**

D.- Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del vigente PGOU,

a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle según lo indicado en el plano de alineaciones del presente documento, siendo de aplicación las siguientes distancias para cada Sub-zona para aquellas no definidas, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

UAD-1	UAD-2
3,00 m	4,00 m

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.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3, 00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

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

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona las definidas en el plano de alineaciones del presente documento, siendo de aplicación para las no fijadas las siguientes:

UAD-1	UAD-2
15 m	20 m

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela para cada Sub-zona según lo definido en el plano de alineaciones del presente documento, siendo de aplicación para las no fijadas las siguientes:

UAD-1	UAD-2
3,00 m	4,00 m

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209. ap. 2 de las presentes Normas.

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 inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

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

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

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

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

c) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

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

7. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

E.- Edificación conjunta de parcelas.

Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m². y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) Las condiciones de separación de la edificación de la parcela, a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle. El conjunto definirá una separación a linderos privados de:

- 4 m. como mínimo, en caso de tener que separarse.
- si las parcelas colindantes presentan o presentarían medianeras a la parcela del conjunto, la edificación en ese lindero estará obligada a adosarse al mismo, no dando lugar en ningún caso a una hilera de adosados de más de 50m de fachada continua.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de la mayor dimensión entre los 10,5 m o de vez y media de la altura de la mayor.

f) El espacio libre de edificación interior de parcela que sirva como espacio a las viviendas interiores del conjunto deberán propiciar condiciones ambientales adecuadas a dicha condición y por ello, deberán ser obligatoriamente espacios ajardinados, con un círculo inscribible mínimo de 12 m, debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.

g) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá en Escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 29 de Agosto de 2018.

F.- Condiciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II del vigente PGOU con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

- El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

G.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.							
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO	Nº Máx. Viv.	Ocupación PPO	% Ocup.
P-3	UAD-1	785,00	0,99	780,00	6	628,00	80,00%
P-4	UAD-1	901,00	1,01	910,00	7	720,80	80,00%
P-8	UAD-1	1.100,00	0,95	1.040,00	8	880,00	80,00%
P-9	UAD-1	1.053,00	0,99	1.040,00	8	842,40	80,00%
P-10	UAD-2	2.847,00	0,64	1.815,00	11	1.708,20	60,00%
P-11	UAD-2	4.438,00	0,60	2.652,64	16	2.662,80	60,00%

5.4.- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS)

A.- Definición

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.

B.- Definición de Subzonas

Se establecen cinco Subzonas, tituladas UAS-I, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación, de las cuales son de aplicación en el presente documento las correspondientes a la UAS-0.

C.- Condiciones de Ordenación

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Subzonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD m²t/m²s
UAS-0	1,00
UAS-1	0,60
UAS-2	0,50
UAS-3	0,35
UAS-4	0,25
UAS-5	0,15

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA (m)
UAS-0	120
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	500
UAS-4	800
UAS-5	2.000

b) Fachada mínima o diámetro mínimo de círculo inscribible:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud

mínima, para cada una de las Subzonas:

SUB-ZONA	FACHADA MÍNIMA (m)
UAS-0	6
UAS-1	8
UAS-2	10
UAS-3	10
UAS-4	15
UAS-5	25

3. Ocupación máxima de parcela.

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

SUB-ZONA	OCUPACIÓN
UAS-0	60%
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	20%
UAS-5	10%

6. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, para la correspondiente Subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

SUB-ZONA	PARCELA
UAS-0	1.000 m ²
UAS-1	2.000 m ²
UAS-2	4.000 m ²
UAS-3	6.000 m ²
UAS-4	8.000 m ²

UAS-5	20.000 m ²
-------	-----------------------

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

D.- Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial. será para cada Subzona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA
UAS-0	2 metros
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los

artículos 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

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

Todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento computará a los efectos del techo máximo edificable.

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

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 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

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

5. Sótano.

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

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 30 de Agosto de 2019.

E.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, sólo en las Subzonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

G.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.							
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO	Nº Máx. Viv.	Ocupación PPO	% Ocup.
P-7	UAS-0	265,00	0,57	150,00	1	159,00	60,00%

5.5.- Equipamiento Privado. Comercial (Co).

A.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Se admiten como usos compatibles los definidos en el Art. 56 del Título II del vigente PGOU con los números 4,5,6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), y 10.

B.-Supuestos de aplicación de la Ordenanza

b) En Suelo Urbanizable Programado

Para este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación:

1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m²
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable Programado, pudiendo concentrarse el uso comercial en centros o zonas específicamente destinadas a ello

2.- Edificabilidad bruta global

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado se fija una edificabilidad bruta global de 0,60 m²t/m²s

3.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será la recogida en el cuadro final de la presente ordenanza, inferior al 1,5 m²t/m²s sobre parcela exigido por el vigente PGOU.

4.- Ocupación máxima de parcela

La recogida en el cuadro final de la presente ordenanza, inferior a las establecidas en el PGOU de 100% en Planta Baja y 50 % en Plantas Altas.

5.- Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros

6.- Separación a linderos públicos y privados

En el caso de linderos públicos será como mínimo de 3 metros para la edificación pudiéndose ocupar esta zona con viario, aparcamientos y elementos decorativos no computables a efecto de techo edificable.

En el caso de Linderos Privados con idéntico uso no se establece separación, para el resto de usos será como mínimo de 3 metros para la edificación pudiéndose ocupar esta zona con viario, aparcamientos y elementos decorativos no computables a efecto de techo edificable.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3, 00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

C.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.							
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable	Nº Máx.	Ocupación PPO	% Ocup.
EQUIPAMIENTO PRIVADO.							
Eq-CO-Priv.	CO	3.559,00	0,56	2.000,00	0	2.313,35	65,00%

5.6.- Sistema local de Equipamiento. Sistema de Equipamiento Comunitario (Eq).

