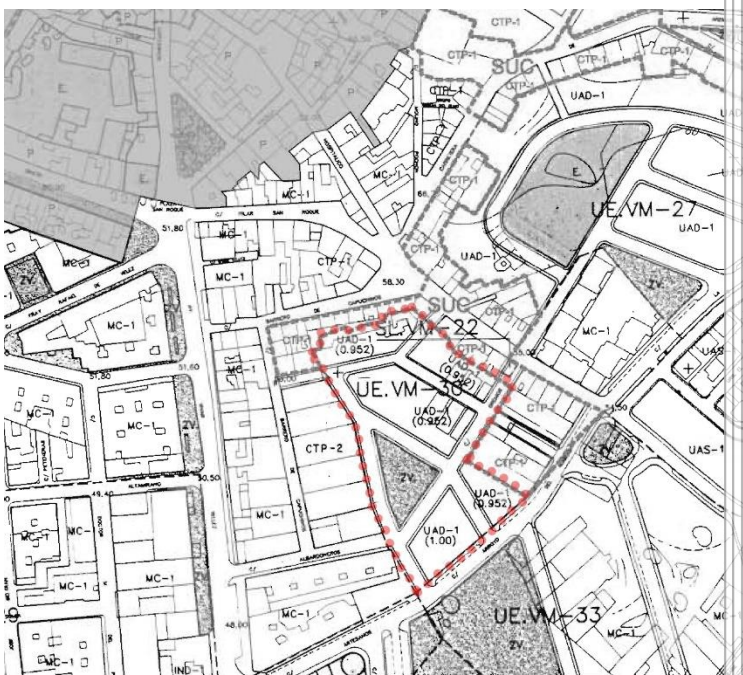


INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VELEZ-MÁLAGA

UE. VM-30



MODIFICADO FEBRERO 2020

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga
(Málaga)

Iniciativa:

FRUNET S.L.

Redactor:

Ángel L. Gijón Díaz
Arquitecto Colegiado nº 2229 del COAGR
C/Narciso Gonzalez Cervera , 1 . Oficina 14
Motril (Granada). Telf.: 958 833 830

ANTECEDENTES:

Se redacta el presente Documento como **Modificado del Documento de Innovación al Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en UE VM-30** entregado en Diciembre de 2019 en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

El presente Documento de Innovación Modificado se redacta siguiendo las indicaciones aportadas tras realizar la consulta al Servicio de infraestructura del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Las modificaciones realizadas en el presente Documento son:

- **Ampliación de la sección del tramo del Vial 2** entre el Vial 3 y la Calle Arroyo Romero pasando de 10 metros a **12 metros** (4 metros de acera, dos viales de 3 metros y acera de 2 metros junto al Espacio Libre C). Con la ampliación de este tramo se genera una continuidad en todo el Vial 2 de 12 metros de ancho en todo su recorrido.

- Al ampliar la sección del Vial 2 se incrementa la **superficie total de viales pasando de 3.791,61 m² a 3.964,37 m².**

- **Reducir la superficie del Espacio Libre C pasando de 1.105,64 m² a 1.072,60 m².** Aunque se reduce la superficie de los Espacios Libres siguen cumpliendo con lo establecido en la Ficha de condiciones Urbanísticas de la UE VM30 que determinaba como Espacios Libres mínimos 1.015 m² y con lo establecido en el art. 17 de la LOUA en el que se fija que los Espacios Libres serán como mínimo el 10% de la superficie del sector:
Sup. mínima Espacios libres: 10% del sector (10.693 m² x 10%) = 1.069,30 m²
Sup. Espacios libres en Innovación: 1.072,60 m²

- **Corrección errata en superficie suelo Manzana “A”** siendo la correcta 1.179,40 m² como así aparece en los planos y memoria del presente Documento.

Índice:

Documento I: MEMORIA

I.I MEMORIA INFORMATIVA

1. Introducción y Objeto
2. Promotor
3. Autor del documento
4. Conveniencia y Oportunidad
5. Ámbito de actuación
6. Cálculo de edificabilidad
7. Antecedentes a la Innovación: Marco Normativo

I.II MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Objeto de la Innovación
2. Viabilidad de la propuesta
 - 2.1. Justificación cambio de uso. Uso Comercial
 - 2.2. Justificación cambio de uso. Uso Residencial Plurifamiliar (MC)
 - 2.3. Justificación de la agrupación de espacios libres AL-1 y AL-2
3. Estado actual
4. Objeto específico de la Innovación
5. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y Condiciones de la edificación
 - 5.1. Condiciones de las parcelas resultantes
 - 5.2. Aparcamientos

Documento II: FICHA DE PLANEAMIENTO

1. Ficha de Planeamiento actual
2. Ficha de Planeamiento propuesta Innovación

Documento III: PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. USO Y DENSIDADES PGOU VÉLEZ-MÁLAGA
03. ESTADO ACTUAL: PARCELACIÓN
04. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
05. ORDENACIÓN PROPUESTA
06. PARCELACIÓN
07. EJES DE VIALES, COTAS Y SECCIÓN DE VIALES
08. PLANTA DE PERFILES
09. PERFILES VIALES 1, 2 Y 4
10. PERFILES VIAL 3 Y CALLE ARROYO MORENO

DOCUMENTO I: MEMORIA

I.I: Memoria Informativa

1. Introducción y Objeto.

El objeto del presente Documento es incorporar el uso de suelo terciario comercial y residencial mediante Innovación al PGOU en la UE VM-30 quedando como Suelo Urbano Consolidado.

La Innovación se desarrolla de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA) que establece en su artículo 32, la posibilidad de proponer innovación de planeamiento de oficio o, a instancias de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento; todo ello, con la finalidad de fijar los términos de colaboración y procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística.

El presente Documento consta de Memoria y Planos, todo ello en cumplimiento de la LOUA y PGOU de Vélez-Málaga.

2. Promotor.

La presente Innovación del PGOU del Municipio de Vélez-Málaga (Málaga) se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga a instancias de FRUNET S.L. como propietarios del suelo de la U.E. VM-30 .

3. Autor del Documento

El presente Documento es redactado por Gijón Arquitectura S.L.P con CIF: [REDACTED] representada por el Arquitecto Angel L. Gijón Diaz, con domicilio profesional en Calle Narciso Gonzalez Cervera, nº1, Oficina 14,18600 Motril (Granada); colegiado nº 2.229 del COA de Granada.

4. Conveniencia y Oportunidad

En virtud del contenido del artículo 38 de la LOUA "Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites", en el que se establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, es por lo que se da curso a esta iniciativa descrita en el desarrollo del presente documento.

Por otra parte se garantiza la oportunidad y la consecuente respuesta efectiva a las necesidades planteadas en virtud del análisis expuesto en el presente Documento, que viene a garantizar la efectiva implantación de las actividades como objeto último de la iniciativa propuesta.

Por tanto se encuadra la propuesta como una cuestión de oportunidad, siempre cumpliendo las exigencias reglamentarias de acuerdo con lo establecido 31.B)a), 32.1.b, 36.2.a)1ª.de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

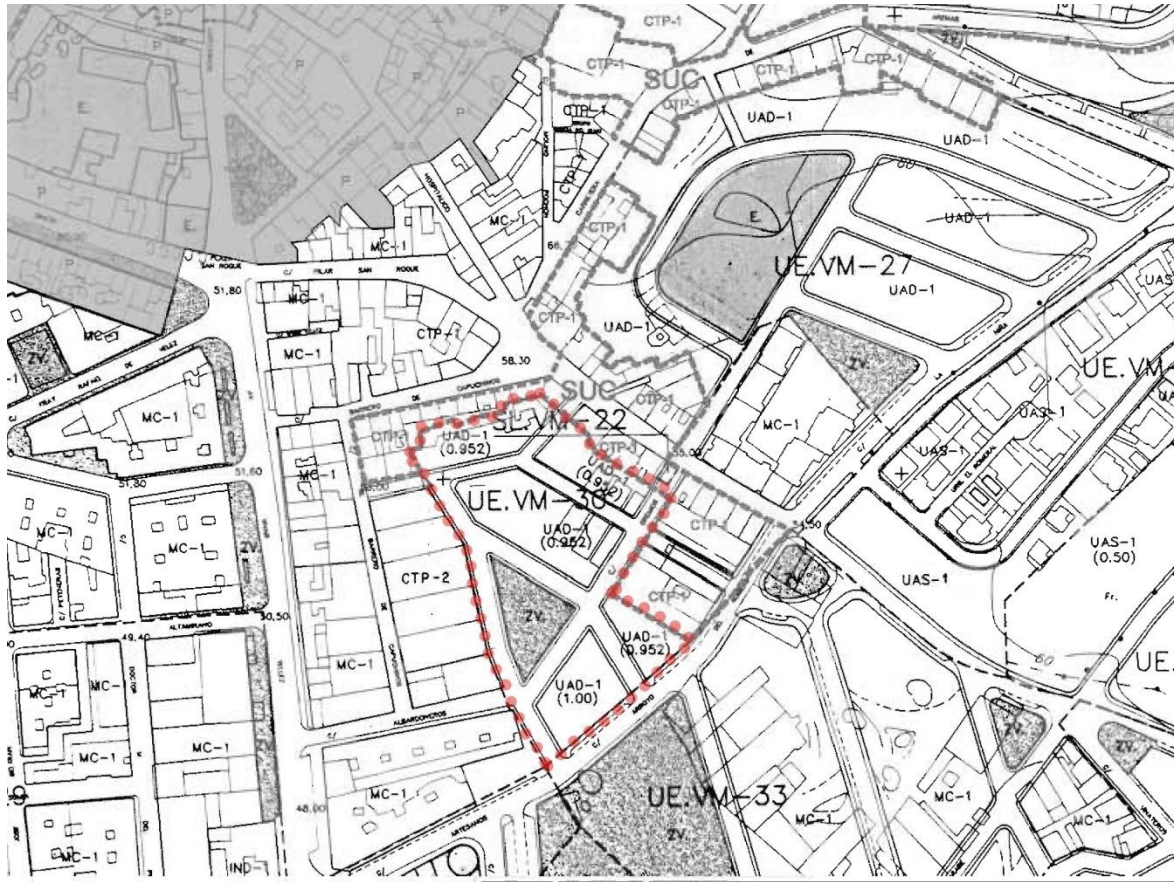
5. Ámbito de Actuación

Tiene por objeto la modificación de uso y ordenación de volúmenes edificables del ámbito que el PGOU establece para la **Unidad de Ejecución UE.VM-30**, que según levantamiento topográfico que se incorpora a la documentación gráfica del presente Documento, tiene una superficie de 10.693,00 m².

Linda al norte con la Manzana A de viviendas Unifamiliares adosadas ya construidas y con la calle Correos y Telégrafos en un frente de unos 64 metros de longitud; al Sur con la calle Arroyo Romero; al Este con Viviendas unifamiliares, calle Gremios y nave comercial sin Uso y al Oeste con viviendas unifamiliares y el Vial 2 en un frente de unos 130 metros.

FICHA DE PLANEAMIENTO		ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA				
	NÚCLEO	VÉLEZ-MALAGA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO		
Área de Reparto	Al	Tipo	5	Código	UE.VM-30	
Denominación	CALLE DE LOS ARTESANOS					
Superficie (m ²)	10.447	Densidad (viv/Ha)	50			
Objeto	URBANIZACIÓN 1*	Nº máximo viviendas	52			
Iniciativa	PÚBLICA	I. Edf. (m ² t/m ² s)	0.50			
Sistema	COOPERACIÓN	Techo máximo. (m ² t)	5.224			
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1			
Desarrollo	P.O.O.U	Usos	RESIDENCIAL			
Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos				
Zona Libre Pública(m ² s)	1.015	Relativo Unidad de Ejecución				
Equipamiento (m ² s)		Medio	2*			
Deportivo (m ² s)		Derechos del propietario	90%			
Viario (m ² s)	3.950	Derechos del Ayuntamiento	10%			
Equipamiento privado (m ² s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento				
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin
		12			15	48
Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes					
Condiciones de Ejecución	El proyecto de obras de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.					
Otras Condiciones	1* Complimentará las determinaciones provenientes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad AU.VM-34 de las NN.SS 2* Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgada por su ordenanza reguladora. Con superficie mínima de parcela correspondiente a la ordenanza reguladora UAD-1, queda fijada en 80 m ² para la presente UE.					

FICHA PGOU ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LA U.E.VM-30



CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU VÉLEZ-MÁLAGA



ORTOFOTO DE LA UE. VM-30. VÉLEZ-MÁLAGA

El ámbito lo configuran las parcelas resultantes de la ordenación vigente y según proyecto de reparcelación aprobado son las siguientes:



ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA: UE.VM-30

FINCA	PROPIETARIO	SUP NETA	EDIFICABILIDAD
A1	Propietario privado	133.45 m2	112.73 m2
A2	Propietario privado	130.25 m2	112.73 m2
A3	Propietario privado	132.60 m2	112.73 m2
A4	Propietario privado	132.15 m2	112.73 m2
A5	Propietario privado	119.70 m2	112.73 m2
A6	Propietario privado	119.70 m2	112.73 m2
A7	Propietario privado	117.80 m2	112.73 m2
A8	Propietario privado	138.00 m2	112.73 m2
A9	Propietario privado	100.05 m2	120.06 m2
A10	Propietario privado	100.20 m2	120.24 m2
A11	Propietario privado	128.10 m2	153.72 m2
A12	Propietario privado	133.10 m2	159.72 m2
B1	Building Center SA	129.25 m2	112.73 m2
B7	Building Center SA	106.60 m2	112.73 m2
C1	Building Center SA	134.95 m2	112.73 m2
C2	Building Center SA	103.50 m2	112.73 m2
C3	Building Center SA	98.35 m2	112.73 m2
C4	Building Center SA	93.15 m2	111.36 m2
C5	Building Center SA	88.00 m2	105.18 m2
C6	Building Center SA	84.25 m2	100.98 m2
C7	Building Center SA	83.55 m2	100.32 m2
C8	Building Center SA	131.50 m2	112.73 m2
C9	Building Center SA	108.10 m2	112.73 m2
C10	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C11	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C12	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C13	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C14	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C15	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C16	Building Center SA	129.35 m2	112.73 m2
D1	Building Center SA	124.00 m2	112.73 m2
D2	Building Center SA	94.65 m2	112.73 m2
D3	Building Center SA	89.95 m2	108.00 m2
D4	Building Center SA	90.10 m2	108.00 m2
D5	Building Center SA	98.85 m2	112.73 m2
D6	Building Center SA	128.50 m2	112.73 m2
E1	Building Center SA	150.30 m2	112.73 m2
E2	Building Center SA	93.55 m2	108.66 m2
E3	Building Center SA	86.80 m2	103.08 m2
E4	Building Center SA	83.10 m2	99.18 m2
E5	Building Center SA	107.35 m2	112.73 m2
E6	Building Center SA	95.40 m2	112.73 m2
E7	Building Center SA	86.85 m2	108.00 m2
E8	Building Center SA	92.85 m2	112.73 m2
E9	Building Center SA	95.80 m2	112.73 m2
E10	Building Center SA	173.30 m2	112.96 m2
RP-1	Building Center SA	18.40 m2	0.00 m2
RP-2	Building Center SA	43.20 m2	0.00 m2
RP-3	Building Center SA	45.00 m2	0.00 m2
RP-4	Building Center SA	25.20 m2	0.00 m2
TOTAL PRIVADAS		5175.50 m2	5214.09 m2

FINCA	PROPIETARIO	SUP.NETA	EDIFICABILIDAD
B2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	99.20 m2	112.73 m2
B3	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	99.00 m2	112.73 m2
B4	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	97.50 m2	112.73 m2
B5	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	96.95 m2	112.73 m2
B6	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	97.10 m2	112.73 m2

TOTAL RESIDENCIAL AYUNTAMIENTO	489.75 m2	563.65 m2
--------------------------------	-----------	-----------

FINCA	PROPIETARIO	SUP. NETA	SUP. EDIFICABLE
AL-1	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	307.65 m2	0.00 m2
AL-2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	796.50 m2	0.00 m2
V-1	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	611.63 m2	0.00 m2
V-2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	1304.11 m2	0.00 m2
V-3	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	1020.63 m2	0.00 m2
V-4	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	512.93 m2	0.00 m2
V-5	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	382.14 m2	0.00 m2
V-6	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	416.26 m2	0.00 m2

TOTAL CESIONES AYUNTAMIENTO	5351.85 m2	0.00 m2
-----------------------------	------------	---------

USO	PROPIETARIO	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	BUILDING CENTER SA	5043.70 m2	5214.09 m2
RESIDENCIAL	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	489.75 m2	563.65 m2
RESERVA PARKING	BUILDING CENTER SA	131.80 m2	0.00 m2
AREAS LIBRES Y VIARIO	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	5351.85 m2	0.00 m2
TOTALES		11017.10 m2	5777.74 m2

Respecto al ámbito de actuación, se ciñe a la delimitación original de la unidad de ejecución UE VM-30, no incluyéndose a efectos de cálculos de edificabilidad máxima la superficie de las parcelas resultantes A9, A10, A11 y A12, **que se encuentran fuera del ámbito**, aunque dichas superficies fueran reparceladas de forma conjunta con las sí delimitadas en la unidad. Es por este motivo que **la superficie que figura en la reparcelación difiere de la delimitada como ámbito de actuación**.

