



**DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN POR FASES E INDEPENDENCIA
FUNCIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.L-4
"CASTILLO DE LAGOS" DEL P.G.O.U DE VÉLEZ MÁLAGA.**

**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP. L-4 "CASTILLO DE LAGOS"**

FECHA DE PRESENTACIÓN:10 DE MARZO DE 2025

ÍNDICE

1.- MEMORIA.

- 1.1.-Datos de Partida.
- 1.2.- Antecedentes.
- 1.3.- Objeto del documento.
- 1.4.- Fases Propuestas para su Recepción.
- 1.5.- Presupuesto por fases.
- 1.6.- Conclusión.

2.- PLANOS.

- 2.1.- Planta de Delimitación por Fases.
-

1. MEMORIA

1.1.- Datos de Partida.

Para la redacción del presente documento se ha tenido en consideración el siguiente proyecto; ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.L-4, "CASTILLO DE LAGOS", DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.

1.2.- Antecedentes.

La aprobación definitiva de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.L-4, "CASTILLO DE LAGOS", DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, ha sido otorgada por Resolución 2024000527 del Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura con fecha 09/02/2024, a la Junta de Compensación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos"

Con fecha 15 de julio de 2024 se firma el Acta de Replanteo entre el Ayuntamiento de Vélez Málaga, la Junta de Compensación y la Dirección de las Obras.

Con fecha 16 de julio se comienzan las obras de urbanización, estando prevista su finalización para el mes de agosto de 2025.

1.3.- Objeto del documento.

El presente documento tiene por objeto la delimitación de fases con independencia funcional de las obras de urbanización, permitiendo su recepción de manera autónoma.

Para ello, se han considerado las siguientes fases:

- Fase 1. Todas las obras que posibilitan el suministro de servicios a todas las parcelas del sector, tanto lucrativas como de equipamientos públicos, conteniendo todas las obras de infraestructuras viarias y de servicios generales
- Fase 2. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.), cuyos terrenos se encuentran ocupados por la edificación correspondiente a un invernadero, pendiente de puesta a disposición de la Junta de Compensación para la ejecución de las obras correspondientes.
- Fase 3. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.), cuyos terrenos se encuentran ocupados por viviendas existentes, pendiente de puesta a disposición de la Junta de Compensación para la ejecución de las obras correspondientes.
- Fase 4. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.) afectada por el entorno BIC de la Torre de Lagos, cuyo diseño aprobado en la Actualización del Proyecto de Reurbanización del sector se encuentra en estudio por la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

1.4.- Fases Propuestas para su recepción.

Se propone un nuevo faseado de las obras, en la forma que se describe a continuación.

El Sector se ha dividido en cuatro fases en función de las obras de urbanización que se pueden ejecutar, las zonas verdes que no pueden ser ejecutadas al encontrarse los terrenos ocupados por edificaciones existente, y la zona verde que se encuentra dentro del entorno BIC de la Torre de Lagos, cuyo diseño está siendo modificado por la Consejería de Cultura y Deporte de la Delegación Territorial de Málaga.

➤ FASE 1.

En la fase 1 se incluyen la totalidad de las siguientes infraestructuras (en ejecución) conforme a la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.L-4, "CASTILLO DE LAGOS", DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, aprobado con fecha 9 de febrero de 2024 por el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

- Red Viaria
- Muros
- Red de Pluviales
- Red de Fecales
- Red de Abastecimiento
- Red de Media Tensión
- Red de Baja Tensión
- Red de Alumbrado Público
- Red de Telecomunicaciones
- Red de Jardinería y Riego (a excepción de la parte de la Z.V.1. ocupada por edificaciones existentes, y la parte afectada por el entorno BIC de la Torre de Lagos)
- Mobiliario Urbano
- Señalización
- Zona Verde 2
- Zona Verde 3
- Zona Verde 4
- Zona Verde 1: Se ejecutará la parte que se encuentra libre de ocupación, y que no está afectada por el entorno BIC de la Torre de Lagos.



➤ **FASE 2.**

En la fase 2 se incluyen las obras correspondientes a la parte de la Zona Verde 1 ocupada por la edificación de un invernadero y que se corresponde con una superficie de 1.544,75 m².



Donde según proyecto se debe realizar las siguientes actuaciones:

1.-Desbroce

Desbroce de la superficie de la zona verde 1 correspondiente 1544,75 m².