A.- Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 161 del PGOU.

B.- Equipamientos locales y usos.

El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 16.2.d de estas Normas, el presente Plan General determina en Suelo Urbanizable Programado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el plano "C", a escala 1/5.000, "Clasificación y Gestión". En los planos de las Unidades de Actuación de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo.

El suelo destinado a equipamiento no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

C.- Índice de edificabilidad de los equipamientos.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

USO DE LA PARCELA EDIFICABILIDAD NETA

- Educativo y deportivo	0,50 m ² t/m ² s
- Social-asistencial	1,00 m ² t/m ² s
- Comercial Público	1,00 m ² t/m ² s

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

D.- Separación a Linderos.

No se establece separación a linderos en las parcelas de **Sistema de Equipamiento Comunitario**, salvo las establecidas para el uso comercial recogidas en el apartado anterior.

E.- Parcelas de Sistemas Técnicos.

Existiendo la necesidad de prever la instalación de Centros de Transformación en el sector y a fin de evitar los tradicionales inconvenientes producto de la no previsión en el planeamiento de las reservas de suelo correspondiente, a continuación, se definen las condiciones de ordenación de las referidas parcelas.

F.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.							
Parcela/ Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	Edific. m2t/m2s	Techo Edificable PPO	Nº Máx. Viv.	Ocupación PPO	% Ocup.
S. L. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.							
Eq-D	Eq.(*)	2.100,00	0,50	1.050,00			
Eq-E	Eq.(*)	5.000,00	0,50	2.500,00			
Eq-Co	Eq.(*)	351,00	1,00	351,00			
S.I.P.S	Eq.(*)	1.050,00	1,00	1.050,00			
S. TECNICOS							
Sist.-Tec-1.	Eq.	50,00				25,00	50,00%
Sist.-Tec-2.	Eq.	50,00				25,00	50,00%
Sist.-Tec-3.	Eq.	84,00				42,00	50,00%

5.7.- Sistema Local de Áreas Libres de Uso y Dominio Público SLEL.

A.- Definición.

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan Parcial está constituido por los suelos destinados a uso de zona verde que desarrollan las determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable Programado.

B.- Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos..., etc. En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

C.- Condiciones de uso.

2.- En los jardines inferiores a 10.000 m² los únicos usos permitidos son los de zona verde.

D.- Condiciones Particulares de aplicación en SUP.T-3.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DENOMINACION Y CALIFICACION DE PARCELAS P. P. O.			
Parcela/Manzana	Calificac.	Sup. Neta Parcelas	
S. E.L. ESPACIOS LIBRES			
S. L.V-1	SLEL		7.094,00
S. L.V-2	SLEL		9.110,00
S. L.V-3	SLEL		292,00

III.- PLAN DE ETAPAS (Art. 62 RPU)

1.- PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se establecen dos Etapa, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, para el desarrollo del sector, que se corresponden con las zonas del sector SUP.T-3 al norte y sur de la conexión de la Avda. Juan Carlos I y la Autovía del Mediterráneo para las que los plazos previstos en el presente Documento son:

Etapa	Cesión	Equidistribución	Urbanización
Zona Sur	6 Meses AD PPO	6 Meses AD PPO	18 Meses AD Cesión / Equidistribución
Zona Norte	6 Meses AD PPO	6 Meses AD PPO	36 Meses AD Cesión / Equidistribución

Esta definición de dos etapas se corresponde con el deseo del Excmo. Ayto. De Vélez Málaga de obtener los terrenos al norte de la conexión de la autovía del Mediterráneo con la Avda. Juan Carlos I, libres de cargas de aprovechamientos de los particulares para facilitar su integración en la ordenación prevista de dicha zona.

Se prevé por tanto, un plazo general de 6 meses para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución del total de los suelos afectados por el Plan Parcial.

En cuanto a la definición de las referidas dos etapas, estas están definidas por los terrenos del sector que quedan respectivamente al sur y norte de la conexión de la autovía del mediterráneo con Avda. Juan Carlos I y sus características son las siguientes:

ETAPA	Superficie Total m2	Viario m2	Zonas Libres m2	%
Zona Sur	61.403,00	17.983,00	9.402,00	75,99%
Zona Norte	19.403,00	3.955,00	7.094,00	24,01%
	80.806,00	21.938,00	16.496,00	100,00%

2.- PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

De los plazos establecidos en el apartado anterior, se desprenden los siguientes para la solicitud de licencia para la edificación.

Etapa	Plazo Máximo Solicitud De Licencia Para La Edificación
Zona Sur	12 Meses tras la adquisición de condición de Solar
Zona Norte	28 Meses tras la adquisición de condición de Solar

Entendiéndose estos, siempre, como plazos máximos.

Previo a la solicitud de licencia, y mediante la elaboración del oportuno Estudio de Detalle, se podrá solicitar el cambio de la ordenación de manzanas completas.

3. FASES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Paralelo al establecimiento de las dos etapas en el desarrollo del sector, se establecen dos fases para el desarrollo de las Obras de Urbanización.

Etapa	Urbanización
Zona Sur	18 Meses
Zona Norte	36 Meses

En el Estudio Económico Financiero recogido en este documento, se establece un coste total de obras de Urbanización de

Total Costo Implantación 3.644.087,98 €

que suponen una repercusión por unidad de aprovechamiento sujeta a cargas de urbanización de:

Aprovechamientos Sector u.a.	16.243,96
Aprovechamiento Propietarios u.a.	14.141,05
Repercusión Costes Implatación por u.a.	257,70 €

IV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (Art. 63 RPU)

1.- COSTO DE IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.1.- Costo de las obras de urbanización.

A continuación, se hace una estimación del costo total de ejecución de las infraestructuras en el sector.