En concreto, **la superficie del ámbito es de 10.693,0m²** mientras que la superficie que aparece en reparcelación es de 11.017,10m² siendo la diferencia de 324,10m² la que corresponde a las superficies de las mencionadas parcelas A9, A10, A11 y A12 que se encuentran fuera del ámbito.

6. Cálculo de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad de la U.E VM-30 es 0,5 m²t/m²s que aplicado a la superficie de ámbito total actualizado, 10.693 m², nos da un techo edificable máximo de 5.346,50 m². **La manzana "A" ya esta construida, consumiendo 1.066,66 m²** de techo edificable, por tanto, nos quedan **4.279,84 m²t para el resto de manzanas** de la Unidad de Ejecución.

7. Antecedentes a la Innovación : Marco Normativo

El planeamiento vigente en el municipio de Vélez-Málaga es el Plan General de Ordenación Urbanística de 1996 que fue adaptado a la LOUA (ley de Ordenación Urbanística de 2002) en 2010.

En dicho PGOU, se define un sector de suelo urbano denominado UE VM-30, de cuya ordenación pormenorizada procede la ordenación vigente, implantada por Estudio de Detalle tramitado y vigente.

De conformidad con las determinaciones establecidas para la citada unidad UE VM-30 por el PGOU, recogidas en la correspondiente ficha de gestión y condiciones urbanísticas, el sector delimitado debía ser ordenado por medio de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 4 de diciembre de 2006

Dicho estudio de detalle definió la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas por el PGOU. Estableciéndose la localización de los suelos dotacionales el trazado de viario y las parcelas edificables resultantes conforme al uso y tipología establecidas por PGOU.

Modificación del Estudio de Detalle aprobada definitivamente en fecha 30 de agosto de 2007.

Dicha modificación tramitada sobre el estudio de detalle aprobado y que determina la ordenación pormenorizada vigente a día de hoy, tuvo por objeto la justificación de la ordenación parcial de suelos externos al ámbito de la unidad de ejecución dentro de los criterios de ordenación aplicados, de forma que se configuraban y ordenaban parcelas con suelo dentro y fuera del ámbito de la unidad de ejecución con regímenes de suelo diferentes al afectar a suelos urbanos consolidados externos. En concreto, se incluían suelos colindantes a la manzana A y suelos anexos a la manzana D.

Reparcelación del ámbito aprobada en fecha 12 de septiembre de 2007.

De conformidad con la ordenación pormenorizada establecida en la modificación de estudio de detalle aprobada definitivamente en fecha 30 de agosto de 2007 se llevó a cabo la reparcelación, que da lugar a la vigente estructura de la propiedad tal como se ha recogido en el apartado del ámbito de actuación del presente documento y que se haya inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Vélez-Málaga.

Proyecto de Urbanización

La unidad de ejecución UE VM-30 cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, con fecha 29/05/2007.

A día de la fecha se encuentra ejecutado parcialmente el denominado Vial 1 (calle Correos y Telégrafos), que es el situado más al Norte y que da servicio a la Manzana A cuyas edificaciones resultantes se encuentran ejecutadas.

La situación urbanística actual es la establecida en fecha 30 de agosto de 2007 mediante aprobación definitiva de la primera Modificación de Estudio de Detalle de la Unidad UE VM-30.

La estructura de la propiedad responde a la reparcelación aprobada en fecha 12 de septiembre de 2007 conforme a la ordenación vigente, siendo titular de los suelos dotacionales y 10% del aprovechamiento medio el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, siendo el resto de titularidad privada.

La manzana A, ha sido desarrollada y ejecutada su edificación conforme a las previsiones del planeamiento, habiéndose ejecutado parcialmente el vial denominado VIAL1 para dar servicio a dichas edificaciones y conectarlas con la trama urbana.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA)
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre (Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo)
- Ley 1/2006 de 16 de mayo de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- RDL 2/2008 de 20 de junio (Ley de Suelo)
- Reglamentos de Planeamiento (RD3159/1978)

- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D, 3288/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D60/2010)
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010)
- Código Técnico de la edificación.

I.II: Memoria Descriptiva y Justificativa

1. Objeto de la Innovación

El presente documento pretende innovar el PGOU de Vélez-Málaga en la Unidad de Ejecución VM-30 **incorporando Suelo Terciario Comercial y Residencial, clasificándolo de Suelo Urbano Consolidado.**

La UE. VM-30 tiene una superficie total de 10.693,00 m², es un ámbito que pertenece al Suelo Urbano así clasificado por el PGOU en adaptación a la LOUA.

Actualmente en la U.E VM-30 el uso del suelo es Residencial UAD-1 (Unifamiliar Adosada) y dos parcelas de Zonas Libres (AL-1 y AL-2).

2. Viabilidad de la propuesta

Como resumen, en la presente propuesta **se reajusta la ordenación** pormenorizada, reconfigurando las manzanas iniciales, **se reestructura el viario** y se propone **un cambio de uso** las parcelas B y C sin alterar los parámetros urbanísticos fundamentales.

Todo ello en base del desarrollo urbanístico con interés público y social de la actuación, por hacer viable la ubicación de comercios que favorecen el **crecimiento económico de la ciudad y la activación de empleo.**

2.1 Justificación cambio de uso: Uso Terciario Comercial (MANZANA B)

En el municipio de Vélez-Málaga, con una población que ronda los 80.000 habitantes, escasean los suelos comerciales como puede comprobarse en el plano de Usos y Densidades del PGOU en adaptación a la LOUA adjunto.

En dicho plano viene representado el **único Suelo Comercial** cercano al núcleo urbano de Vélez-Málaga que es la **UE-VM-41 con 35.811 m²**, situado en la zona Sur del municipio y **ya ejecutado**.

DENOMINACIÓN	USO	ZONA	SUPERFICIE	ESTADO
U.E VM-41	Comercial	Sur del núcleo de población	35.811 m ²	Ejecutado

El nuevo uso del suelo propuesto nace para dar respuesta a la escasez de suelo comercial, generando una manzana (MANZANA B) de 3.922,18m² dentro de la UE-VM-30.

El emplazamiento de la manzana comercial propuesta genera continuidad a la trama urbana, evitando la localización de zonas comerciales aisladas y desvinculadas de los núcleos de población y creando un **territorio con cercanía en los servicios** garantizando las infraestructuras de comunicaciones y transportes. Además, contribuye al modelo de ciudad compacta para la **modernización, competitividad y creación de empleo**.

“Manteniendo la vinculación del uso comercial a las parcelas de Suelo Urbano en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad, “como así lo expresa el Art. 306 del Capítulo 12 de las Ordenanzas del PGOU de Vélez-Málaga.

En este mismo artículo de las Ordenanzas establece:

“Se admiten como usos compatibles los definidos en el artículo 56 del Título II de estas normas con los números 4,5,6 ...”

Siendo el punto 5 del artículo 56 el siguiente:

“Uso comercial : los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.”

Deberá por tanto, ser uno de los usos anteriormente expuestos y denominados por el PGOU de Vélez-Málaga el integrado en la manzana B.

2.2 Justificación cambio de uso: Uso residencial en Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (CTP-1)

El nuevo uso propuesto para la Manzana D es de Residencial (CTP-1).
Esta manzana supone el 5,09 % de la totalidad de la Unidad de Ejecución.

El nuevo uso propuesto está en concordancia con las edificaciones existentes colindantes de la zona, donde se encuentran edificaciones Plurifamiliares de PB+3 y PB+4 además de Unifamiliares Adosadas en PB+1.

Diversificando el uso de la unidad de ejecución UE VM-30 **generamos una estructura y trama urbana con espacios de sociabilidad y cercanía en los servicios, que además propicia el encuentro de actividades que permite el desarrollo de la vida en comunidad.**

El nuevo uso de la manzana D, se ajustará a lo establecido en el PGOU de Vélez-Málaga, en capítulo 10. ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (CTP), artículos del 289 al 295 en el Título V: Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas, la ordenación.

Las Normas CTP se dividen en dos Subzonas, **para la manzana D, será de aplicación la subzona CTP-1**, y que se resumen en:

- Parcela mínima: 70 m² .
- Alineación: alineación a vial.
- Profundidad máxima edificable: 15 metros.
- Altura máxima edificable:**7 m.**
- Nº máximo de plantas: **PB+1+A**
- Tratamiento de ático: *“Se dispondrá planta ático en la zona delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados desde los bordes de las cornisas, no debiendo superar dichos planos los 3,00 m de altura”* . **Se podrán realizar áticos en las parcelas cumpliendo con lo establecido.**

2.3 Justificación de agrupación de Espacios Libres (AL-1 y AL-2)

Se propone la unión de las dos zonas libres en una única manzana (MANZANA C) de 1.072,60 m² . La manzana C corresponde a un 10,03 % de la UE-VM-30.

La ubicación de esta manzana junto a la manzana D (Residencial CTP-1) y edificaciones plurifamiliares existentes, favorecerá el uso y disfrute de la misma, siendo un lugar amplio para el esparcimiento y la convivencia vecinal.

3. Estado actual de la UE VM-30

-Manzana A: ya ha sido ejecutada según las condiciones del estudio de detalle aprobado, consumiendo una edificabilidad de 1.066,66 m².

-Manzana B: compuesta por 7 parcelas para la construcción de Viviendas unifamiliares adosadas, tipología UAD-1 según PGOU. En esta parcela se encuentra ST1 que corresponde a Sistema Técnico de Electricidad.

-Manzana C: compuesta por 16 parcelas para la construcción de Viviendas unifamiliares adosadas, tipología UAD-1 según PGOU. En esta manzana se encuentra también la parcela AL-1, correspondiente a Espacio Libre.

-Manzana D: compuesta por 6 parcelas para la construcción de Viviendas unifamiliares adosadas, tipología UAD-1 según PGOU.

-Manzana E: compuesta por 10 parcelas para la construcción de Viviendas unifamiliares adosadas, tipología UAD-1 según PGOU.

-Manzana AL-2: corresponde la totalidad de la manzana a Espacios Libres.

-Vial 1 : Corresponde a la calle Correos y Telégrafos, ha sido ejecutada según las condiciones del estudio de detalle aprobado. Las aceras a ambos lados de la calle están ejecutadas con una anchura de 1 metro.

-Vial 2: Desde la calle Correos y Telégrafos (al norte del vial 2) hasta la intersección entre la calle Artesanos y la calle Arroyo Romero (ambas al Sur del vial 2) pasando por el encuentro con la calle Albardonero. El vial 2 se encuentra parcialmente ejecutado en su parte Sur, con aceras a cada lado de la calzada de 2 metros de anchura. En este vial hay un centro de transformación (ST1).

-Vial 3: Continuación de la calle Gremio e intersección con la Calle Albardonero en el Vial 2. No se encuentra ejecutado el vial 3 dentro del ámbito de actuación, aunque si esta ejecutado el comienzo de la Calle Gremio fuera de dicho ámbito.

-**Vial 4:** Vial perpendicular al Vial 3 y que se une en su parte norte con el Vial 2. Divide la Zona libre AL-2 de la Manzana C. No ejecutado.

-**Vial 5:** Vial Perpendicular a la calle Arroyo Romero y al Vial 3 . Separa la Parcela E de la Parcela D. No ejecutado.

-**Vial 6:** Vial paralelo al Vial 4 y que intersecciona en su parte norte con la calle Correos y Telégrafos (Vial 1) y en su parte Sur con el Vial 3 (continuación de la calle Gremio). Separa la Parcela C de la Parcela B.

4. Objeto específico de la Innovación

Las modificaciones que se pretenden introducir afectan a la ordenación pormenorizada, en concreto:

-**Agrupación de las manzanas** según estudio de detalle vigente denominadas B, C y de las Zonas libres (AL-1 y AL-2) generando una **nueva manzana que denominaremos B.**

-Modificar la calificación de la **nueva manzana B, pasando a manzana de Uso Terciario Comercial** siéndole de aplicación las Ordenanzas del PGOU de Vélez Málaga en su Capítulo 12.

-Modificar la Separación a linderos públicos y privados de la nueva manzana B (Comercial) estableciendo una **línea de fondo mínimo de retranqueo de 3 metros y no dejando medianeras vistas.**

-**Unificación en una sola manzana, nueva manzana C, de los Espacios Libres** denominados AL-1 y AL-2 .

-**Modificar la calificación de la manzana D,** según estudio de detalle vigente su calificación es Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1) que pasa a ser Uso residencial en Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (**CTP-1**)

-**Eliminación del Vial 4 y Vial 6 (no ejecutados)** al crearse la nueva parcela denominada B. **El Vial 5 pasa a denominarse Vial 4.**

-**Clasificar el Suelo como Suelo Urbano Ordenado**

5. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y Condiciones de la Edificación

Con la Innovación propuesta se reajusta la ordenación pormenorizada con la asignación de la edificabilidad máxima y condiciones particulares de ordenación derivadas de las condiciones de contorno de las manzanas:

-Manzana A: Como se ha expuesto anteriormente la Manzana A **ya se encuentra ejecutada**. La manzana A tiene una superficie de 1.179,40 m² y una edificabilidad de 1.066,66 m² de techo edificable ya consumido y que se descuenta de la edificabilidad total en la presente Innovación.

-Manzana B: La nueva manzana B con 3.922,18 m² es la resultante de la agrupación de las manzanas denominadas según estudio de detalle vigente como B y C y el Espacio Libre AL-1 , su nuevo **uso es Terciario Comercial**.

El uso comercial de esta manzana posibilita el desarrollo y la implantación de soluciones inmobiliarias acordes con las demandas del mercado manteniendo la vinculación del uso comercial a las parcelas de suelo urbano.

El nuevo uso de la manzana se ajusta a lo establecido en el PGOU de Vélez-Málaga , en el Capítulo 12 : Zona Comercial del Título V: Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas.

- Parcela mínima: 400m².
- Longitud mínima de fachada: 10 m.
- Podrá inscribirse en su interior un círculo de 15 metros.
- Edificabilidad máx 1 m²t/m²s.
- Altura máxima edificable : 12 m.
- Ocupación máxima de parcela:
 - Planta baja : 100%
 - Planta alta: 50%

-Separación a linderos públicos y privados: En la presente Innovación se modifica la separación a linderos establecida por las Ordenanzas. **La separación mínima será de 3 metros a linderos públicos y privados (fondo mínimo de retranqueo) excepto**

en la zona Noreste de la manzana (medianera con viviendas existentes) donde no se realizará retranqueo para no generar medianeras vistas.