2.-Suministro y Plantación

- 6 unidades de Celtis Australis

- 9 unidades de Ceratonia y/o Quercus
- 9 unidades de Olea Europea y/o Punica Granatum

3.-Colocación de bordillo jardinero tipo E-3, de 10x 20 cm

- 154 ml de bordillo jardinero

4.- Red de Riego

- 100 ml de tubería de PE/AD de $\text{Ø}=75$ mm y Pt= 10 atm
- 154 ml de tubería de PE/AD de $\text{Ø}=50$ mm y Pt= 10 atm

➤ **FASE 3.**

En la fase 3 se incluyen las obras correspondientes a la parte de la Zona Verde 1 ocupada por la edificación de vivienda, y que se corresponde con una superficie de 473,94 m².



Donde según proyecto se debe realizar las siguientes actuaciones:

1.-Desbroce

Desbroce de la superficie de la zona verde 1 correspondiente a 473,94 m2.

2.-Suministro y Plantación

- 2 unidades de Cupressus Semperirens
- 4 unidades de Ceratonia y/o Quercus
- 5 unidades de Olea Europea y/o Punica Granatum
- 1 unidad de Laur Nobilis, Vubur Tinus, Pistacia.

3.-Colocación de bordillo jardinero tipo E-3, de 10x 20 cm

- 16,57 ml de bordillo jardinero

4.- Red de Riego

- 16,57 ml de tubería de PE/AD de Ø=50 mm y Pt= 10 atm

➤ **FASE 4.**

Con fecha 31 de enero de 2023, se emite por parte de Cultura Informe de Viabilidad, autorizando el comienzo de las obras, y solicita se entregue Proyecto Básico de la Zona Verde afectada por el entorno Bic, incluyendo el tratamiento de suelos, vegetación, mobiliario urbano e iluminación, de la Zona Verde y del entorno de la misma.

Por parte de Inaser, se mantienen diferentes reuniones con la Técnico de Cultura, Alicia Fernández Caballero, quién realiza las indicaciones para el diseño de la zona verde afectada por el entorno Bic.

En base a las citadas indicaciones, se redacta el Proyecto de Ajardinamiento de la Zona Verde del entorno de la Torre de Lagos (Bic), y se presenta en Cultura con fecha 20 de febrero de 2023, no habiéndose recibido aprobación del citado proyecto a día de hoy.

Es por ello por lo que, en la fase 4 se incluyen las obras correspondientes a la parte de la Zona Verde 1 con una superficie de 620 m2, afectada por el entorno BIC de la Torre de Lagos, cuyo diseño está pendiente de aprobación por Cultura, y cuya terminación es independiente del resto de la urbanización.

DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN POR FASES E INDEPENDENCIAL FUNCIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL DEL SECTOR SUP.L-4, "CASTILLO DE LAGOS", DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.



Al desconocer las modificaciones de la citada zona verde que serán solicitadas por Consejería de Cultura y Deporte de la Delegación Territorial de Málaga, puesto que actualmente se encuentra en estudio por la misma, no se puede detallar las unidades de obra correspondientes a dicha zona verde que no serán ejecutadas conforme al proyecto aprobado.

1.5. Presupuesto por Fases en base al Proyecto Aprobado

Fase 1: 2.177.701,78€ de P.E.M.

Fase 2: 11.474,63€ de P.E.M.

Fase 3: 2.259,55€ de P.E.M

Fase 4: 20.709,32€ de P.E.M.

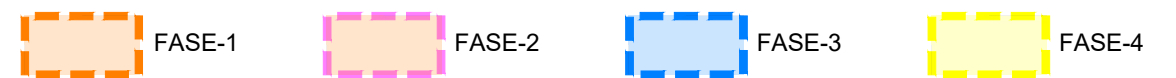
1.6. Conclusión.

Con el presente documento se da cumplimiento al desglose en fases según Art.197 en relación con el Art.206 ambos del RGLISTA, cumpliendo además lo establecido en el Art 25 del RDL7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, desglosando la ejecución de las obras del sector, y demostrando la independencia funcional de cada fase, para poder llevar a cabo la recepción de las fases establecidas en el presente documento de manera independiente.