CAPITULO	Costo total
Costes de urbanización Interior Sector	
I Movimiento de tierras	94.187,40 €
II Red Viaria: Pavimentación y Acerado	565.124,40 €
III Electrificación y Alumbrado	320.237,16 €
IV Abastecimiento de agua	188.374,80 €
V Saneamiento	339.074,64 €
VI Otras Infraestructuras: Telecomunicaciones, gas,....	188.374,80 €
VII Zonas Verdes y Espacios Libres	188.374,80 €
Total Ejecución material urbanización Interior Sector	1.883.748,00 €

1.2.- Costo de Conexiones. Cargas Externas.

A continuación, se hace una estimación del coste las conexiones viarias y de servicios con el Sector (**CARGAS EXTERNAS**).

CAPITULO	Costo total
Costes de Conexión de Servicios Sector (Cargas Externas)	
I Conexión Electricidad	472.500,00 €
II Conexión Saneamiento	52.500,00 €
III Conexión Abastecimiento	122.500,00 €
IV Conexión Viaria C. C. Ingenio (143,97 m x 13,00 m x75€/m2)	140.370,75 €
Total Conexión de servicios y Viario con el Sector	787.870,75 €

1.3.- Costo Total de Implantación de las Infraestructuras.

El coste total sería:

CAPITULO	Costo total
Costes de urbanización Interior Sector	
I Movimiento de tierras	94.187,40 €
II Red Viaria: Pavimentación y Acerado	565.124,40 €
III Electrificación y Alumbrado	320.237,16 €
IV Abastecimiento de agua	188.374,80 €
V Saneamiento	339.074,64 €
VI Otras Infraestructuras: Telecomunicaciones, gas,....	188.374,80 €
VII Zonas Verdes y Espacios Libres	188.374,80 €
Total Ejecución material urbanización Interior Sector	1.883.748,00 €
Costes de Conexión de Servicios Sector (Cargas Externas)	
I Conexión Electricidad	472.500,00 €
II Conexión Saneamiento	52.500,00 €
III Conexión Abastecimiento	122.500,00 €
IV Conexión Viaria C. C. Ingenio (143,97 m x 13,00 m x75€/m2)	140.370,75 €
Total Conexión de servicios y Viario con el Sector	787.870,75 €
Total Presupuesto Ejecución Material	2.671.618,75 €
Aumento de Contrata (19%)	507.607,56 €
Total Presupuesto Contrata	3.179.226,31 €

En consecuencia, el costo total de las obras de urbanización en el sector asciende a:

Total Presupuesto Contrata	3.179.226,31 €
-----------------------------------	-----------------------

1.4.- Resumen de costos de implantación de las infraestructuras.

A los gastos de urbanización antes calculados se han de sumar los correspondientes a honorarios técnicos y tasas municipales, con lo que el costo de implantación es el siguiente:

		Etapas Sur	Etapas Norte
Gastos de urbanización totales	3.179.226,31 €	2.415.835,87 €	763.390,44 €
Honorarios técnicos (10%)	317.922,63 €	241.583,59 €	76.339,04 €
Tasas municipales (5,5%)	146.939,03 €	111.656,28 €	35.282,75 €
Total Costo Implantación	3.644.087,98 €	2.769.075,74 €	875.012,24 €

2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS TERRENOS.

2.1.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular.

El aprovechamiento TOTAL del Sector es de **40.403,00** m2t. y de **16.243,96 u.a.**

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares incluidos los excesos; que si estarían sujetos a cargas de urbanización, y deducido el cedido al Ayuntamiento. E imputados al mismo la totalidad de los gastos de urbanización, es de

u.a	%	ASA u.a.
16.243,96	90%	14.619,57

2.2.- Valoración del Aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular.

Utilizando un valor de repercusión por u.a. del suelo urbanizado de 640,00 €/u.a., se determina que el valor del aprovechamiento susceptible de apropiación es el siguiente:

ASA u. a.	Euros/u.a.	Valor ASA Euros.
14.619,57	640,00 €	9.356.524,80 €

2.3.- Valor de los terrenos.

En consecuencia, caso de cumplirse los deberes a que viene sujeto el Sector, el valor de los terrenos, diferencia entre el valor del aprovechamiento y los gastos a realizar para adquirir el derecho al mismo, es el siguiente:

Valor del aprovechamiento	9.356.524,80 €
Costo de implantación de las infraestructuras	4.105.307,10 €
Valor de los terrenos	5.712.436,82 €

Vélez Málaga, a 18 de diciembre de 2023.
El Arquitecto.

V.- Justificación artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, sobre plazos para el inicio y terminación de las Viviendas Protegidas.

1.- PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

Se establecen dos Etapa, **a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga**, para el desarrollo del sector, que se corresponden con las zonas del sector SUP.T-3 al norte y sur de la conexión de la Avda. Juan Carlos I y la Autovía del Mediterráneo para las que los plazos previstos en el presente Documento son:

Etapa	Cesión	Equidistribución	Urbanización
Zona Sur	6 Meses AD PPO	6 Meses AD PPO	18 Meses AD Cesión / Equidistribución
Zona Norte	6 Meses AD PPO	6 Meses AD PPO	36 Meses AD Cesión / Equidistribución

2.- PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

De los plazos establecidos en el apartado anterior, se desprenden los siguientes para la solicitud de licencia para la edificación.

Etapa	Plazo Máximo Solicitud De Licencia Para La Edificación
Zona Sur	12 Meses tras la adquisición de condición de Solar
Zona Norte	28 Meses tras la adquisición de condición de Solar

Entendiéndose estos, siempre, como plazos máximos.

3.- PLAZOS PARA EL INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

De los plazos establecidos en el apartado anterior, se desprenden los siguientes:

Etapa	Plazo Máximo Solicitud de Licencia para la Edificación	Plazo Inicio Obras	Plazo Final Obras
Zona Sur	12 Meses tras la adquisición de condición de Solar	18 Meses tras la adquisición de condición de Solar	42 Meses tras la adquisición de condición de Solar

Entendiéndose estos, siempre, como plazos máximos.