Quedando por tanto una **línea de fondo mínimo de retranqueo** de 3 metros respecto al vial 1 (C/ Correos y Telégrafos), vial 2 y vial 3.

Esta línea de fondo mínimo de retranqueo genera una **zona perimetral a la parcela de propiedad privada de uso público** que favorecerá el tránsito peatonal de la zona.

-Manzana C: La manzana C constituye la suma de los **Espacios libres** según estudio de detalle vigente denominados como AL-1 y AL-2 con una superficie de 1.072,60 m². La agrupación de los Espacios Libres en una única manzana favorecerá el aprovechamiento y disfrute de la misma.

-Manzana D: La manzana se reajusta para dar cabida a la parcela de uso residencial y en la que se sitúa la cesión del 10% del aprovechamiento medio que corresponde al municipio. Se modifica el uso de la manzana D, anteriormente UAD-1 (vivienda Unifamiliar Adosada) que pasa a **CTP-1**.

El nuevo uso de la manzana (**CTP-1**) se ajusta a lo establecido en el PGOU de Vélez-Málaga, en los artículos del 289 al 295 **del Capítulo 10 ZONA DE ORDENACIÓN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR** en el Título V: Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas, la ordenación y que se resumen :

-Parcela mínima: 70 m² .

-Alineación: alineación a vial.

-Profundidad máxima edificable: 15 metros.

-Altura máxima edificable:7 m.

-N^º máximo de plantas: PB+1+A

-Tratamiento de ático: *"Se dispondrá planta ático en la zona delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados desde los bordes de las cornisas, no debiendo superar dichos planos los 3,00 m de altura"* **Se podrán realizar áticos en las parcelas cumpliendo con lo establecido.**

-Viales : Según el artículo 316. Vialidad y aparcamiento de PGOU de Vélez-Málaga en adaptación a la LOUA, se establece:

Apartado 4. Las secciones mínimas transversales de las vías en zonas residenciales, para desarrollo urbano de intensidad Baja (menos de 30 viv/Ha):

	Ancho calzada: 6,00 metros
Vivienda Plurifamiliar:	Ancho acera: 2,50 metros
	Aparcamiento: 2,00 metros

Apartado 7. Las secciones mínimas transversales en suelos comerciales será de **12 metros** incluidos zona de aparcamiento y acera.

En base a ello, se reajustan los viales de la UE.VM-30 para dar respuesta a lo exigido en el PGOU de Vélez-Málaga con **el condicionante de algunos viales que están ya en parte o completamente ejecutados.**

Quedando por tanto:

-Vial 1: Corresponde a la Calle Correos y Telégrafos situada al norte de la UE VM-30. Tiene acera pavimentada de 1 metro en la fachada de viviendas adosadas, espacio para aparcamiento en línea de 2 metros y calzada pavimentada de un único sentido de 4 metros. Se amplía la acera de la manzana B, actualmente de 1 metro que pasa a 2 metros, quedando por tanto el vial 1 de **9 metros** en sentido transversal.

-Vial 2: Se encuentra en la zona oeste de la unidad de ejecución y se divide en dos tramos por la intersección del nuevo Vial denominado vial 3 y la calle Albardoneros . Está parcialmente ejecutada en su parte Sur. La acera de la fachada Oeste es de 2 metros.

Se propone una línea de aparcamiento de 2 metros, calzada de 6 metros para circulación en doble sentido y acera de 2 metros en la fachada de la Manzana B en el tramo entre la calle Correos y Telégrafos y la calle Albardoneros. Quedando el Vial 2 de **12 metros** en sentido transversal en este tramo.

Se proponen aceras de 2 y 4 metros, calzada de 6 metros para circulación de doble sentido en el tramo de Vial 2 entre la calle Albardoneros y la calle Arrollo Romero. Quedando el vial 2 de **12 metros** en sentido transversal en este tramo.

-Vial 3: Se encuentra parcialmente ejecutada en su parte Este fuera del ámbito de actuación. La acera de la fachada Sur es de 2 metros, calzada de 6 metros para circulación de dos carriles en un sentido, una línea de aparcamiento de 2 metros y acera de 2 metro en la fachada de la Manzana B. Quedando el vial 3 de **12 metros** en sentido transversal.

-Vial 4: Se encuentra en la zona Sur de la Unidad de Ejecución dividiendo la Manzana C (espacios libres) y la Manzana D (Manzana Cerrada residencial plurifamiliar). Se proponen aceras de 2,00 metros a cada lado de la vía y calzada de un único sentido de 7,00 metros. Quedando el vial 4 de **11 metros** en sentido transversal.

5.1 Condiciones de las parcelas resultantes

Como se ha expuesto anteriormente **la edificabilidad de la U.E VM-30 es de 5.346,50m^{2t}**, resultado de aplicación del coeficiente de 0,5 m^{2t}/m^{2s} a la superficie de ámbito total actualizado, 10.693 m².

La manzana “A” ya esta construida, consumiendo 1.066,66 m² de techo edificable, por tanto, nos quedan **4.279,84 m^{2t}** para el resto de manzanas de la Unidad de Ejecución.

Se presentan los parámetros de las parcelas resultantes objeto de la presente innovación :

MANZANA A: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PB+1 UAD-1 (YA CONSTRUIDAS)				
PARCELA	PROPIETARIO	SUP. SUELO (m2)	TECHO EDIFICABLE (m ^{2T})	EDIFICABILIDAD
A	Privado	1.179,40	1.066,66	0,90

MANZANA B : TERCIARIO COMERCIAL PB+1							
PARCELA	PROPIETARIO	SUP. PARCELA TOTAL (m ²)	PARCELA NETA (m ²)	SUELO PRIVADO DE USO PUBLICO (m ²)	TECHO EDIFICABLE (m ² T)	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
B1	Privado	3.922,18	3.275,00	647,18	3.300,00	1,007	83,28%
ST1	Sistema Técnico Elect.	9,90	-	-	-	-	-
Total		3.932,08					

MANZANA C : ESPACIOS LIBRES				
PARCELA	PROPIETARIO	SUP. SUELO (m ²)	TECHO EDIFICABLE (m ² T)	EDIFICABILIDAD
C	Espacio libre	1.072,60	---	---

MANZANA D: RESIDENCIAL CTP-1: PB+1+A			
PROPIETARIO	PARCELA NETA (m ²)	TECHO EDIFICABLE (m ² T)	EDIFICABILIDAD
PRIVADO	---	445,19	1,80
CESIÓN AYTO (10%)	---	534,65	1,80
Total	544,55	979,84	

TOTAL MANZANAS			
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	TECHO EDIFICABLE (m ² T)	ESPACIOS LIBRES (m ²)
A	1.179,40	1.066,66	---
B	3.932,08	3.300,00	---
C	1.072,60	---	1.072,60
D	544,55	979,84	---
Total	6.728,63	5.346,50	1.072,60

VIARIO	
VIAL	SUP. SUELO (m ²)
1	604,91
2	1.763,38
3	1.204,91
4	391,17
Total	3.964,37

SUPERFICIE (m ²)	
MANZANAS	6.728,63
VIALES	3.964,37
Total	10.693,00

5.2 Aparcamientos

A continuación, se detalla la dotación mínima de aparcamientos para la UE VM-30:

Normativa		Nº Plazas	Nº Plazas exterior (20% Plazas)	Total Exigido
LOUA (0,5-1 plazas/ 100m ²)		54	11	65
PGOU VÉLEZ-MÁLAGA (art. 82)	Comercial (1plaza/80m ²)	41	9	58 plazas interior + 13 plazas en exterior = 71 plazas
	Vivienda (1plaza/100m ²)	17	4	

Siendo el PGOU de Vélez-Málaga mas restrictivo, tomamos como valido dicho calculo quedando por tanto el total exigido 58 plazas en el interior de las edificaciones y 13 plazas en el exterior, de las cuales 1 de cada 40 plazas será accesible.

Con la presente propuesta de Innovación, se dota a la unidad de Ejecución de un número mayor de **plazas en exterior**, en concreto **37 plazas de aparcamiento** de las cuales **2 serán accesibles**.

Se deberá justificar el cumplimiento de las plazas de aparcamiento exigidas para el interior de la parcela comercial y de vivienda en los correspondientes Proyectos.

Motril, 24 de Febrero de 2020



Gijón Arquitectura S.L.P.
Ángel Gijón Díaz. Arquitecto

DOCUMENTO II: FICHAS DE PLANEAMIENTO

1.FICHA DE PLANEAMIENTO ACTUAL

FICHA DE PLANEAMIENTO

ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA

	NÚCLEO	VÉLEZ-MÁLAGA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
Área de Reparto	AI	Tipo	5	Código UE.VM-30
Denominación	CALLE DE LOS ARTESANOS			

Superficie (m ²)	10.447	Densidad (viv/Ha)	50
Objeto	URBANIZACIÓN 1*	Nº máximo viviendas	52
Iniciativa	PÚBLICA	I. Edf. (m ² t/m ² s)	0.50
Sistema	COOPERACIÓN	Techo máximo. (m ² t)	5.224
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1
Desarrollo	P.O.O.U	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública(m ² s)	1.015	Relativo Unidad de Ejecución	
Equipamiento (m ² s)		Medio	2*
Deportivo (m ² s)		Derechos del propietario	90%
Viario (m ² s)	3.950	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m ² s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento	

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin
		12			15	48

Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes
Condiciones de Ejecución	El proyecto de obras de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
Otras Condiciones	1* Cumplimentará las determinaciones provenientes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad AU.VM-34 de las NN.SS 2* Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgada por su ordenanza reguladora. Con superficie mínima de parcela correspondiente a la ordenanza reguladora UAD-1, queda fijada en 80 m ² para la presente UE.

2.FICHA DE PLANEAMIENTO INNOVACIÓN

**FICHA DE PLANEAMIENTO
INNOVACIÓN**

**ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE VÉLEZ-MÁLAGA**

NÚCLEO		VÉLEZ-MÁLAGA		CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
Área de Reparto	AI	Tipo	5	Código	UE. VM-30
Denominación	CALLE DE LOS ARTESANOS				

Superficie (m ²)	10.693,00	Densidad (viv/Ha)	50
Objeto		Nº máximo viviendas	53
Iniciativa		I.Edf. (m ² t/m ² s)	0,5
Sistema		Techo máximo (m ² t)	5.346,50
Etapa		Ordenanza	UAD-1, CTP-1 Y CO
Desarrollo	P.O.O.U.	Usos	RESIDENCIAL Y ZONA DE COMERCIO

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m ² s)	1.072,60	Relativo Unidad de Ejecución	
Equipamiento (m ² s)		Medio	
Deportivo (m ² s)		Derechos del propietario	90,00%
Viario (m ² s)	3.964,37	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m ² s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento	

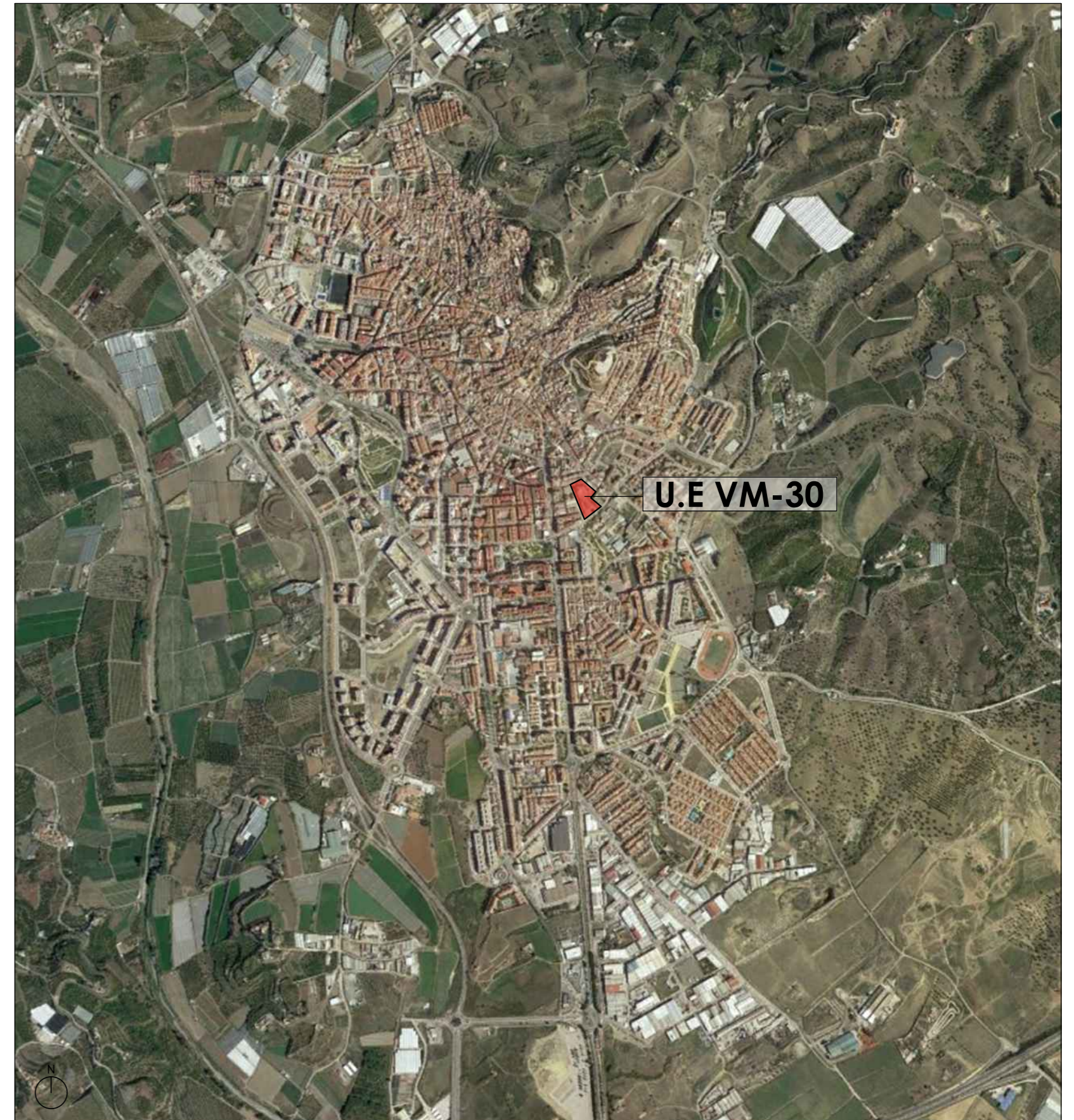
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin

Condiciones de Ordenación	
Condiciones de Ejecución	El proyecto de obras de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes
Otras condiciones	

DOCUMENTO III: PLANOS



UE VM-30 EN PGOU VÉLEZ-MÁLAGA



ORTOFOTO VÉLEZ-MÁLAGA Y U.E VM-30

ZONIFICACION DEL SUELO	
ZONA PEPRÍ	P
CENTRO	C
MANZANA CERRADA	MC
ORDENACION ABIERTA	OA
CIUDAD JARDIN	CJ
UNIFAMILIAR AISLADA	UAS
UNIFAMILIAR ADOSADA	UAD
COLONIA Y TRADICIONAL POPULAR	CTP
INDUSTRIA	IND
COMERCIO	CO
PROTECCION INTEGRAL	[Pattern]
PROTECCION ARQUITECTONICA	[Pattern]
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP



ORTOFOTO VÉLEZ-MÁLAGA Y U.E VM-30



Gijón Arquitectura S.L.P.
 C/ Narciso G. Cervera 1,
 Planta 1ª (oficina 14)
 18600 Mollatón (Granada)
 Telf. 958.833.830
 info@gijonarquitectura.com
 www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229