Málaga 10 de abril de 2025

**Fdo. Patricia Moya Núñez
Ingeniera de Caminos.
Inaser Ingeniería**

2. PLANOS DE DELIMITACIÓN POR FASES



LA PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN
 DEL SECTOR**

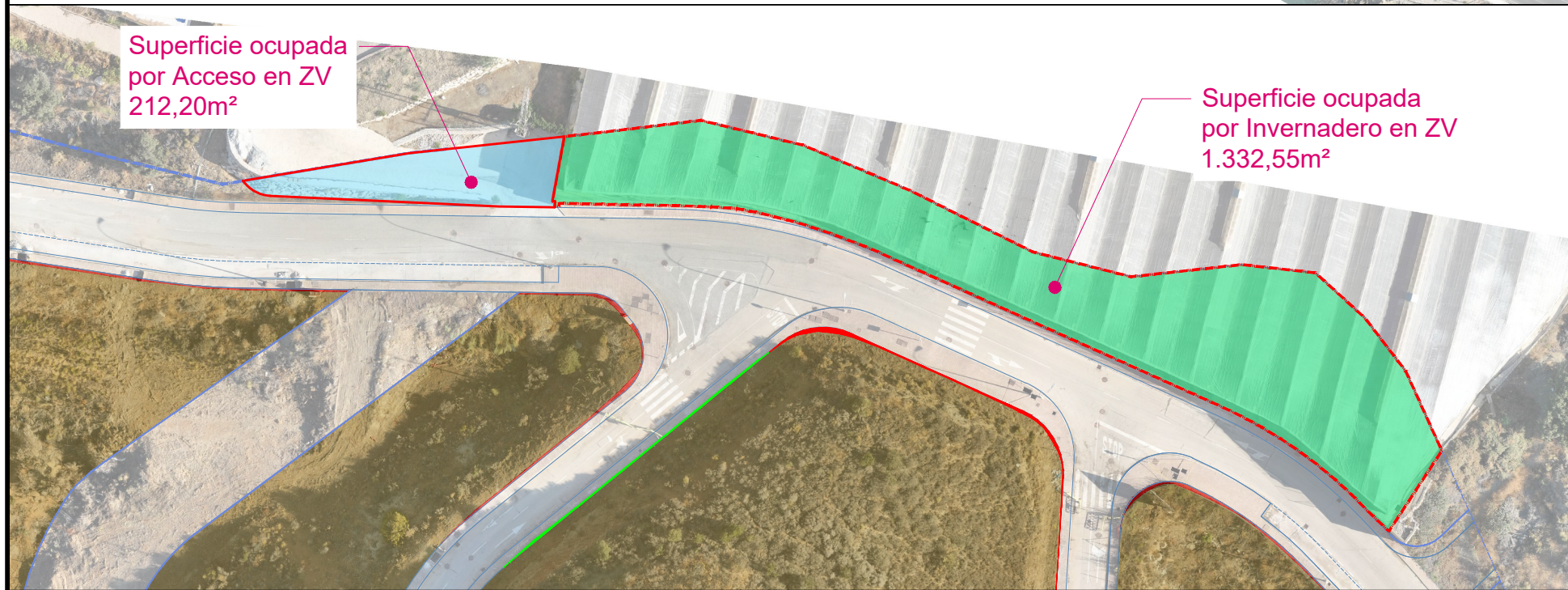
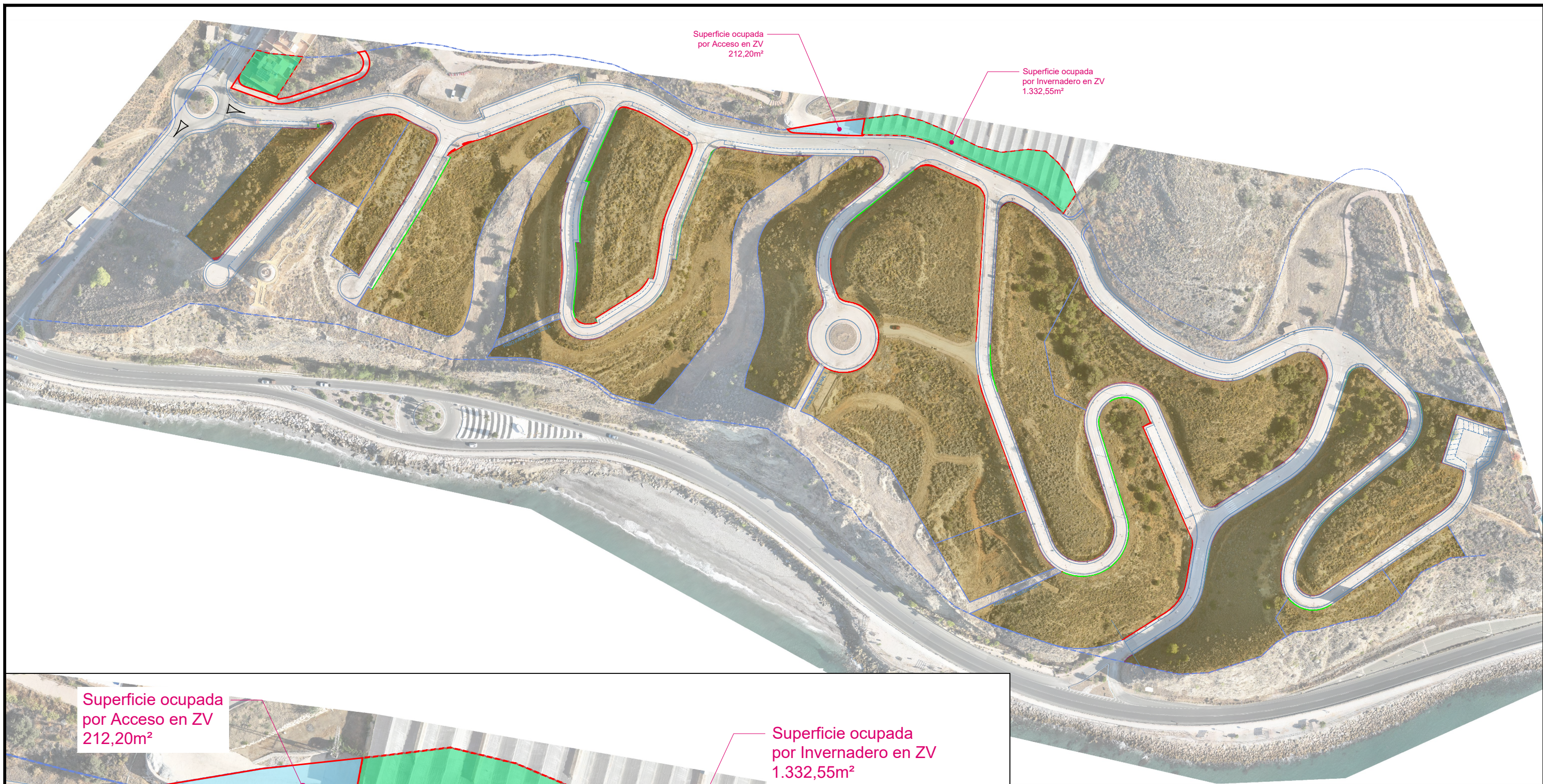
REDACTORES DEL PROYECTO:
inaser S.A.
 INGENIEROS Y SERVICIOS AVANZADOS
 PATRICIA MOYA NÚÑEZ
 (I.C.C.P.)