VI.- Anejos documentación relativa al PPO.

- .- Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.
 - . DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.
 - . Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
 - . Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga.

- .- Estructura de la Propiedad. Documentación Catastral.

- .- Escritos Compañías Suministradoras.
 - 1.- Escrito de Aqualia.
 - 2.- Escrito de Endesa.

1.- Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados No es de aplicación Redacción Planeamiento. Pavimentos de itinerarios accesibles Material: Color: Resbaladidad:</p> <p>Pavimentos de rampas Material: Color: Resbaladidad:</p> <p>Pavimentos de escaleras Material: Color: Resbaladidad:</p> <p>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material: Color:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>

* 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 nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	≥ 1,50 m (O2)	CUMPLE	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	CUMPLE	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m	(O3)	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,01 m	---		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,02 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,025 m	---		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,02 m
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---	---		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
(O3) Altura de bordillos ≤ 15,00 cm.					
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	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		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 %		≤ 8,00 %	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques			1,00 m	
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques			0,60 m	

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	≥ 2,00 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
□ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil	Anch = 0,80 m	---	= 1.00 m		
		Longitud = Hasta línea	---	= Hasta línea		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento botones táctil	Anch = 0,60 m	---	---		
		Longitud = Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---		
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---		
Espacio libre		---	---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. = 0,40 m	---	---		
		Anchura pavimento = 0,80 m	---	---		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. = 0,60 m	---	---		
		Anchura pavimento direccional = 0,80 m	---	---		
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	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin.	---		
	Longitud	---	= 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) 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	0,65 m 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	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---		

Separación entre pasamanos y paramentos	$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m	---		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	$= 0,30$ 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	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Altura libre en pasos subterráneos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	---		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	---		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	---		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin.		---
	Longitud	---	= 0,60 m		---
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	$R \geq 50$ m	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	$3 \leq N \leq 16$	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		$\geq 0,30$ m
	Contrahuella (con tabica	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m		$\leq 0,16$ m
	Relación huella /	$0,54 \leq 2C+H$	---		---
	Ángulo huella /	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---		---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	$= 0,05$ m	---		---
Ancho libre	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		
Ancho mesetas	\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	$\geq 1,20$ m		
Fondo mesetas	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera	---	$\geq 1,50$ m	---		
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	$\geq 1,20$ m	---		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura	= Anchura	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	---	
(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	0,65 m y 0,75 m y 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m y 0,90 m y 0,95 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques	en	≥ 0,30 m	---	<input type="checkbox"/> 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1,50 m	---	---	NO EXISTEN
	Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura	---	---	
		= 1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---	---	
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una	1,10 x 1,40	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas	1,10 x 1,40 m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	

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	---	NO EXISTEN	
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	<input type="checkbox"/> 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo		
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	<input type="checkbox"/> 10,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 3,00	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 6,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación					
Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m					
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Franja señalizadora táctil pavimento direccional.	Anchura	= Anchura	= Anchura		---
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 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	0,65 m y 0,75 m y 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m y 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos					
A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m					
En rampas de ancho ≥ 3,00 se instalará una barandilla central 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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la	---	$\geq 0,50$ m	$> 0,50$ m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Altura	---	$\geq 0,90$ m	---		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del	$\geq 0,90$ m	---	---		
	Anchura libre de	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m	$\geq 1,00$ m		
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de señalización		$= 0,40$ m	---		---
	Distancia entre señalizaciones luminosas		≤ 50 m	---		---
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	$\geq 0,10$ m		---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	<input type="checkbox"/> 2 % del total	12 SOBRES 412
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m	---	$\geq (5,00 \times$	CUMPLE
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m	---	$\geq (5,00 \times$	CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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 $\geq 1,50$ m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				
(06) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS						
NORMATIVA		O. VIV/561/20 10	DEC. 293/2009	ORDENANZ A	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.	%	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	□ 2,10 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIE NTO	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
Espacio libre		□□□ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---		
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	---		
	Orificios en áreas de uso	□□□ 0,01 m	---	---		
	Orificios en calzadas	□□□ 0,025 m	---	---		
	Distancia a paso de peatones	□□□ 0,50 m	---	---		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen: CUMPLE						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de		≥ 0,80 m	---		NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIE NTO
	Altura		≤ 0,85 m	---		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		
		Ancho	≥ 0,80 m	---		
Fondo		≥ 0,50 m	---			
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		□□□ 1,50 m	---	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO							
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL							
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO EXISTE		
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m			
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %			≤ 6,00 %
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %			≤ 1,00 %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del	De 0,70 m a	De 0,70 m a	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Longitud de tramo de	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---		
	Altura de elementos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,10 m		
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a	De 0,90 m a	De 0,90 m a	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
		Distancia al límite de	≤ 1,50 m	---	---	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---	
Máquinas expendedoras e informativas	Espacio frontal sin invadir		□□□ 1,50 m	---	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
	Altura dispositivos		De 0,70 m a	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a	---	De 0,90 m a	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y	---	---	

, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	$\leq 0,80$ m	---	NTO	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera	De 0,70 a	De 0,70 a	0,90 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 a	---	0,70 m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Área utilización libre	□□□ 1,50 m	---	---		
	Anchura franja pavimento circundante	---	$\geq 0,50$ m	---		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el 100%)	1 de cada 10	---	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Espacio libre no barrido	□□□ 1,50 m	---	---		
	Anchura libre de hueco de	$\geq 0,80$ m	---	---		
	Altura interior de cabina	$\geq 2,20$ m	---	---		
	Altura de lavabo (sin	$\leq 0,85$ m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral	$\geq 0,80$ m	---		---
		Altura del	De 0,45 a	---		---
	Barras de	Altura	De 0,70 a	---		---
		Longitud	$\geq 0,70$ m	---		---
	Altura de mecanismos	$\leq 0,95$ m	---	---		
Ducha	Altura del	De 0,45 m a	---	---		
	Espacio lateral transferencia	$\geq 0,80$ m	---	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5	1 cada 10 o	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Altura asiento	De 0,40 m a	De 0,43 m a	De 0,45 m a		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a	De 0,40 m a	De 0,45 m a		
	Altura respaldo	$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a	0,50 m		
	Altura reposabrazos	---	De 0,18 m a	---		
	Ángulo inclinación	---	$\leq 105^\circ$	---		
	Dimensión soporte región	---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del	$> \varnothing 1,50$ m a	$> 0,80 \times 1,20$ m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	---	---		
	Altura	De 0,75 m a	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m (07)		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(07) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50 \times 0,30)$ m					NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
Paradas de autobuses	Altura información básica	---	De 1,45 m a	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO	
	Altura libre bajo la	---	$\geq 2,20$ m	---		

(2)	(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	De 0,70 a	---	---	NO APLICACIÓN REDACCION PLANEAMIENTO
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---	---	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---	---	

OBSERVACIONES

SSE JUSTIFICAN TODOS AQUELLOS PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LA CONDICIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE REDACCION DE PLANEAMIENTO. EN TODOS LOS VIALES SE GARANTIZA, AL MENOS, UN RECORRIDO QUE CUMPLE ESTA NORMATIVA.

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 de 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 la 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.

2.- Estructura de la Propiedad.

Documentación Catastral.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1877701VF0617N0001FW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ALICANTE 2 Suelo		
	29740 VELEZ-MÁLAGA [TORRE DEL MAR] [MÁLAGA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL ALICANTE 2		
	VELEZ-MÁLAGA [TORRE DEL MAR] [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE SUELO (m ²)	1.983
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

401.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Lunes, 15 de Octubre de 2012

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

E: 1/2500

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 402.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2079902VF0627N0001EY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV JUAN CARLOS 17 Suelo
29700 VELEZ-MÁLAGA [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
—

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV JUAN CARLOS 17
VELEZ-MÁLAGA [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE SUELO (m²)
31.131

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

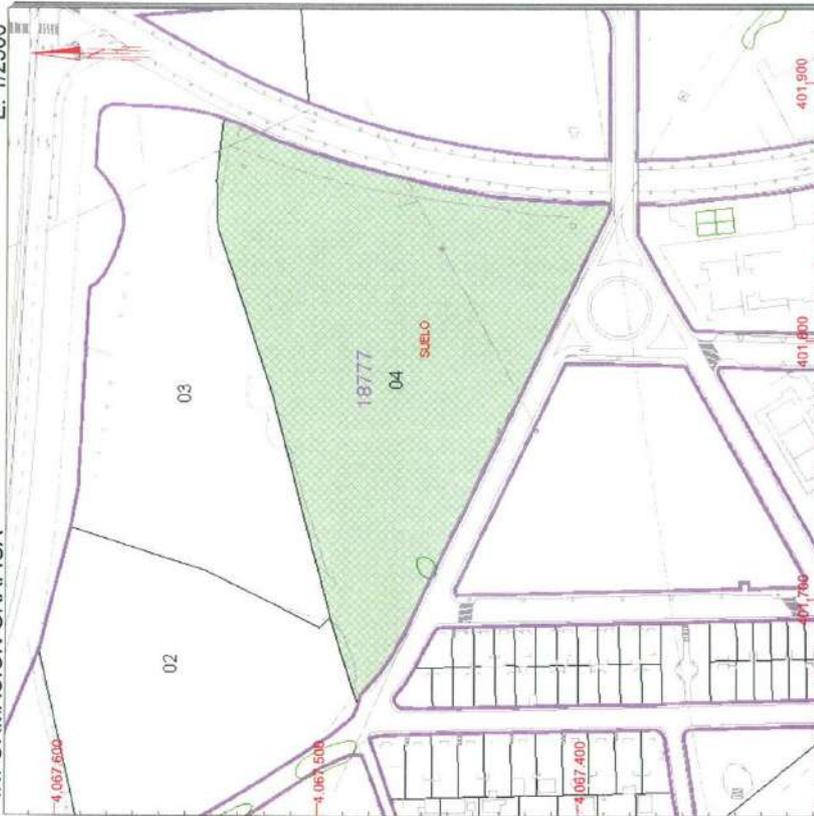
Lunes, 15 de Octubre de 2012

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de VELEZ-MALAGA Provincia de MALAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 15 de Octubre de 2012

- 401.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accaras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1877704VF0617N0001KW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ALICANTE 4 Suelo
29740 VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
—

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL ALICANTE 4
VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE SUELO [m²]
16.984

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1677801VF0617N0001AW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ALICANTE 1 Suelo		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,0000000	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL ALICANTE 1 VELEZ-MÁLAGA [TORRE DEL MAR] [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE SUELO (m ²)	14.947
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

401.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes , 15 de Octubre de 2012

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1877702VF0617N0001MW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL ALICANTE 3 Suelo
29740 VELEZ-MÁLAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL ALICANTE 3
VELEZ-MÁLAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0

SUPERFICIE SUELO (m²): 10.027

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 15 de Octubre de 2012

401.750 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MALAGA Provincia de MALAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1877703VF0617N00010W

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ALICANTE 5 Suelo
29740 VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL ALICANTE 5
VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE SUELO [m²]
11.526

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 401.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 15 de Octubre de 2012

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2079901VF0617N0001JW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV JUAN CARLOS I 6 Suelo

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV JUAN CARLOS I 6
VELEZ-MÁLAGA [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.272

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

401.950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Lunes, 15 de Octubre de 2012

3.- Escritos Compañías Suministradoras.

1.- Escrito de Aqualia.

2.- Escrito de Endesa.