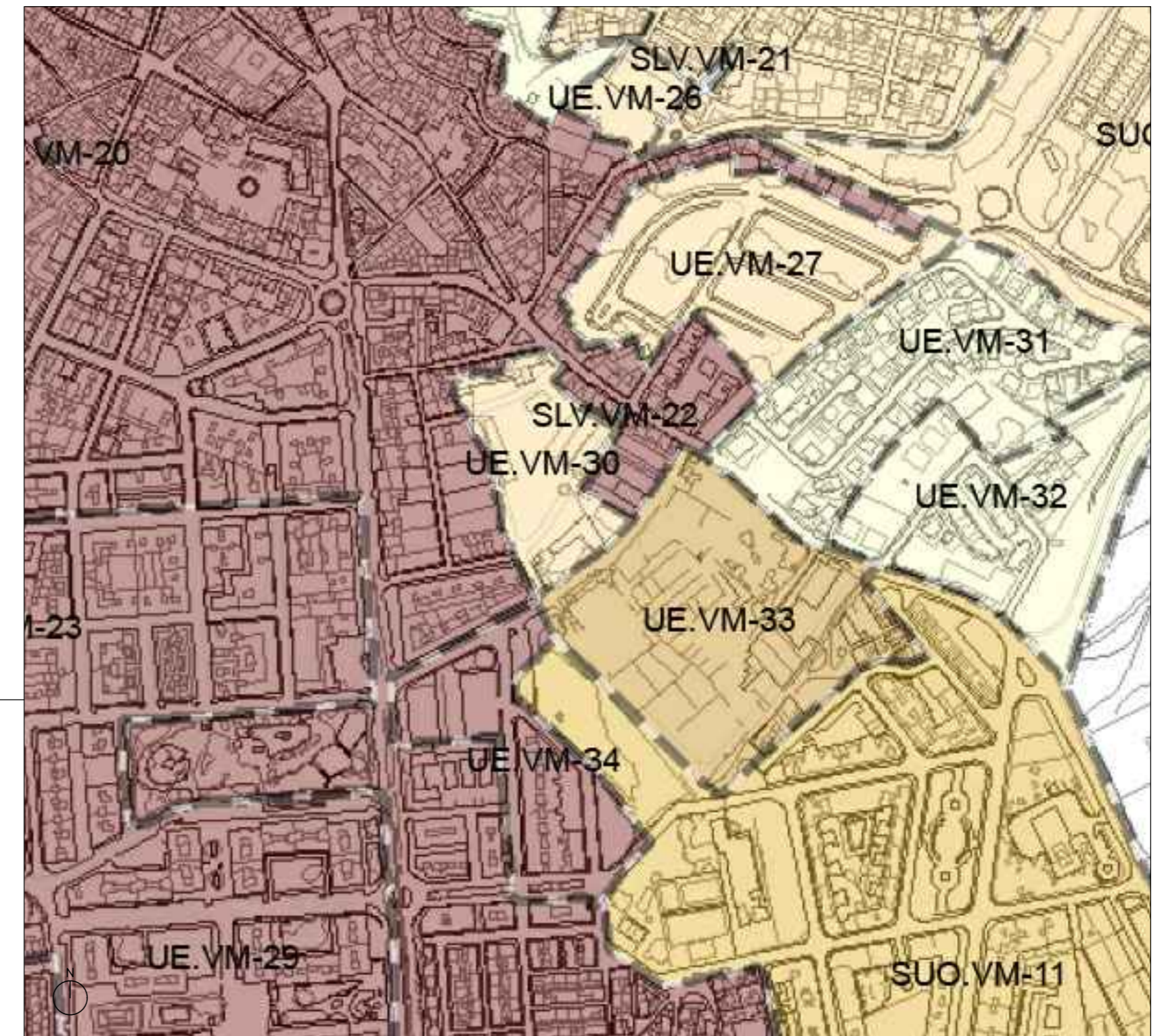
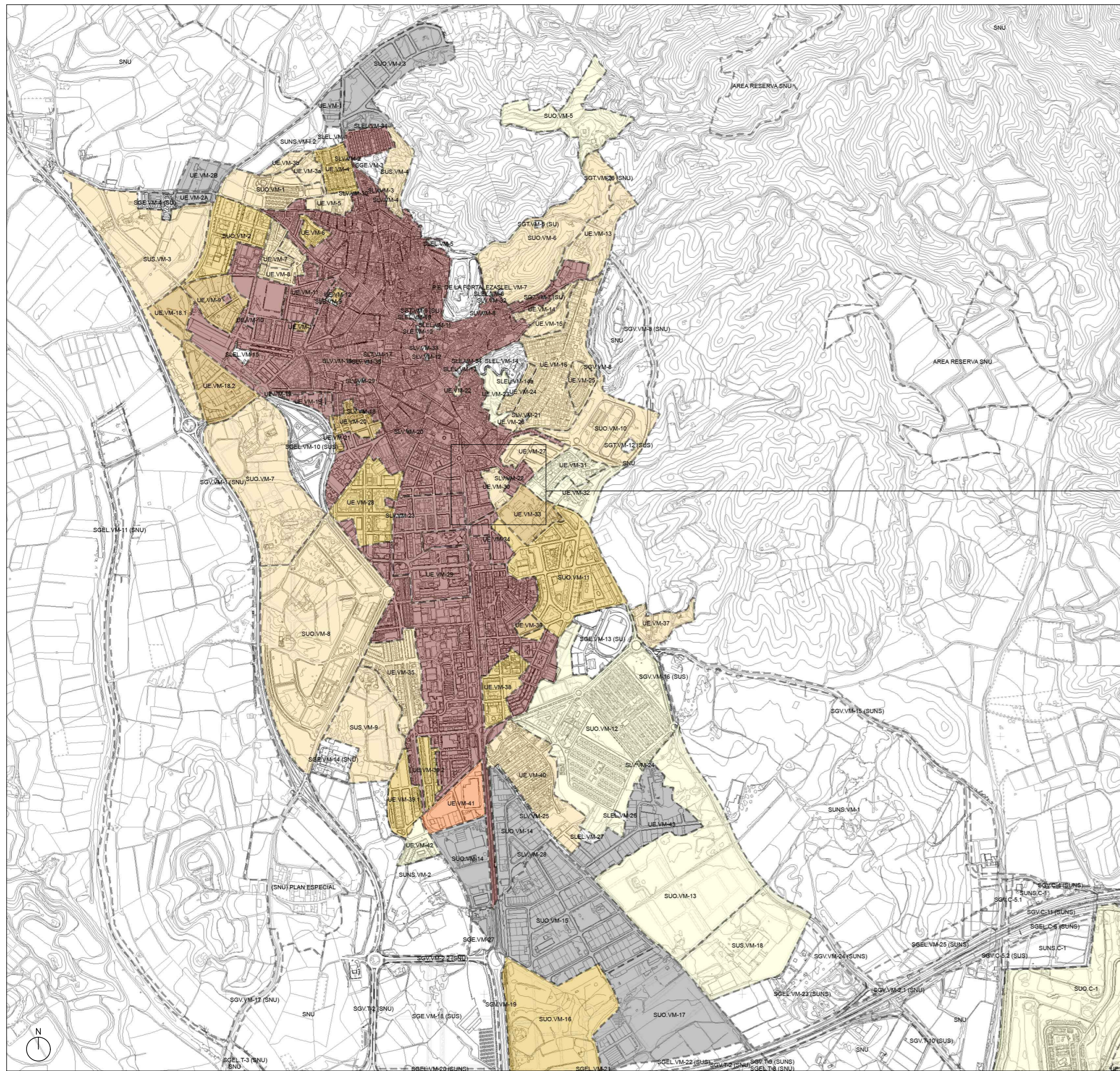
DOCUMENTO **INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30**

PLANO **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
 U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
 INICIATIVA: FRUNET S.L.

NOVIEMBRE 2019 SIN ESCALA DIBUJADO SUSTITUYE
 EXPEDIENTE: 479-18

01



PLANO USO Y DENSIDADES PGOU

USOS Y DENSIDADES		DENOMINACIONES DE AREAS Y SECTORES
RESIDENCIAL	> 100 Viv/Ha	SUC UE.VM-10 UE.VM-11 UE.VM-29 UE.VM-34 UEC-1
	76 < d < 100 Viv/Ha	UE.VM-9 UE.VM-12 UE.VM-17 UE.VM-18 UE.VM-19 UE.VM-20 UE.VM-21 UE.VM-33 UE.VM-36 UE.VM-39 UE.B-6 UE.B-15 UE.TRA-2 UE.A-2 UE.A-3 UE.A-4 UE.A-5 UE.T-2 UE.T-4 UE.T-8 UE.T-9 UE.T-10 UE.T-12 UE.C-4 UE.L-5 UE.L-6
	61 < d < 75 Viv/Ha	UE.VM-4 UE.VM-6 UE.VM-28 UE.VM-38 UE.CH-9 UE.B-7 UE.B-19 UE.A-12 UE.A-15 UE.A-16 UEL-3 UE.P-1 UE.P-3 UE.P-5 UE.IB-1 SUS.T-11 SUO.T-7 SUO.T-5(RT) SUO.VM-2(RT) SUO.VM-11(RT) SUO.VM-16(RT)
	30 < d < 60 Viv/Ha	UE.VM-3 UE.VM-5 UE.VM-7 UE.VM-8 UE.VM-13 UE.VM-14 UE.VM-15 UE.VM-16 UE.VM-22 UE.VM-24 UE.VM-25 UE.VM-26 UE.VM-27 UE.VM-30 UE.VM-35 UE.VM-37 UE.VM-40 UE.CH-2 UE.CH-3 UE.CH-5 UE.B-2 UE.B-3 UE.B-13 UE.B-17 UE.B-18 UE.A-7 UE.A-8 UE.A-9 UE.A-10 UE.A-11 UE.A-13 UE.A-14 UE.A-17 UE.A-19 UE.T-1 UE.T-3 UE.T-5 UE.T-7 UE.T-11 UE.C-6 UEL-1 UEL-7 UE.TRA-1 UE.TRI-1 UE.TRI-2 UE.TRI-3 UE.TRI-4 UE.P-2 UE.P-4 UE.P-6 UE.CA-1 UE.CA-2 SUS.CH-1 SUS.A-4 SUS.T-3 SUS.L-2 SUS.TRI-1 SUS.VM-3 SUS.VM-4 SUS.VM-9 SUO.A-6 SUO.T-12 SUO.C-5 SUO.VM-6 SUO.VM-7 SUO.VM-8 SUO.T-2(RT) SUO.T-4(RT) SUO.T-6(RT) SUO.T-8(RT) SUO.T-13(RT) SUO.C-3(RT) SUO.C-4(RT) SUO.VM-1(RT)
	0 < d < 29 Viv/Ha	UE.VM-23 UE.VM-31 UE.VM-32 UE.VM-42 UE.CH-1 UE.CH-4 UE.CH-6 UE.CH-7 UE.CH-8 UE.CH-10 UE.B-1 UE.B-4 UE.B-5 UE.B-9 UE.B-9 UE.B-10 UE.B-11 UE.B-12 UE.B-14 UE.B-16 UE.B-20 UE.A-1 UE.A-6 UE.A-18 UE.C-2 UE.C-3 UE.C-5 UEL-2 UEL-4 SUS.CH-2 SUS.CH-5 SUS.B-3 SUS.B-7 SUS.B-8 SUS.B-10 SUS.A-2 SUS.A-3 SUS.A-3-52 SUS.TRA-1(Norte) SUS.VM-18 SUO.B-4 SUO.B-9 SUO.A-1 SUO.A-3-51 SUO.A-7 SUO.T-1 SUO.T-10 SUO.C-2 SUO.L-3 SUO.VM-13 SUO.CH-3(RT) SUO.CH-4(RT) SUO.CH-6(RT) SUO.B-1(RT) SUO.B-2(RT) SUO.B-5(RT) SUO.T-9(RT) SUO.C-1(RT) SUO.L-1(RT) SUO.L-4(RT) SUO.VM-5(RT) SUO.VM-12(RT)
INDUSTRIAL	SUC UE.VM-1 UE.VM-2 UE.VM-43 SUO.A-5 SUO.VM-3 SUO.VM-17 SUO.P-1 SUO.TRA-1-SUR SUO.VM-14(RT) SUO.VM-15(RT)	
TERCIARIO	SUC UE.VM-41	



Gijón Arquitectura S.L.P.
C/ Narciso G. Cervera 1,
Plantilla (oficina 14)
18600 Mochil (Granada)
Telf. 958.833.830
info@gijonarquitectura.com
www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229



DOCUMENTO **INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30**

PLANO **PLANO USO Y DENSIDADES PGOU**
U.E VM-30

PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

INICIATIVA: FRUNET S.L.

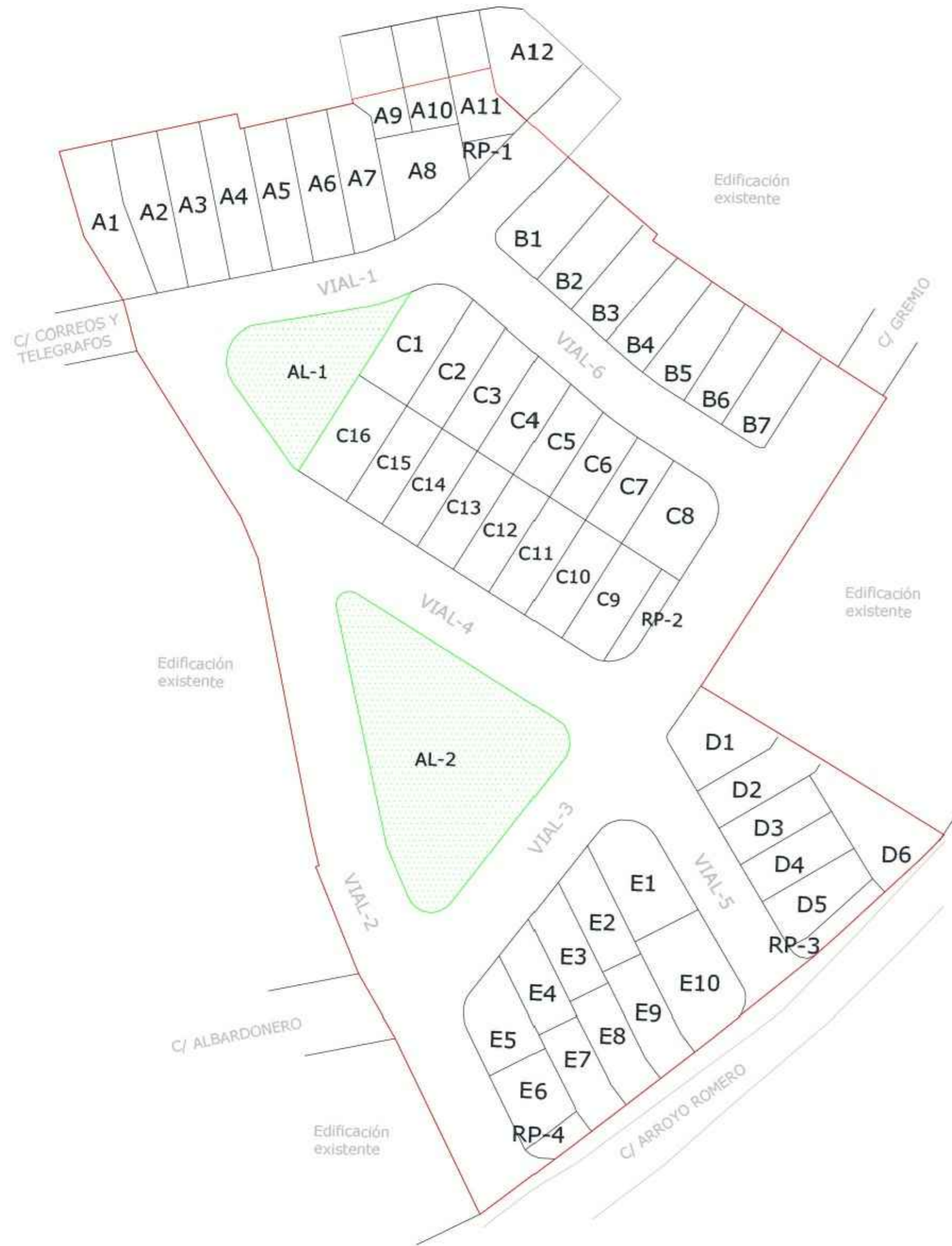
NOVIEMBRE 2019 SIN ESCALA DIBUJADO SUSTITUYE