TÍTULO:
**DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL SECTOR SUP-L4
 "CASTILLO DE LAGOS" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
 A LA NORMATIVA EN VIGOR Y AL ESTADO ACTUAL.**

CODIGO: IN19-006
 N° PLANO: **X**
 HOJA 1 DE 1

PLANO:
**PLANTA GENERAL
 FASEADO OBRA**

FECHA: MARZO-2025	SUSTITUYE A:	REVISIÓN:
ESCALA: 1/2000	ANULADO FECHA:	FECHA RV:



LA PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN
 DEL SECTOR**

REDACTORES DEL PROYECTO:
inaser
 INGENIEROS Y SERVICIOS AVANZADOS
 PATRICIA MOYA NÚÑEZ
 (I.C.C.P.)

TÍTULO:
 DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL SECTOR SUP-L4
 "CASTILLO DE LAGOS" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
 A LA NORMATIVA EN VIGOR Y AL ESTADO ACTUAL.

CODIGO: IN19-006
 N° PLANO:
 HOJA DE

PLANO:
AMBITO DE ACTUACIÓN FASE 2

FECHA: OCTUBRE-2024	SUSTITUYE A:	REVISIÓN:
ESCALA:	ANULADO FECHA:	FECHA RV:



Superficie ocupada por viviendas en ZV 473,94m²

Superficie ocupada por viviendas en ZV 473,94m²

LA PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR

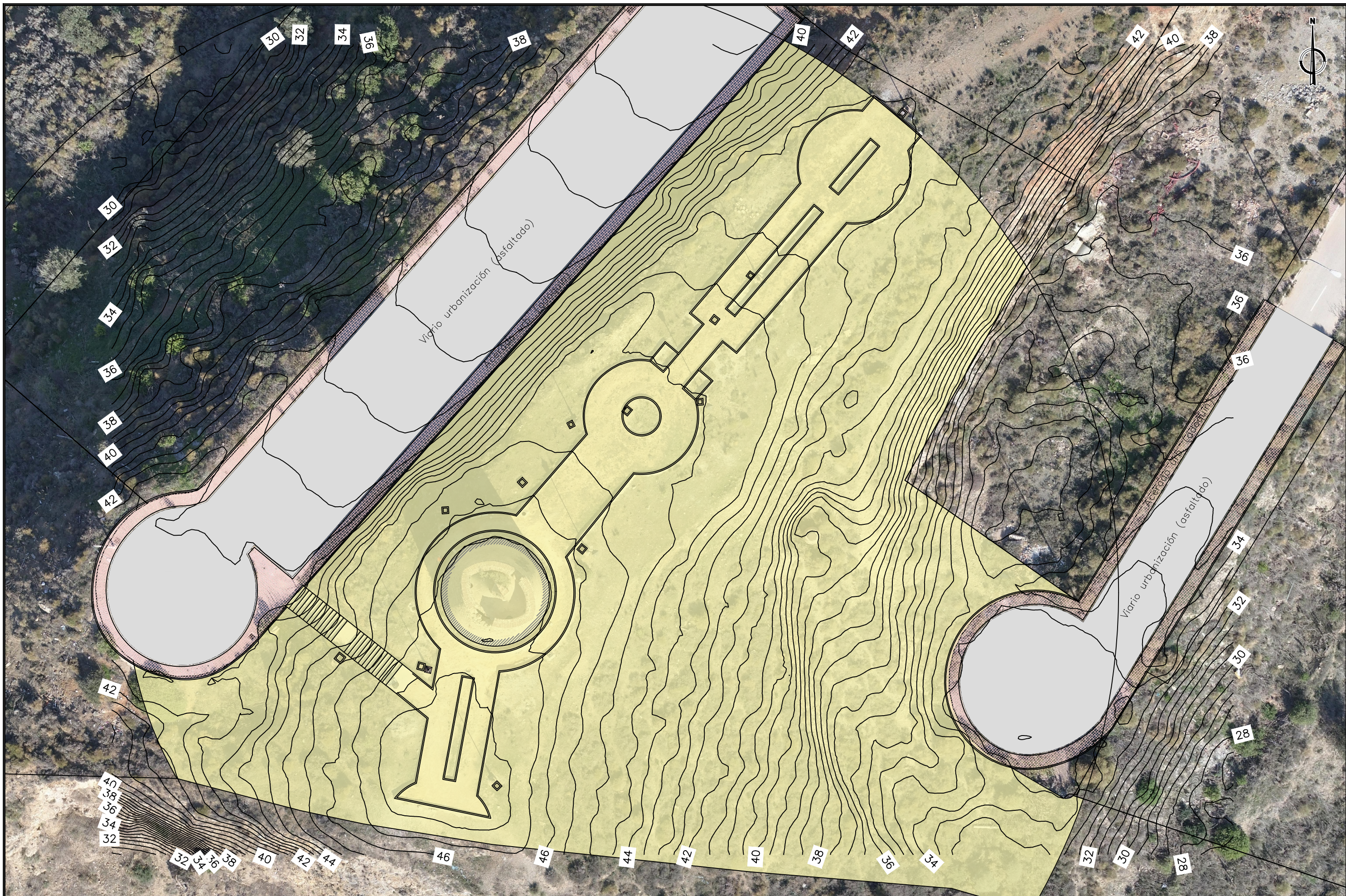
REDACTORES DEL PROYECTO:
inaser S.P.
INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS
PATRICIA MOYA NÚÑEZ (I.C.C.P.)

TÍTULO:
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL SECTOR SUP-L4 "CASTILLO DE LAGOS" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA A LA NORMATIVA EN VIGOR Y AL ESTADO ACTUAL.

CODIGO: IN19-006
Nº PLANO:
HOJA DE

PLANO:
AMBITO DE ACTUACIÓN FASE 3

FECHA: OCTUBRE-2024	SUSTITUYE A:	REVISION:
ESCALA:	ANULADO FECHA:	FECHA RV:



PROPIEDAD:
 JUNTA DE COMPENSACIÓ" DEL SECTOR SUP.L4
 "CASTILLO DE LAGOS"

REDACTORES DEL PROYECTO:
 **inaser** S.P.
 Ingenierías y servicios avanzados
 PATRICIA MOYA NUÑEZ
 (I.C.C.P.)

TÍTULO:
 DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL SECTOR SUP-L4
 "CASTILLO DE LAGOS" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA A LA
 NORMATIVA EN VIGOR Y AL ESTADO ACTUAL.

EXPEDIENTE
 DOC: 1 | REV: 0
 FECHA:
 MARZO 2023

Nº PLANO:
 HOJA 1 DE 1
 ESCALA:
 1:275

PLANO:
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN FASE 4

DOC. ACTUAL
RED. / REV.
Nº:
FECHA