BIZNALAR S.L.
Sector SUP T-3, Casa Fuerte,
29740 Torre del Mar.

A/A: D. Miguel García del Corral.

ASUNTO: ABASTECIMIENTO SECTOR S.U.P. T-3.

En Vélez-Málaga a 22 de octubre de 2007.

En relación a la documentación presentada solicitando informe acerca de las obras necesarias para garantizar el suministro de abastecimiento al sector SUP T-3, Casa Fuerte, de Torre del Mar, les informamos:

- 1.- La zona norte del sector se conectará con la tubería existente de fundición dúctil DN-200 mm., localizada en el extremo sur del vial de servicio del Centro Comercial El Ingenio, previendo la ejecución de un anillo que suministre a toda esta zona.
- 2.- El suministro a la zona sur de la urbanización se proyectará mediante una conducción de fundición dúctil DN-200 mm. desde el depósito regulador existente en Casa de la Viña, sector T-9.
- 3.- En el depósito regulador de Casa de la Viña se adecuarán las instalaciones y elementos de la cámara de llaves. Así mismo, en este depósito se ejecutará el cerramiento de protección perimetral y solera de hormigón de al menos 1,50 metros de ancho.
- 4.- En el depósito regulador de Torre del Mar, situado en el sector T-8, se procederá de forma análoga al anterior, ejecutándose el cerramiento de protección perimetral y solera de hormigón.
- 5.- Los esquemas de la red cerrarán malla en todos sus ramales.
- 6.- En los finales de red donde resulta imposible cerrar malla, y como se recomienda sanitariamente, es preciso ejecutar un desagüe conectado a la red de pluviales.
- 7.- Independientemente a los anteriores, y salvo que topográficamente uno de los anteriores pueda cumplir esta función, ha de ejecutarse un desagüe en la parte baja de red.
- 8.- Se deberá prever una red de riego independiente suministrada de pozos existentes en la finca. En caso de que éstos no existan se preverá la ejecución de una perforación.
- 9.- Por último, ha de instalarse un punto de toma de muestra localizado en un tramo de tubería representativo del sector, es decir, ni al inicio ni al final de la red.

En otro particular y quedando a su entera disposición para cualquier aclaración complementaria, le saluda atentamente

aqualia
gestión integral del agua S.A.
Cjto. El Carmen, 17 bj. Edif. S. Antonio
Tel. 952 50 64 50 – Fax: 952 50 65 29
29700 Vélez-Málaga (Málaga)

Fdo: Ignacio Bonal Ruiz.
aqualia Gestión Integral del Agua S.A.

aqualia gestión integral del agua, S.A. C.I.F. A-20205532. inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Tomo 3466, Folio 21, Inscripción 155. Calle Francisco Saldaña, 17. 29700 VÉLEZ-MÁLAGA.



29/11/2011

C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226381

Referencia Solicitud: **MA0797**
SMNS80016

BIZNALAR, SL
ATT/ D.Fernando Ocón Jiménez
Av. Moscatel, 1-A
29740 Torre del Mar (Málaga)

Málaga 23 noviembre 2011

Estimado Sr:

En relación a su solicitud de punto de conexión y condiciones de suministro para el sector **SUP T-3** en el T.M. de Vélez-Málaga por una potencia estimada por Uds de 2.360 kW en BT, nos complace comunicarle a continuación las condiciones para atenderla.

Les informamos que el punto de la red eléctrica más cercano al suministro a partir del cual se podría desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red sería en:

- o Línea de 132 kV Rincón-Nerja mediante la puesta en servicio de una nueva subestación de transformación 132/20 kV

Como alternativa, se ha analizado una solución de alimentación desde un punto de menor nivel de tensión, debiéndose modificar previamente una serie de instalaciones de la red de distribución. Dicho punto de conexión alternativo estaría en barras de 20 kV de subestación Axarquía 66/20 kV próxima a su desarrollo, subestación que previamente deberá descargarse desde la nueva subestación 132/20 kV a construir citada anteriormente para así poder atender su suministro.

La conexión a la red de distribución requerirá la realización de los siguientes trabajos e instalaciones:

- Instalaciones de extensión.

De acuerdo a la legislación vigente, las instalaciones de extensión a construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante, siendo éstas:

- Punto de conexión: Barras de 20 kV de SET Axarquía

A)

- o Nueva celda de salida de 20 kV en SET Axarquía próxima a su desarrollo
- o Nueva subestación eléctrica 132/20 kV con E/S en L132 kV Rincón-Nerja, y su conexión a la red de MT de la zona descargando los actuales suministros desde la actual SET 66/20 kV en Axarquía.

B)

- o Nueva Línea de 20 kV con conductor 1P-240XLPE ó similar en aéreo desde su desarrollo hasta subestación Axarquía y cierre con LMT cercana al sector

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A)

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión detallados en el apartado anterior, que afectan a instalaciones de distribución, titularidad de esta compañía, por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica.

Como en el entorno de su solicitud existen otras actuaciones urbanísticas que requieren de una subestación 132/20 kV para poder atender sus necesidades de suministro eléctrico, es posible dimensionar dicha subestación de manera que permita atender conjuntamente las demandas solicitadas en la zona y compartir así los costes de su instalación y refuerzos entre todos los beneficiarios, de manera que la repercusión económica en conjunto sea más baja respecto a soluciones consideradas como peticiones aisladas y no concurrentes

Atendiendo a esta circunstancia, no le remitimos aún la valoración de las instalaciones; en el momento en que nos informen sobre los avances de la actuación y se disponga de una cierta mayor precisión sobre la necesidad de suministro, procederemos al envío de dichos presupuestos.

Además, según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.



C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226381

De acuerdo con la legislación vigente, las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, SLU, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

Las presentes condiciones técnico económicas tienen una validez de tres meses. En el anexo se muestran las condiciones complementarias e información adicional sobre la solución planteada.