EXPEDIENTE: 479-18

02

Date Plot 21-nov.-19

ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE (8/2007) : PARCELACIÓN



FINCA	PROPIETARIO	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD
A1	Propietario privado	133.45 m2	112.73 m2
A2	Propietario privado	130.25 m2	112.73 m2
A3	Propietario privado	132.60 m2	112.73 m2
A4	Propietario privado	132.15 m2	112.73 m2
A5	Propietario privado	119.70 m2	112.73 m2
A6	Propietario privado	119.70 m2	112.73 m2
A7	Propietario privado	117.80 m2	112.73 m2
A8	Propietario privado	138.00 m2	112.73 m2
A9	Propietario privado	100.05 m2	120.06 m2
A10	Propietario privado	100.20 m2	120.24 m2
A11	Propietario privado	128.10 m2	153.72 m2
A12	Propietario privado	133.10 m2	159.72 m2
B1	Building Center SA	129.25 m2	112.73 m2
B7	Building Center SA	106.60 m2	112.73 m2
C1	Building Center SA	134.95 m2	112.73 m2
C2	Building Center SA	103.50 m2	112.73 m2
C3	Building Center SA	98.35 m2	112.73 m2
C4	Building Center SA	93.15 m2	111.36 m2
C5	Building Center SA	88.00 m2	105.18 m2
C6	Building Center SA	84.25 m2	100.98 m2
C7	Building Center SA	83.55 m2	100.32 m2
C8	Building Center SA	131.50 m2	112.73 m2
C9	Building Center SA	108.10 m2	112.73 m2
C10	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C11	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C12	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C13	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C14	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C15	Building Center SA	96.45 m2	112.73 m2
C16	Building Center SA	129.35 m2	112.73 m2
D1	Building Center SA	124.00 m2	112.73 m2
D2	Building Center SA	94.65 m2	112.73 m2
D3	Building Center SA	89.95 m2	108.00 m2
D4	Building Center SA	90.10 m2	108.00 m2
D5	Building Center SA	98.85 m2	112.73 m2
D6	Building Center SA	128.50 m2	112.73 m2
E1	Building Center SA	150.30 m2	112.73 m2
E2	Building Center SA	93.55 m2	108.66 m2
E3	Building Center SA	86.80 m2	103.08 m2
E4	Building Center SA	83.10 m2	99.18 m2
E5	Building Center SA	107.35 m2	112.73 m2
E6	Building Center SA	95.40 m2	112.73 m2
E7	Building Center SA	86.85 m2	108.00 m2
E8	Building Center SA	92.85 m2	112.73 m2
E9	Building Center SA	95.80 m2	112.73 m2
E10	Building Center SA	173.30 m2	112.96 m2
RP-1	Building Center SA	18.40 m2	0.00 m2
RP-2	Building Center SA	43.20 m2	0.00 m2
RP-3	Building Center SA	45.00 m2	0.00 m2
RP-4	Building Center SA	25.20 m2	0.00 m2
TOTAL PRIVADAS		5175.50 m2	5214.09 m2

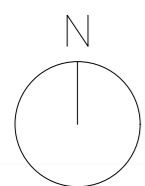
FINCA	PROPIETARIO	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD
B2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	99.20 m2	112.73 m2
B3	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	99.00 m2	112.73 m2
B4	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	97.50 m2	112.73 m2
B5	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	96.95 m2	112.73 m2
B6	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	97.10 m2	112.73 m2

TOTAL RESIDENCIAL AYUNTAMIENTO	489.75 m2	563.65 m2
---------------------------------------	------------------	------------------

FINCA	PROPIETARIO	SUP. NETA	SUP. EDIFICABLE
AL-1	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	307.65 m2	0.00 m2
AL-2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	796.50 m2	0.00 m2
V-1	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	611.63 m2	0.00 m2
V-2	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	1304.11 m2	0.00 m2
V-3	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	1020.63 m2	0.00 m2
V-4	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	512.93 m2	0.00 m2
V-5	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	382.14 m2	0.00 m2
V-6	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	416.26 m2	0.00 m2

TOTAL CESIONES AYUNTAMIENTO	5351.85 m2	0.00 m2
------------------------------------	-------------------	----------------

USO	PROPIETARIO	SUP. NETA	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	BUILDING CENTER SA	5043.70 m2	5214.09 m2
RESIDENCIAL	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	489.75 m2	563.65 m2
RESERVA PARKING	BUILDING CENTER SA	131.80 m2	0.00 m2
AREAS LIBRES Y VIARIO	AYUNTAMIENTO VELEZ MALAGA	5351.85 m2	0.00 m2
TOTALES		11017.10 m2	5777.74 m2



Gijón Arquitectura S.L.P.
 C/ Narciso G. Cervera 1,
 Planta 1ª (oficina 14)
 18600 Motril (Granada)
 Telf. 958.833.830
 info@gijonarquitectura.com
 www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229



DOCUMENTO
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA.
 U.E VM-30

PLANO
ESTADO ACTUAL : PARCELACIÓN
 U.E VM-30

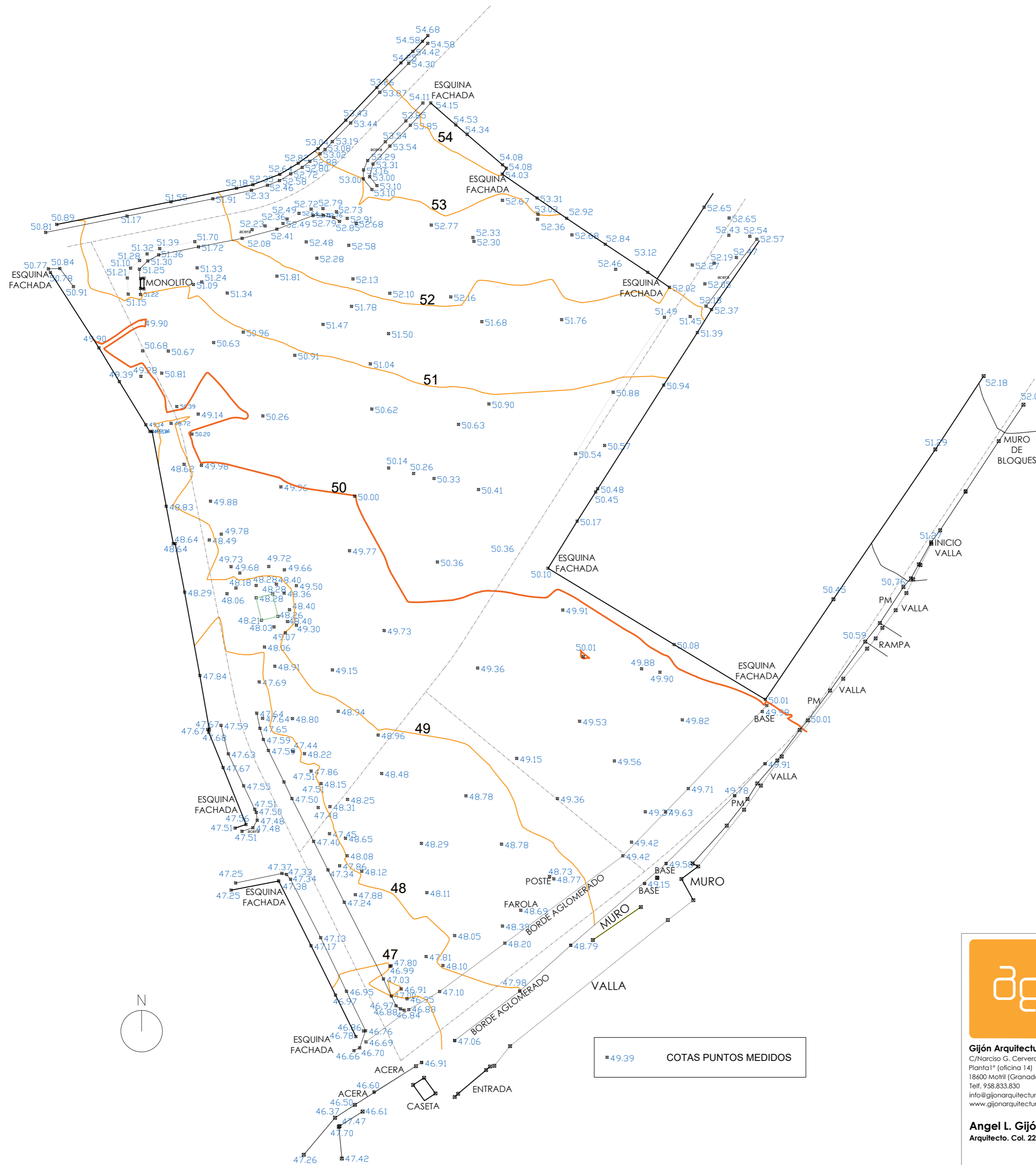
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

NOVIEMBRE 2019 SIN ESCALA DIBUJADO SUSTITUYE

EXPEDIENTE: 479-18

03

Date Plot 10-dic.-19



Gijón Arquitectura S.L.P.
 C/ Narciso G. Cervera 1,
 Planta 1ª (oficina 14)
 18600 Motril (Granada)
 Telf. 958.833.830
 info@gijonarquitectura.com
 www.gijonarquitectura.com

Angel I. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229

DOCUMENTO INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30

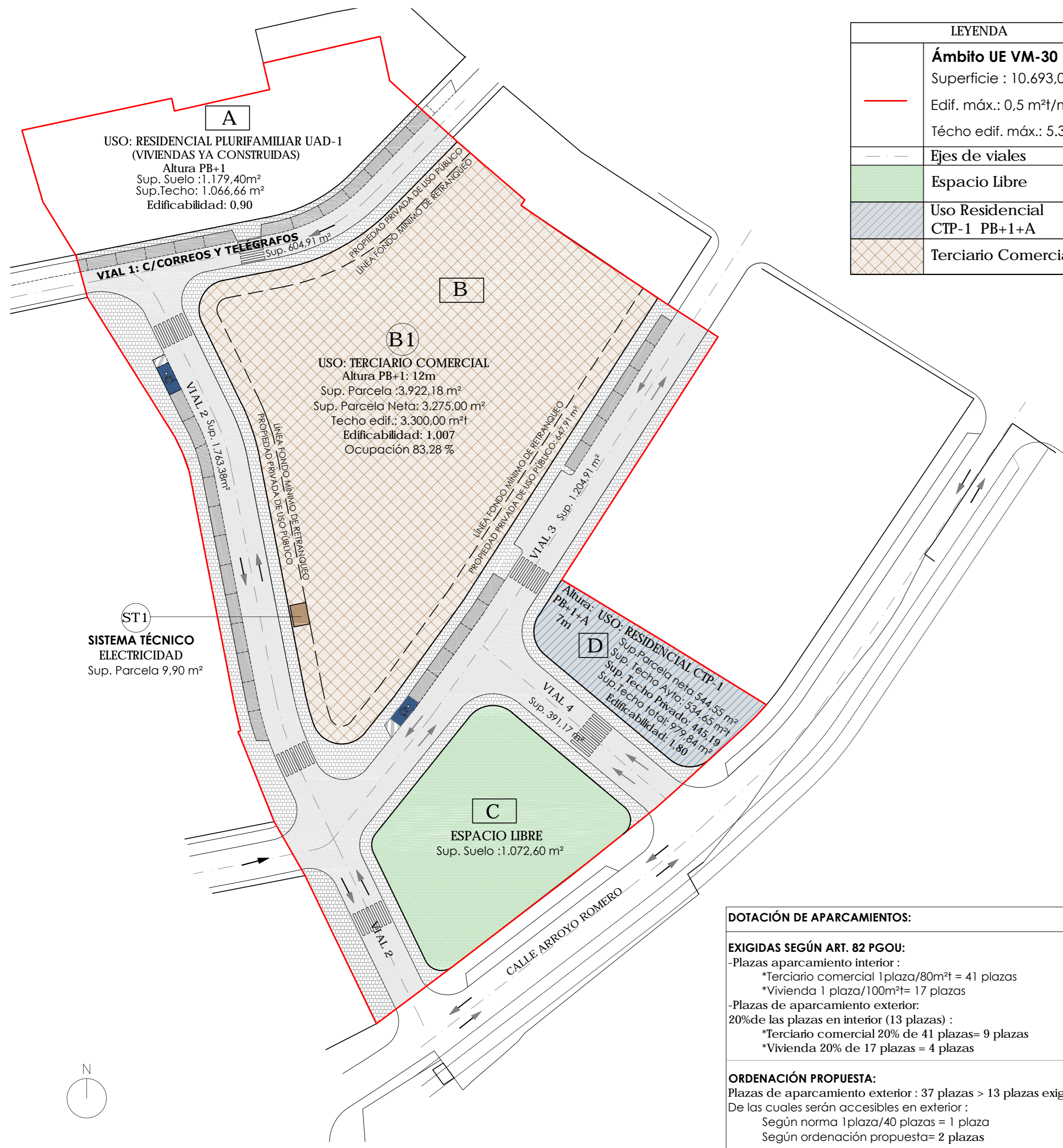
PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

NOVIEMBRE 2019 **ESCALA 1/500** **DIBUJADO** **SUSTITUYE**
EXPEDIENTE: 479-18

04

Date Plot 21-nov.-19



LEYENDA	
	Ámbito UE VM-30 Superficie : 10.693,00 m ² Edif. máx.: 0,5 m ² /m ² s Techo edif. máx.: 5.346,50 m ²
	Ejes de viales
	Espacio Libre
	Uso Residencial CTP-1 PB+1+A
	Terciario Comercial PB+1

MANZANA A : RESIDENC. UNIFAMILIAR PB+1 UAD-1					
Parcela	Propietario	H	Sup. Suelo (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
A	PRIVADO (YA CONSTRUIDAS)	PB+1	1.179,40 m ²	1.066,66 m ²	0,90

MANZANA B : Terciario Comercial							
Parcela	Propietario	Sup. total parcela (m ²)	Parcela neta (m ²)	Suelo Privado de Uso Público (m ²)	Techo edificable (m ² T)	Edif. max.	Ocupación max.
B1	PRIVADO	3.922,18m ²	3.275,00 m ²	647,18 m ²	3.300,00 m ²	1,007	83,28%
ST1	SIST.TÉCNICO	9,90 m ²					
TOTALES		3932,08 m ²					

MANZANA C : ESPACIOS LIBRES				
Parcela	Propietario	Sup. Suelo (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
C	ESPACIO LIBRE	1.072,60 m ²	----	----
TOTALES		1.072,60m ²	----	----

MANZANA D : RESIDENCIAL CTP-1				
Propietario	H	Parcela neta (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
PRIVADO	PB+1+A 7m		445,19 m ²	----
CESIÓN AYUNTAMIENTO	PB+1+A 7m		534,65 m ²	----
TOTAL MANZANA D		544,55 m ²	979,84 m ²	1,80 m ²

CALCULO SUPERFICIE PARA CESIÓN AYUNTAMIENTO
SEGÚN PGOU : CESIÓN AYUNTAMIENTO 10% TECHO EDIFICABLE, POR TANTO 10% DE 5.346,50 m² = 534,65 m²T.

TOTAL MANZANAS			
Manzana	Superficie (m ²)	Techo edificable	Espacios Libres
Manzana A	1.179,40 m ²	1.066,66 m ²	
Manzana B	3.932,08 m ²	3.300,00 m ²	
Manzana C (E. L.)	1.072,60 m ²	----	1.072,60 m ²
Manzana D	544,55 m ²	979,84 m ²	
TOTAL	6.728,63 m²	5.346,50 m²	1.072,60m²

Viaro	Sup. Suelo (m ²)
Vial 1	604,91 m ²
Vial 2	1.763,38 m ²
Vial 3	1.204,91 m ²
Vial 4	391,17m ²
TOTAL	3.964,37 m²

	Superficie Suelo (m ²)
Manzanas	6.728,63 m ²
Viaro	3.964,37 m ²
TOTAL	10.693,00 m²

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

EXIGIDAS SEGÚN ART. 82 PGOU:

- Plazas aparcamiento interior :
 - *Terciario comercial 1plaza/80m² = 41 plazas
 - *Vivienda 1 plaza/100m²= 17 plazas
- Plazas de aparcamiento exterior: 20%de las plazas en interior (13 plazas) :
 - *Terciario comercial 20% de 41 plazas= 9 plazas
 - *Vivienda 20% de 17 plazas = 4 plazas

ORDENACIÓN PROPUESTA:

Plazas de aparcamiento exterior : 37 plazas > 13 plazas exigidas.
De las cuales serán accesibles en exterior :
Según norma 1plaza/40 plazas = 1 plaza
Según ordenación propuesta= 2 plazas



Gijón Arquitectura S.L.P.
C/ Narciso G. Cervera 1.
Planta 1ª (oficina 14)
18600 Motril (Granada)
Telf. 958.833.830
info@gjonarquitectura.com
www.gjonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229

DOCUMENTO **INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30 MODIFICADO FEBRERO 2020**

PLANO **ORDENACIÓN PROPUESTA U.E VM-30**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

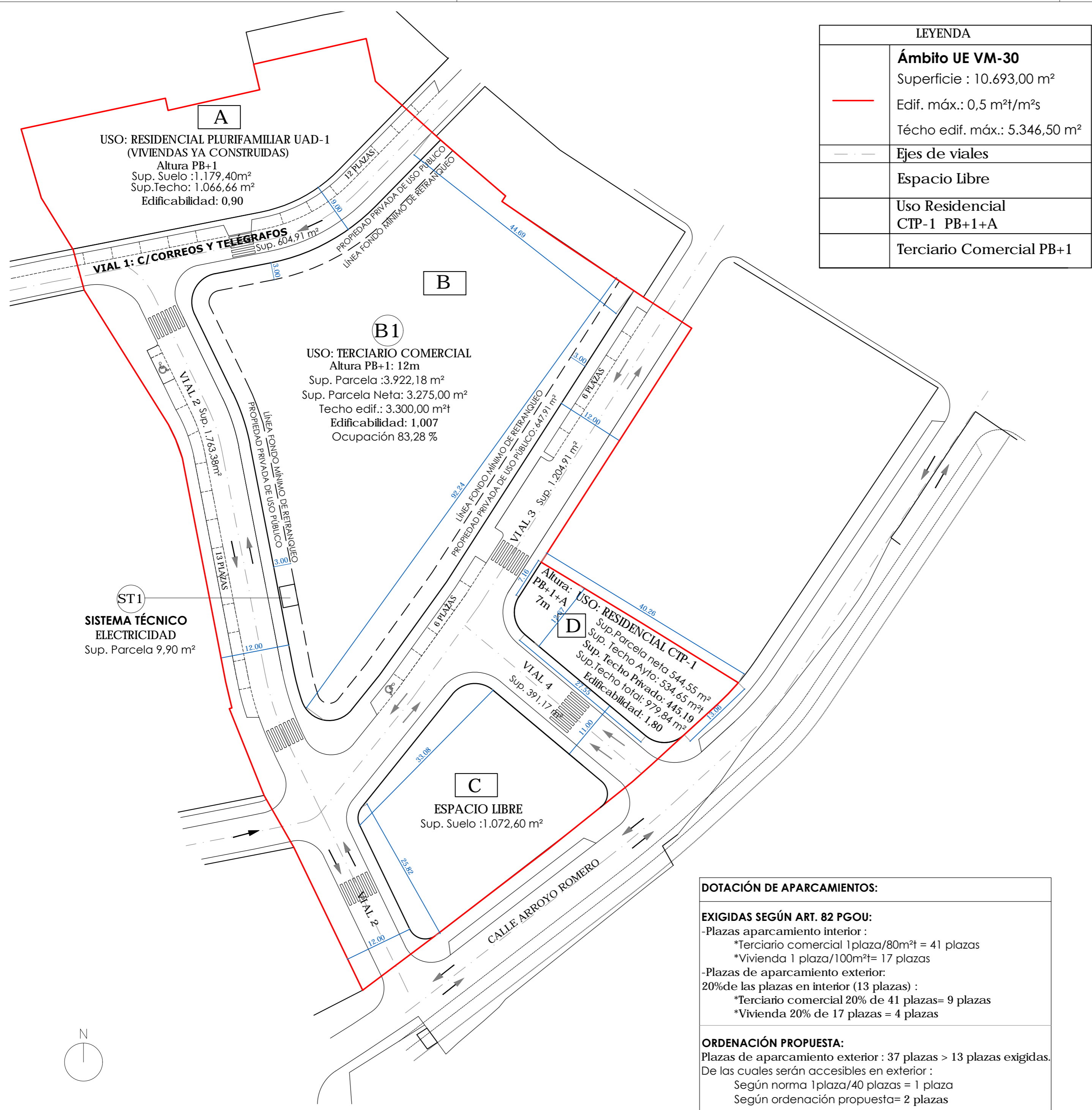
INICIATIVA: FRUNET S.L.

FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 SUSTITUYE A PLANO 05 DE NOVIEMBRE 2019

EXPEDIENTE: 479-18

05

Date Plot 15-abr.-20



LEYENDA

	Ámbito UE VM-30 Superficie : 10.693,00 m ² Edif. máx.: 0,5 m ² /m ² s Techo edif. máx.: 5.346,50 m ²
	Ejes de viales
	Espacio Libre
	Uso Residencial CTP-1 PB+1+A
	Terciario Comercial PB+1

MANZANA A : RESIDENC. UNIFAMILIAR PB+1 UAD-1

Parcela	Propietario	H	Sup. Suelo (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
A	PRIVADO (YA CONSTRUIDAS)	PB+1	1.179,40 m ²	1.066,66 m ²	0,90

MANZANA B : TERCARIO COMERCIAL

Parcela	Propietario	Sup. total parcela (m ²)	Parcela neta (m ²)	Suelo Privado de Uso Público (m ²)	Techo edificable (m ² T)	Edif. max.	Ocupación max.
B1	PRIVADO	3.922,18m ²	3.275,00 m ²	647,18 m ²	3.300,00 m ²	1,007	83,28%
ST1	SIST.TÉCNICO	9,90 m ²					
TOTALES		3932,08 m ²					

MANZANA C : ESPACIOS LIBRES

Parcela	Propietario	Sup. Suelo (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
C	ESPACIO LIBRE	1.072,60 m ²	----	----
TOTALES		1.072,60m ²	----	----

MANZANA D : RESIDENCIAL CTP-1

Propietario	H	Parcela neta (m ²)	Techo edificable (m ²)	Edificabilidad
PRIVADO	PB+1+A 7m		445,19 m ²	----
CESIÓN AYUNTAMIENTO	PB+1+A 7m		534,65 m ²	----
TOTAL MANZANA D		544,55 m ²	979,84 m ²	1,80 m ²

CALCULO SUPERFICIE PARA CESIÓN AYUNTAMIENTO
SEGÚN PGOU : CESIÓN AYUNTAMIENTO 10% TECHO EDIFICABLE, POR TANTO 10% DE 5.346,50 m² = 534,65 m²T.

TOTAL MANZANAS

Manzana	Superficie (m ²)	Techo edificable	Espacios Libres
Manzana A	1.179,40 m ²	1.066,66 m ²	
Manzana B	3.932,08 m ²	3.300,00 m ²	
Manzana C (E. L.)	1.072,60 m ²	----	1.072,60 m ²
Manzana D	544,55 m ²	979,84 m ²	
TOTAL	6.728,63 m²	5.346,50 m²	1.072,60m²

Viaro	Sup. Suelo (m ²)
Vial 1	604,91 m ²
Vial 2	1.763,38 m ²
Vial 3	1.204,91 m ²
Vial 4	391,17m ²
TOTAL	3.964,37 m²

	Superficie Suelo (m ²)
Manzanas	6.728,63 m ²
Viaro	3.964,37 m ²
TOTAL	10.693,00 m²

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

EXIGIDAS SEGÚN ART. 82 PGOU:

- Plazas aparcamiento interior :
 - *Terciario comercial 1plaza/80m²t = 41 plazas
 - *Vivienda 1 plaza/100m²t= 17 plazas
- Plazas de aparcamiento exterior: 20%de las plazas en interior (13 plazas) :
 - *Terciario comercial 20% de 41 plazas= 9 plazas
 - *Vivienda 20% de 17 plazas = 4 plazas

ORDENACIÓN PROPUESTA:

Plazas de aparcamiento exterior : 37 plazas > 13 plazas exigidas.
De las cuales serán accesibles en exterior :
Según norma 1plaza/40 plazas = 1 plaza
Según ordenación propuesta= 2 plazas



Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229

DOCUMENTO **INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30 MODIFICADO FEBRERO 2020**

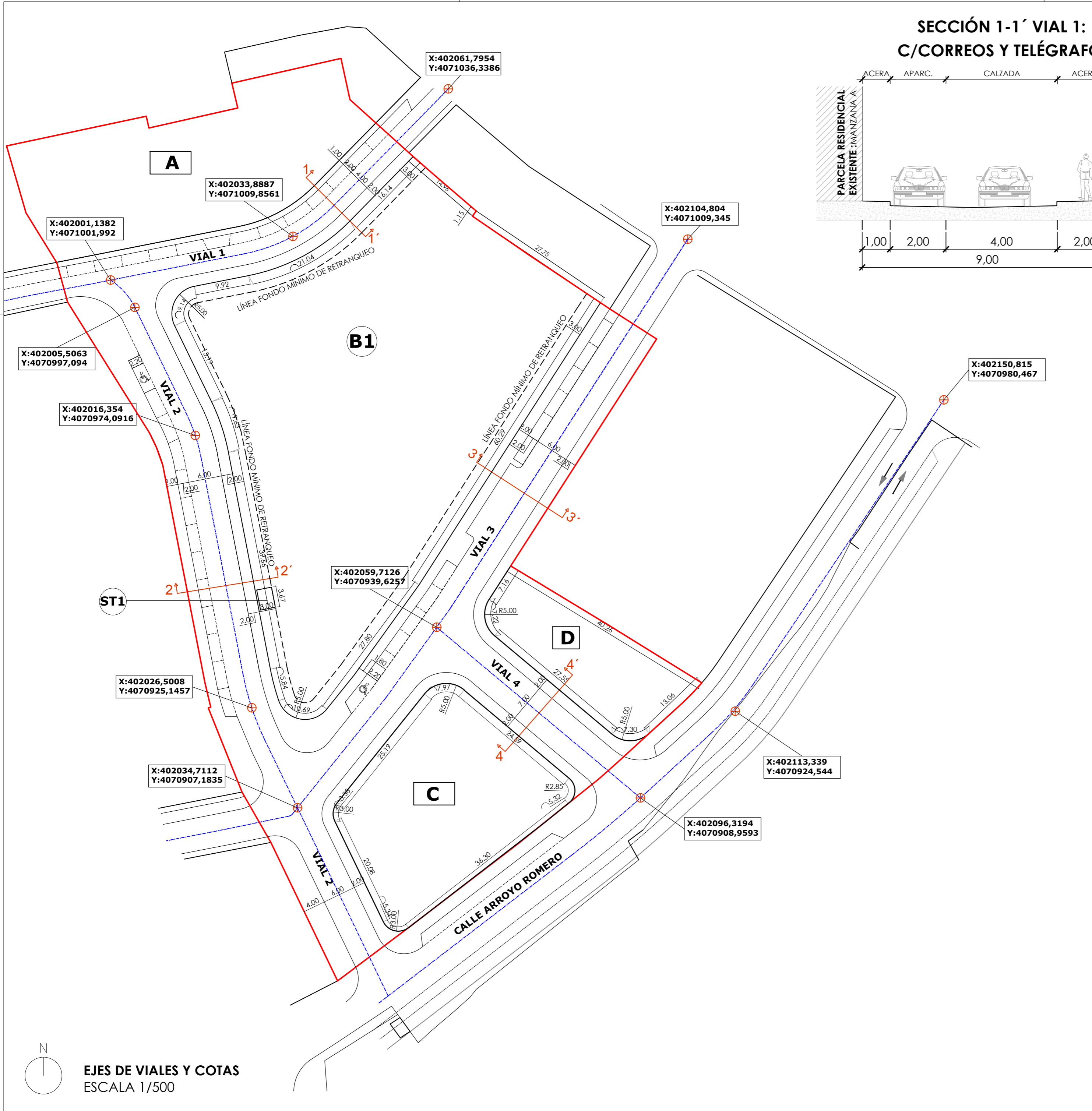
PLANO **PARCELACIÓN U.E VM-30**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

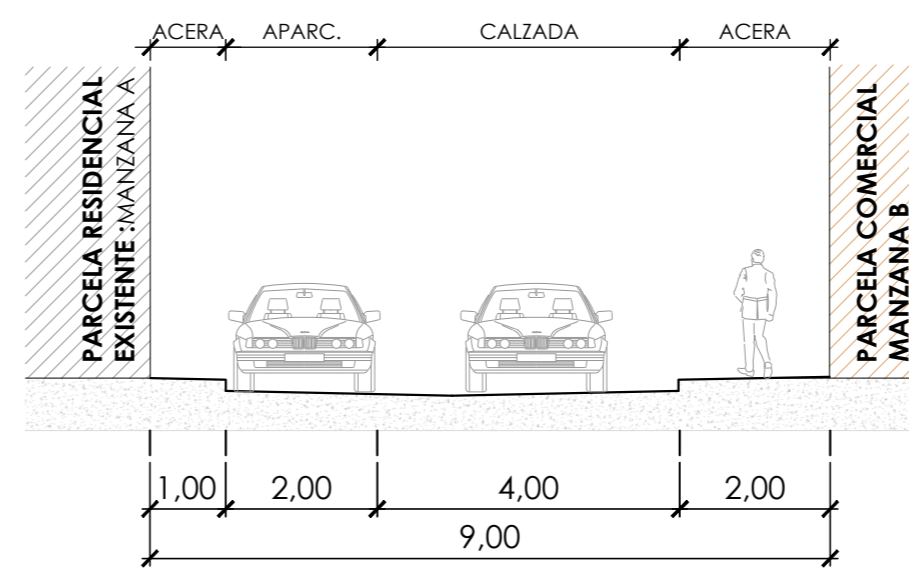
FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 SUSTITUYE A PLANO 06 DE NOVIEMBRE 2019