Si estas condiciones técnico-económicas son de su interés, quedamos a su disposición para la formalización de un contrato con el solicitante para desarrollar las mismas y los aspectos complementarios como el plazo de ejecución, titularidad de instalaciones, etc.

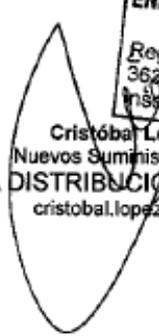
- Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNE (www.cne.es, apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración.


ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.
C.I.F.: B-82846817
Registro Mercantil de Barcelona, tomo
36245, folio 83, Hoja B-285819,
Inscripción 32
Cristóbal López Espinosa
Nuevos Suministros Especiales Sur
ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.
cristobal.lopez@endesa.es

ANEXO:

- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a las Normas Técnicas de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.
- El suelo necesario para la instalación de la subestación, así como los pasillos para las líneas de alta y media tensión serán definidos y reservados en el ámbito de los sectores objeto de la solicitud y puestos a disposición de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA en concepto de cesión de uso (o en propiedad), no computado a efectos de volumetría y no figurando por tanto en el presupuesto total de las instalaciones. El terreno puesto a disposición de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA para nueva subestación será de mínimo 40x50 m² y deberá tener la calificación urbanística adecuada al uso al que se destina.
- Asimismo el personal de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA deberá tener acceso, libre e independiente, a la subestación desde la vía pública para realizar las operaciones de mantenimiento que sean necesarias, debiendo establecerse las correspondientes servidumbres de paso de líneas eléctricas que se elevarán, junto con el documento de cesión, a escritura pública.
- Los terrenos de la subestación serán puestos a disposición de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA en el plazo máximo de un mes desde la aceptación de las presentes condiciones, debiendo disponer previamente de la conformidad técnica al mismo por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
- Las variantes de instalaciones existentes de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA que deban realizarse se valorarán y serán ejecutadas por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico-económicas independientes.
- Previamente a que pueda conectar total o parcialmente la potencia solicitada, es necesaria la puesta en servicio la ejecución de las siguiente instalación, cuya tramitación ya ha sido iniciada:
 - o Nueva Línea de 220 kV Montes-Nerja-Orgiva
 - o Nerja 220/132 kV 1x60 MVA
 - o Nueva Línea 132 kV D450 Ramos-Rincón
- Queda condicionado el suministro a la ejecución de la citadas instalaciones

**VII.- ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LO
DISPUESTO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.T-3
"CASA FUERTE".**

1.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN AMBIENTAL, ASÍ COMO AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL DEL PLAN.

- a) En materia de contaminación acústica y lumínica se dará cumplimiento a lo requerido por el Departamento de Calidad del Aire en su informe, expuesto en el apartado 2.1 del presente Anexo al PPO relativo al Informe Ambiental Estratégico.
- b) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado 2.2 "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico" del presente Anexo al PPO relativo al Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación del Sector objeto de estudio, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Al respecto, indicar que Disponiendo en presente PPO de Aprobación Provisional con fecha de 12 de junio de 2012 y de Informe Favorable de la Aprobación Definitiva de fecha 17 de enero de 2017 de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se entiende cumplimentada la misma.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 2.3 del presente Anexo al PPO relativo al Informe Ambiental Estratégico.
- d) Antes de iniciarse la ejecución de las obras y movimientos de tierras, se realizará una prospección previa del terreno a fin de delectar ejemplares de especies de fauna con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, o a nidos, siendo la época de reproducción de aves de marzo a junio, ambos inclusive. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en biodiversidad animal. En caso de localizarse ejemplares de estas especies de fauna silvestre, se tratará de encontrar la totalidad de cuantos habiten el terreno, y se recogerán y trasladarán, siempre so asesoramiento técnico, todos

los ejemplares a las zonas cercanas y potencialmente adecuadas como hábitat donde vivir y desarrollarse. En caso de hallarse nidos o polladas de aves, se aplazarán las tareas de ejecución para minimizar el impacto, considerando que la época de reproducción de la mayor parte de las especies de aves se prolonga entre marzo a junio, ambos meses inclusive.

- e) En cuanto a las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras.
- f) En materia de protección del Patrimonio Histórico dará cumplimiento a lo requerido por la Delegación Territorial de Cultura y patrimonio Histórico en su informe, expuesto en el apartado 2.4 del presente Anexo al PPO relativo al Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación, el preceptivo informe en materia de patrimonio Histórico, de acuerdo al artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Al respecto, indicar que Disponiendo en presente PPO de Aprobación Provisional con fecha de 12 de junio de 2012 y de Informe Favorable de la Aprobación Definitiva de fecha 17 de enero de 2017 de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se entiende cumplimentada la misma.

En materia de Carreteras se atenderá a lo requerido por la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental de la Dirección General de Carreteras en su informe, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 2.5 del presente Anexo al PPO relativo al Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación, el preceptivo informe en materia de Carreteras, de acuerdo al artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Al respecto, indicar que Disponiendo en presente PPO de Aprobación Provisional con fecha de 12 de junio de 2012 y de Informe Favorable de la Aprobación Definitiva de fecha 17 de enero de 2017 de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se entiende cumplimentada la misma.

2.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO. CONSIDERACIONES DE APLICACIÓN.

2.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 7 de octubre de 2020, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Contaminación Acústica

En lo concerniente al aislamiento acústico que deberá cumplirse por arte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el

que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto L37U2007, 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 3I4/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado por todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

Por otra parte, se deberán realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que se aplican según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras.

Contaminación Lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de 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 en cuestión, les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1.890/2008, 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 AE-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 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte, le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a 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.

2.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

Con fecha 27 de enero de 2020, se emite informe por parte del servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Protección relativa al Dominio Público Hidráulico.

Los impactos que se pueden producir en el dominio público hidráulico con motivo de la alternativa elegida inciden en el respeto y protección del dominio público de los cauces, el uso del agua y la generación de flujos. A tal efecto, se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

También es relevante el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para paliar un uso no eficiente.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo I|200L, de 20 de Julio, establece la definición de Dominio Público Hidráulico, considerando como tal:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Con carácter general, el tratamiento que se dé al dominio público hidráulico deberá ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

La consecución y logro de los objetivos ambientales, tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciarán un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán de destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorará la incorporación de recursos no convencionales que conllevarán un aumento del coste repercutido.

Aguas continentales: Aguas superficiales

El Sector SUP.T-3, no se encuentra afectado por ninguna corriente o masa de agua superficial, la más próxima se encuentra a una distancia aproximada de 1 Km.

o) Riesgos de Inundación Analizada la situación de este riesgo, con respecto a la ubicación del sector, comprobamos que no se encuentra afectado por la lámina de inundabilidad del Río Vélez.

Aguas continentales: Aguas subterráneas

En este apartado, se distingue en el sector la masa de agua subterránea evaluada en su estado por el plan hidrológico vigente como masa de agua en un estado global de Malo, presenta como principales problemas:

- a) contaminación por nitratos de origen agrario, contaminación por fitosanitario, contaminación por origen industrial y otros, también presenta sobreexplotación de acuíferos, intrusión marina y otros procesos de salinización. se recoge como objetivo ambiental alcanzar su buen estado en el 2021.

Dada la situación, se deberán adoptar todas las medidas tendentes a evitar el empeoramiento de la situación, y en concreto:

- Evitar que contaminantes lleguen a las aguas subterráneas.
- Favorecer la recarga del acuífero.

- Invertir tendencias en el aumento de la concentración de cualquier contaminante.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

Así pues, se deben adoptar todo tipo de medidas que procuren evitar la producción de vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal el Plan incorporará normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente

necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Las medidas previstas en el documento ambiental para la protección de la Hidrología subterránea se consideran adecuadas, sin perjuicio que como consecuencia de la vigilancia que se lleva a efecto, se realicen todos aquellos cambios que la naturaleza de la actividad requiera.

Sistema de Explotación

La zona en la que se pretende actuar está situada en el sistema de explotación en la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Mediterránea Andaluza en el Plan Hidrológico Vigente se identifica como Sistema II.-1 Sierra de Tejada Almirajara.

Abastecimiento de agua

Respecto de esta cuestión resulta de aplicación el art. 13 de la Ley de Aguas de Andalucía.

Los servicios de competencia de los municipios podrán ser desarrollados por sí mismo o a través de las diputaciones provinciales y los entres supramunicipales de la forma indicada por la legislación vigente.

A esta cuestión hay que indicar que el abastecimiento de agua potable deberá estar garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el art. 18.5 del Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano de Andalucía,

Asimismo, el art. 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que *"el Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa."*

Se deberá incluir plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Asimismo, las empresas que gestionen el abastecimiento de mancomunidades o consorcios de municipios aportarán a la Administración Hidráulica Andaluza información sobre las concesiones que tienen otorgadas y la distribución de las mismas entre los municipios de su ámbito de actuación, definiendo por municipios los recursos hídricos actualmente comprometidos y los disponibles para atender futuras demandas.

Saneamiento. depuración y tratamiento de Aguas Residuales

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo, es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

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

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de

la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y et artículo 32 de la Ley 7/2007, del 7 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Al respecto de esta consideración, hay que indicar que Disponiendo en presente PPO de Aprobación Provisional con fecha de 12 de junio de 2012 y de Informe Favorable de la Aprobación Definitiva de fecha 17 de enero de 2017 de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se entiende cumplimentada la misma.

2.3.- Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 16 de marzo de 2021 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 712007, de 9 de julio.

A continuación, se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo:

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 conllevará 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 atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en et ámbito de las obras de urbanización derivadas de la ejecución de la presente innovación de llegar a aprobarse, 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 7312012, 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 no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos 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, y de inscripción en el registro, 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 debe contemplar reservas de espacio necesarias para la situación de los contenedores para residuos sólidos urbanos. La reserva de espacio debe contemplar que deben existir contenedores de los siguientes tipos:

- . Fracción orgánica
- . Papel
- . Vidrio
- . Envases
- . Fracción resto

Su disposición será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

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 cómo llevará 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 formará 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 calculará 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 destinarán, 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 el 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, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto 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, en algún momento, 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.

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 Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 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.

2.4.- Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico.

Con fecha 13 de septiembre de 2019 se emite informe por parte la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 712007, de 9 de julio.

En el mismo se concluye que contrastada la información con la documentación existente en los archivos de la Delegación Territorial competente en materia de Patrimonio Histórico, y el Planeamiento urbanístico de Vélez-Málaga, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización alguna de interés arqueológico.

Con carácter general se indica:

P. P. O. Sector SUP.T-3. (Casa Fuerte) Torre del Mar. Vélez Málaga.

1. La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En caso de ampliarse o modificarse estas, se deberá comunicar a la Delegación competente en materia de Patrimonio Histórico para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del patrimonio arqueológico.

2. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos lo pondrán de inmediato en conocimiento de Delegación competente en materia de Patrimonio Histórico, en aplicación del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.5.- Consideraciones en materia de Carreteras.

Con fecha 5 de septiembre de 2019 se emite informe por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Se indica desde el Servicio de Carreteras que el Ayuntamiento debe solicitar el preceptivo informe en materia de carreteras, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la Aprobación inicial y sucesivas del Plan Parcial. Al respecto de esta consideración, indicar que Disponiendo en presente PPO de Aprobación Provisional con fecha de 12 de junio de 2012 y de Informe Favorable de la Aprobación Definitiva de fecha 17 de enero de 2017 de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se entiende cumplimentada la misma.