EXPEDIENTE: 479-18

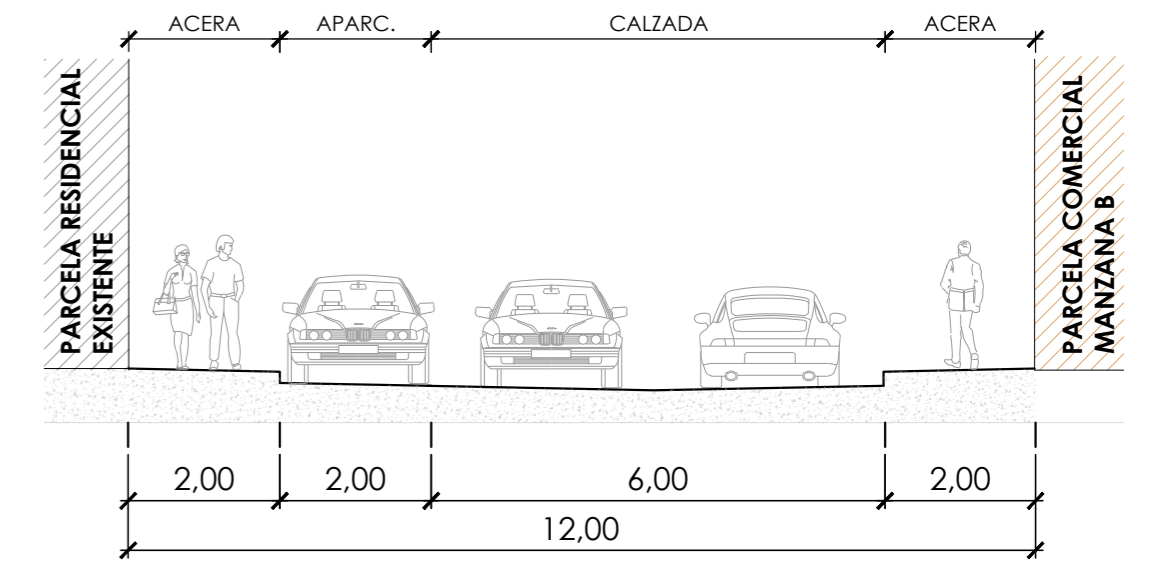
06
Date Plot 15-abr.-20



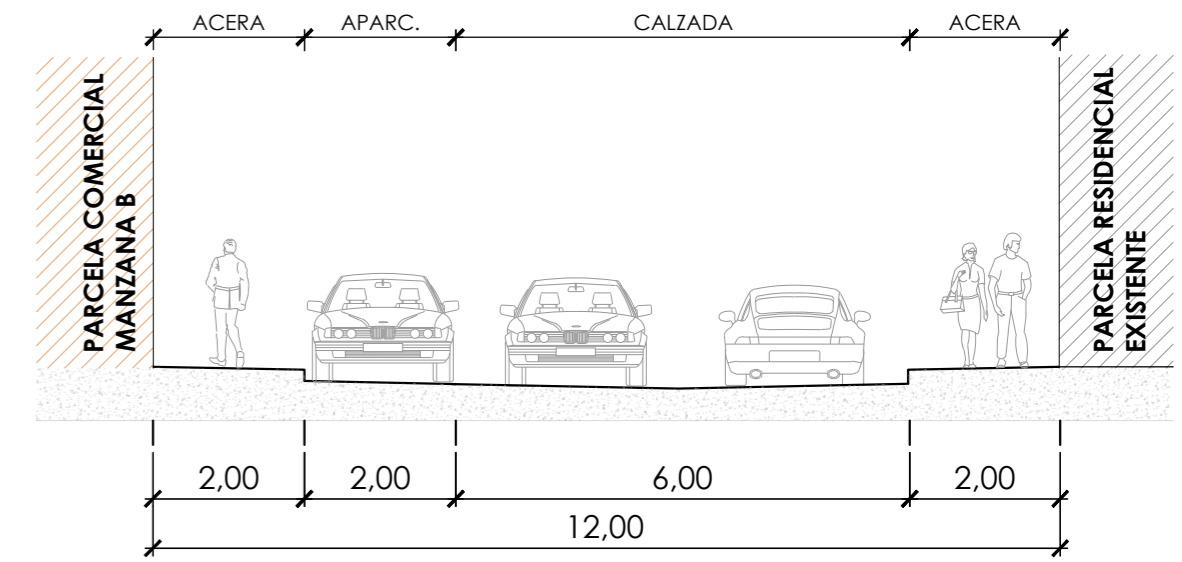
SECCIÓN 1-1' VIAL 1:
C/CORREOS Y TELÉGRAFOS



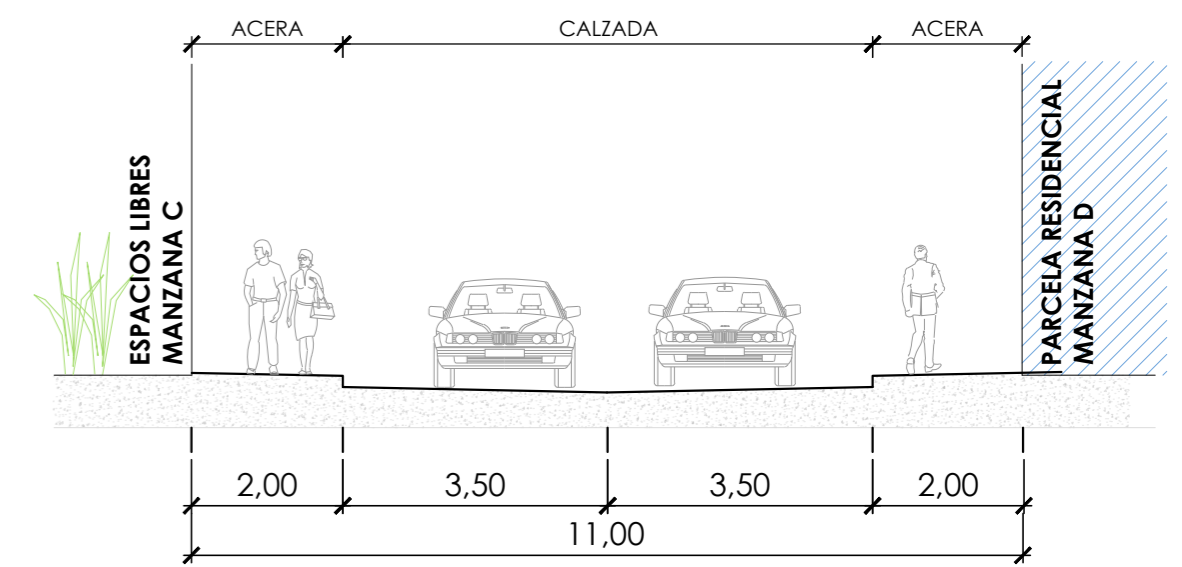
SECCIÓN 2-2': VIAL 2



SECCIÓN 3-3': VIAL 3



SECCIÓN 4.4' VIAL 4:



SECCIÓN DE VIALES
ESCALA 1/100

dg

Gijón Arquitectura S.L.P.
C/ Narciso G. Cervera 1,
Plantía 1ª (oficina 114)
18600 Motril (Granada)
Telf. 958.833.830
info@gijonarquitectura.com
www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229

DOCUMENTO
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA.
U.E VM-30 **MODIFICADO FEBRERO 2020**

PLANO
EJES DE VIALES, COTAS Y SECCIÓN DE VIALES
U.E VM-30

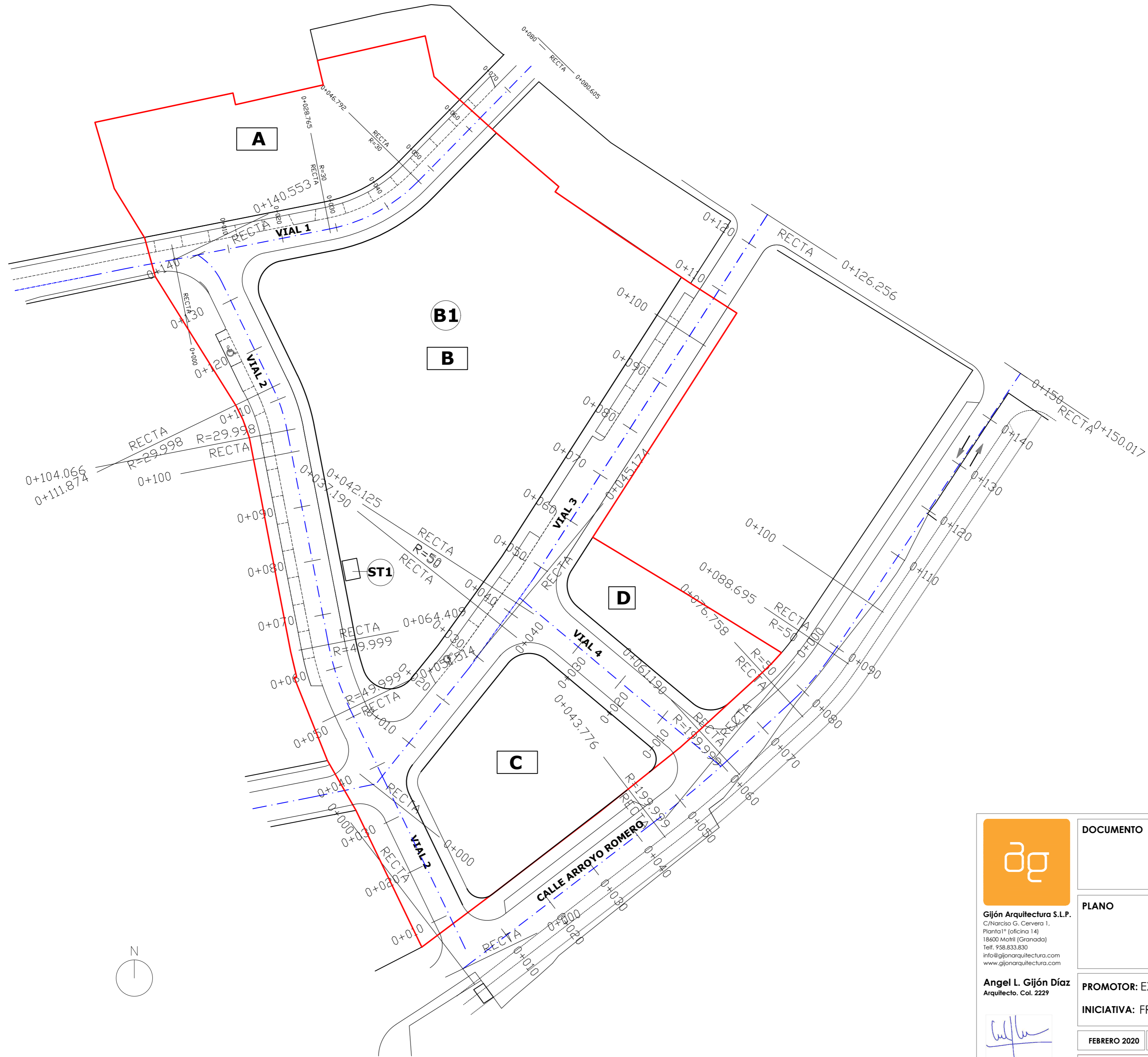
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 **SUSTITUYE A PLANO 07 DE NOVIEMBRE 2019**

EXPEDIENTE: 479-18

07

Date Plot 24-feb.-20



Gijón Arquitectura S.L.P.
 C/ Narciso G. Cervera 1,
 Planta 1ª (oficina 14)
 18600 Motril (Granada)
 Telf. 958.833.830
 info@gijonarquitectura.com
 www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229

DOCUMENTO **INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA.**
 U.E VM-30 **MODIFICADO FEBRERO 2020**

PLANO **PLANTA PERFILES DE VIALES**
 U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
 INICIATIVA: FRUNET S.L.

FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 SUSTITUYE A PLANO 08 DE NOVIEMBRE 2019
 EXPEDIENTE: 479-18

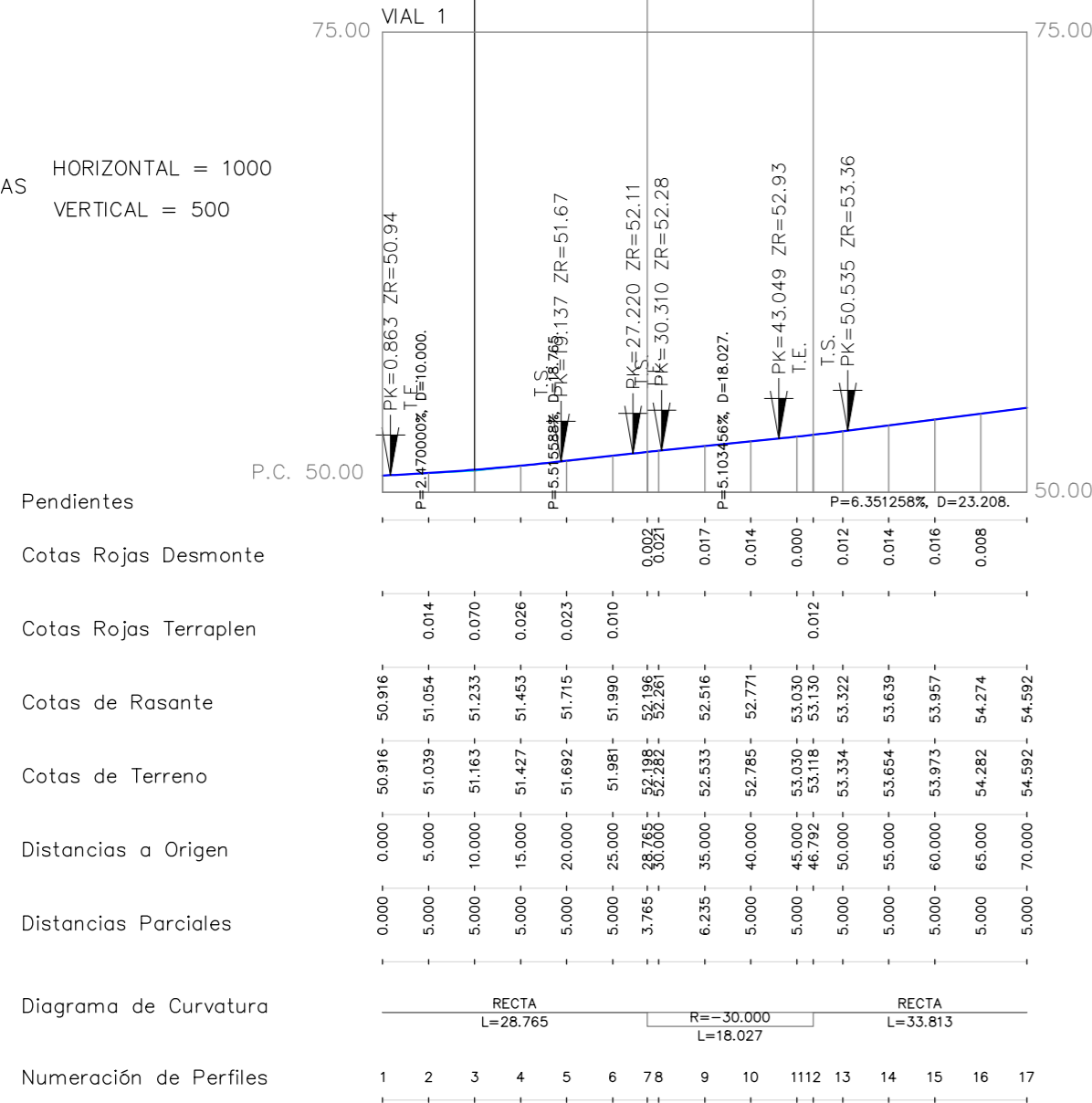
08

Date Plot 24-feb.-20

PERFIL VIAL 1

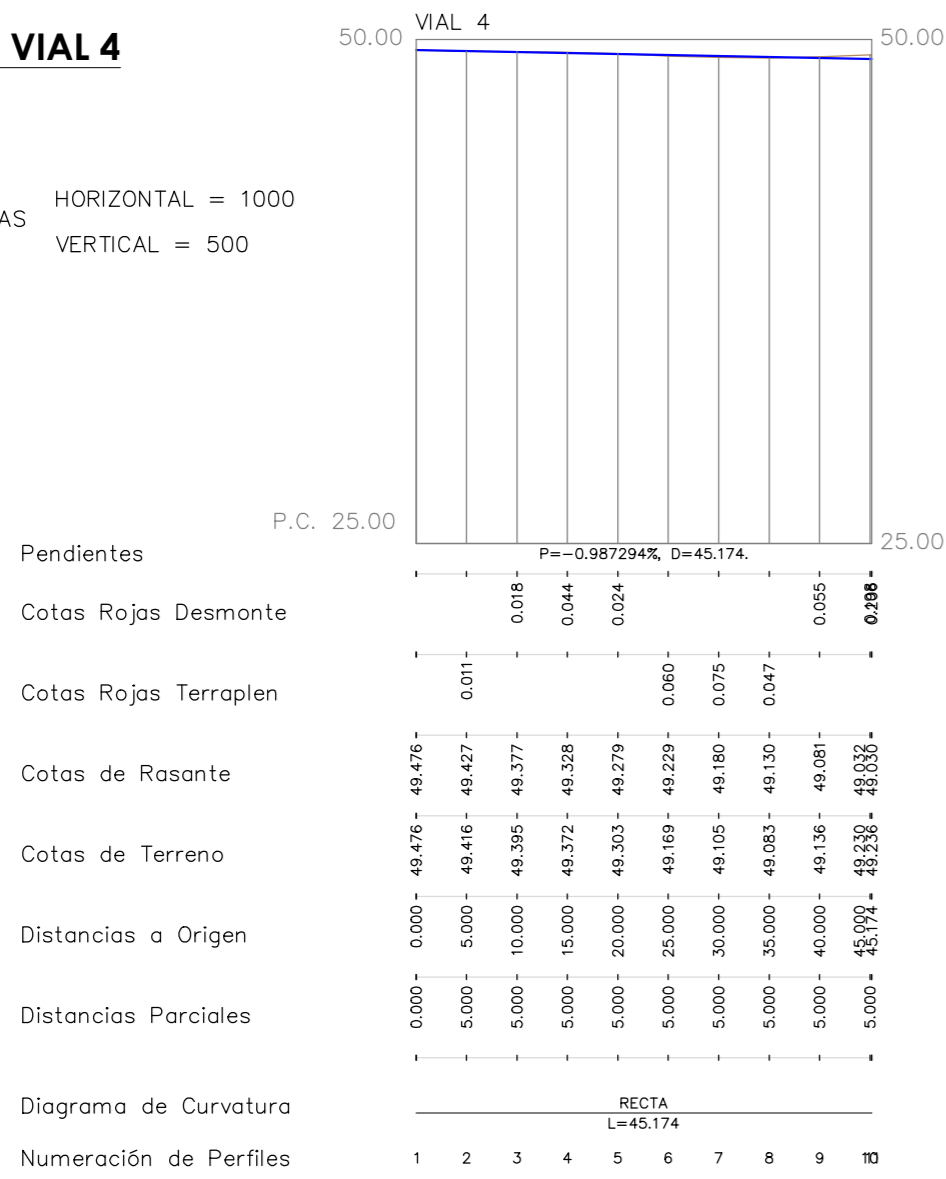
CV= CONCAVA PK= 10.000 ZV= 51.163 Kv= 600.000 T = 9.137 d = 0.070	CV= CONVEXA PK= 28.765 ZV= 52.198 Kv= 750.000 T = 1.545 d = 0.002	CV= CONCAVA PK= 46.792 ZV= 53.118 Kv= 600.000 T = 3.743 d = 0.012
--	--	--

ESCALAS HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500



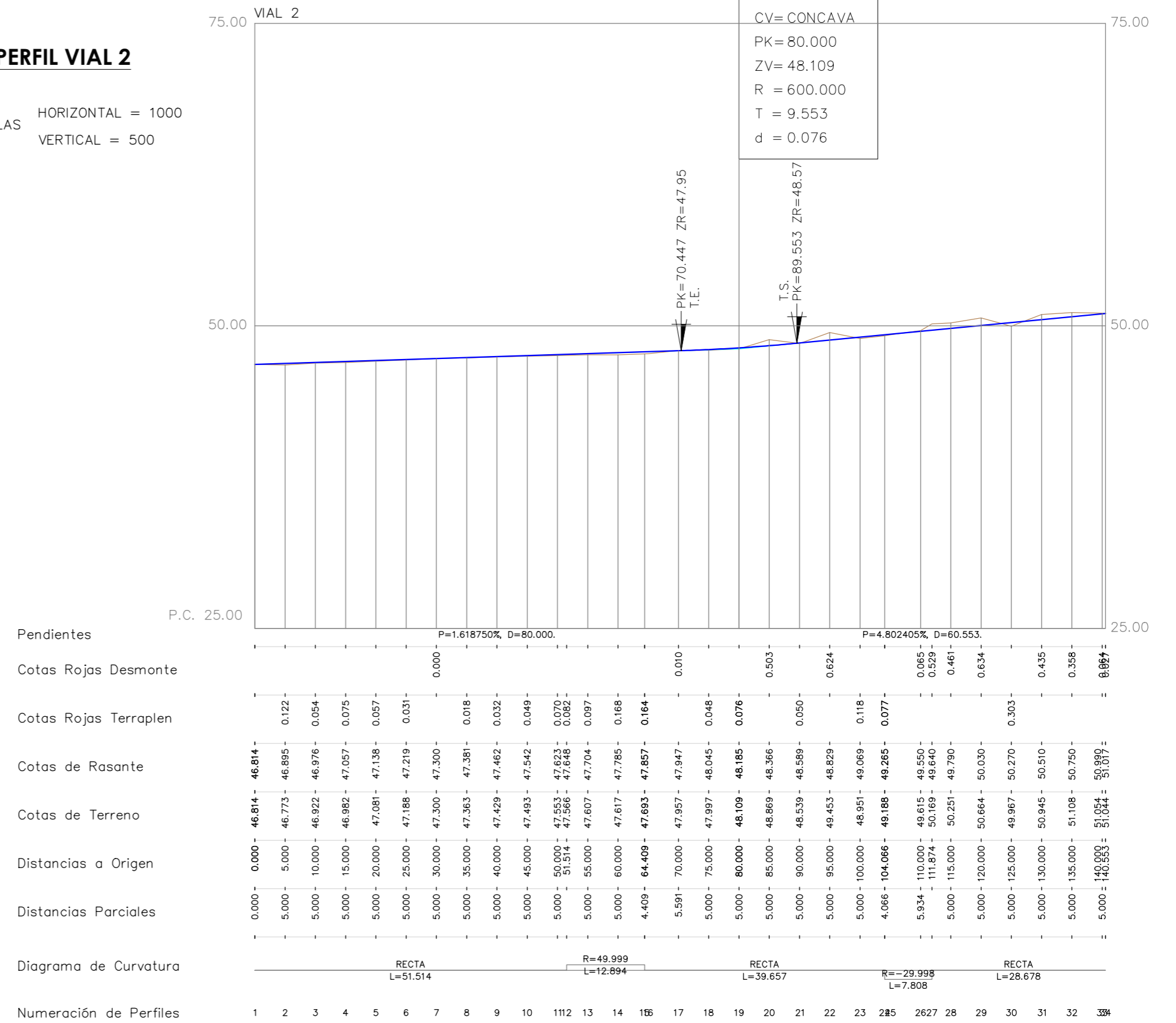
PERFIL VIAL 4

ESCALAS HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500



PERFIL VIAL 2

ESCALAS HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500



Gijón Arquitectura S.L.P.
C/ Narciso G. Cervera 1,
Planta 1ª (oficina 14)
18600 Málaga (Granada)
Telf. 958.833.830
info@gijonarquitectura.com
www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229



DOCUMENTO
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30

PLANO
PLANTA PERFILES DE VIALES 1, 2 Y 4

U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

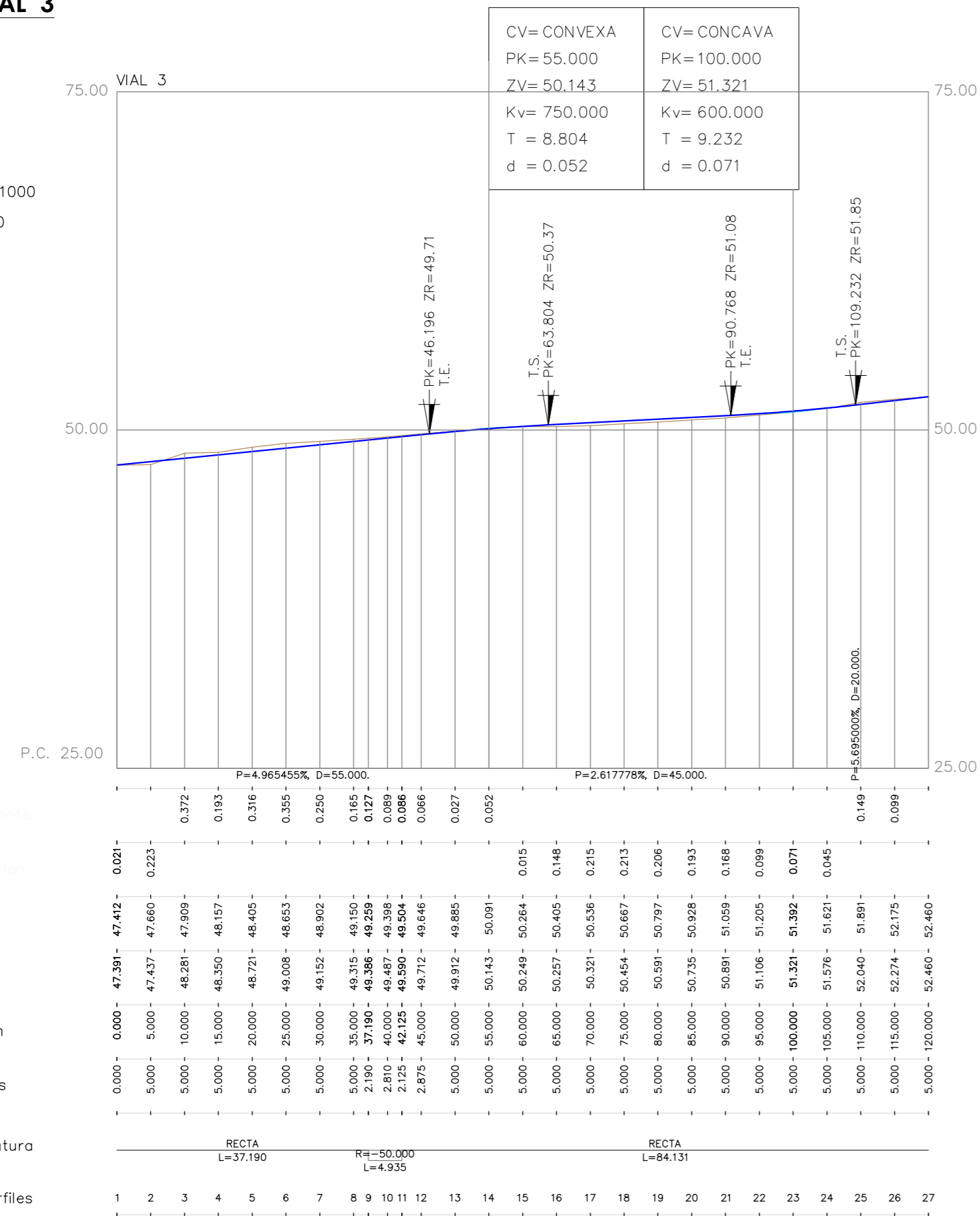
NOVIEMBRE 2019 | **ESCALA: 1/750** | **DIBUJADO** | **SUSTITUYE**

EXPEDIENTE: 479-18 | **Date Plot** 21-nov.-19

09

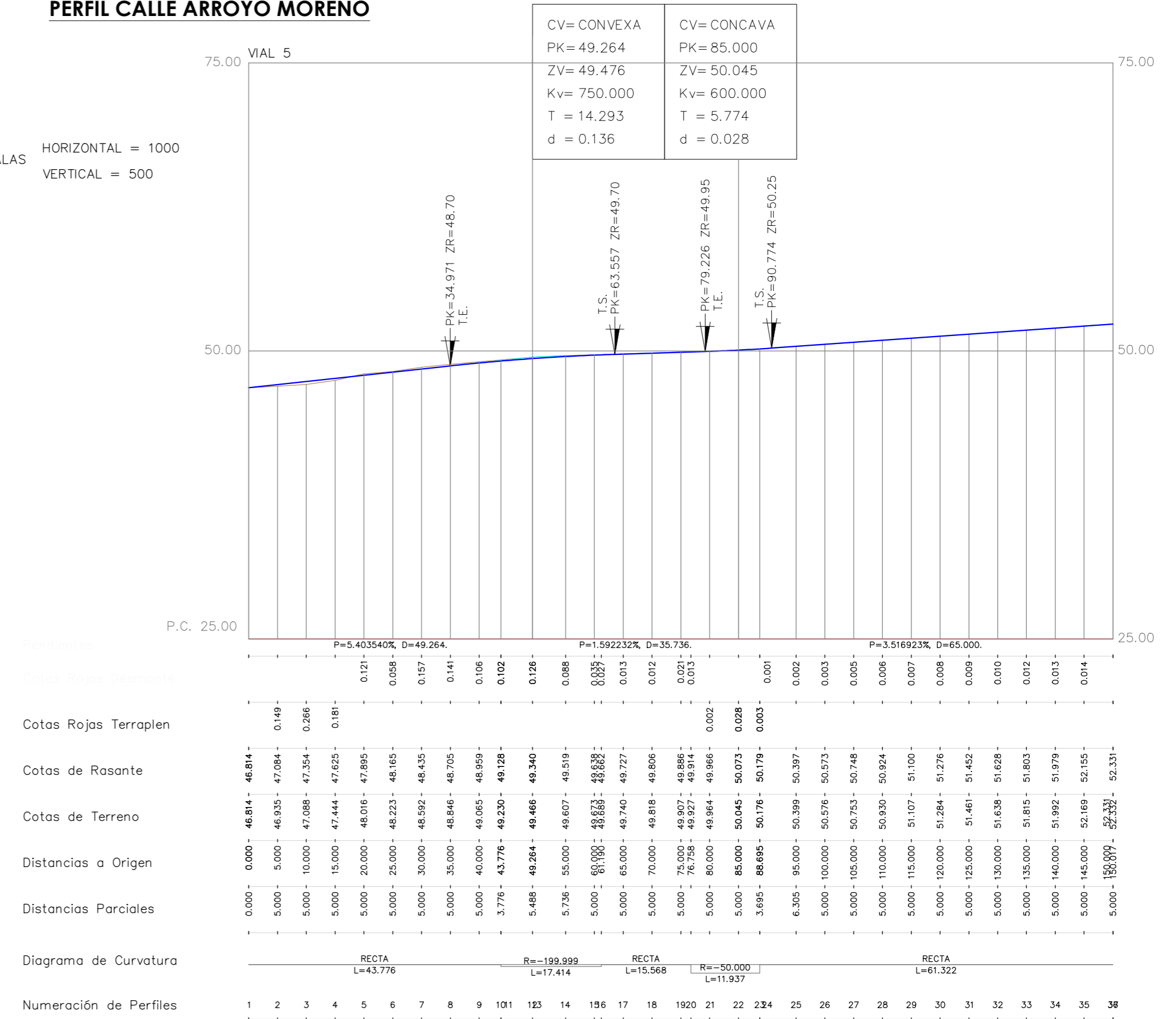
PERFIL VIAL 3

ESCALAS HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500



PERFIL CALLE ARROYO MORENO

ESCALAS HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500



Gijón Arquitectura S.L.P.
C/ Narciso G. Cervera 1,
Piso 1º (Oficina 14)
18600 Motril (Granada)
Telf. 958.833.830
info@gijonarquitectura.com
www.gijonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
Arquitecto. Col. 2229

Signature

DOCUMENTO INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA. U.E VM-30

PLANO PLANTA PERFILES DE VIAL 3 Y CALLE ARROYO MORENO
U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
INICIATIVA: FRUNET S.L.

NOVIEMBRE 2019 ESCALA: 1/750 DIBUJADO SUSTITUYE

EXPEDIENTE: 479-18

Date Plot 21-nov.-19