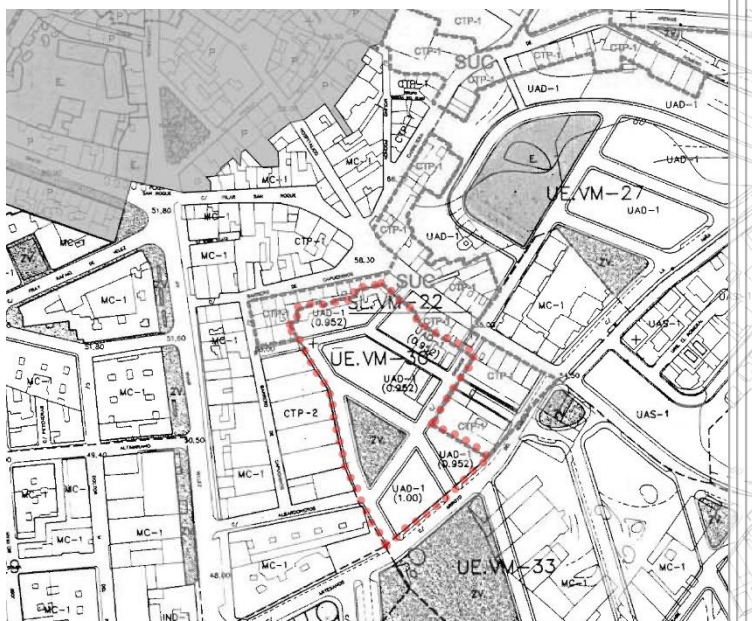


INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VELEZ-MÁLAGA

UE. VM-30

RESUMEN EJECUTIVO



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 INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Objeto
2. Promotor
3. Autor del Documento
4. Conveniencia y Oportunidad
5. Descripción propuesta de Innovación al PGOU
6. Condiciones de Ordenación
7. Ordenanzas Particulares
8. Ficha de Planeamiento Innovación

Documento II: PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. USOS DEL SUELO
03. ORDENACIÓN PROPUESTA
04. PARCELACIÓN

I.I: Memoria Informativa y justificativa

1. Objeto.

El objeto del presente Documento forma parte del Documento para la aprobación de la Innovación al Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en la UE VM-30.

Las modificaciones que se pretenden introducir afectan a la ordenación pormenorizada, reconfigurando las manzanas iniciales, en concreto:

-Agrupación de las manzanas según estudio de detalle vigente denominadas B, C y 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 localizada en la manzana denominada según estudio de detalle vigente como manzana E.

-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 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

Todo ello en cumplimiento de la LOUA y PGOU de Vélez-Málaga y 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. 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. Descripción propuesta de Innovación al PGOU.

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.

El ámbito lo configuran las parcelas resultantes de la ordenación vigente, según proyecto de reparcelación aprobado.

La edificabilidad de la U.E VM-30 es 0,5 m^{2t}/m^{2s} que aplicado a la superficie total de 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 m^{2t} para el resto de manzanas** de la Unidad de Ejecución.

Infraestructuras existentes

Existe infraestructura de abastecimiento, saneamiento y de energía eléctrica en el entorno inmediato del sector.

Estructura de la propiedad

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.

6. Condiciones de Ordenación

Esta Innovación no contradice los objetivos generales del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, además se basa en las siguientes premisas:

-Mejora del entorno urbano contribuyendo al modelo de ciudad compacta para la **modernización, competitividad y creación de empleo.**

-**Evitar la localización de zonas comerciales aisladas y desvinculadas** del núcleo de población y desarrollando un sector imprescindible para cerrar la trama urbana de la Ciudad.

-Interés público y social de la actuación, que será más viable con la ubicación de comercios que favorecen el **crecimiento económico y urbano de la ciudad.**

-Dar respuesta a la **escasez de suelo comercial**, generando una manzana completa (Manzana B) de 3.922,18 dentro de la UE VM-30. Esta manzana posee una buena integración con el resto de edificaciones de la zona y supone el 36,68% de Suelo de la totalidad de la Unidad de Ejecución.

-Diversificar el uso de la unidad de ejecución UE VM-30 **generando 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.

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: 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.

-MANZANA B: La nueva manzana B tiene una superficie total de 3.922,18 m² y su nuevo uso es **Terciario Comercial**.

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: Espacios libres con una superficie de 1.072,60 m².

-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 . (Parcela D1: 215,24 m² y Parcela D2: 329,31 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.**

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

-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.

Condiciones de las parcelas resultantes

Como se ha expuesto anteriormente **la edificabilidad de la U.E VM-30 es de 5.346,50m²**, resultado de aplicación del coeficiente de 0,5 m²t/m²s 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 m²t 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 ² T)	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 (m2)	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

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.

7. Ordenanzas Particulares

Ámbito de aplicación:

Serán de aplicación exclusiva a los suelos comprendidos en el ámbito de gestión denominado UE VM-30.

Normas generales:

Son de aplicación las *Normas Generales de la Edificación* contenidas en el documento vigente de PGOU.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se cumplen en la presente Innovación :

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre. LOUA.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre
- Ley 1/2006 de 16 de mayo
- RDL 2/2008 de 20 de junio
- Decreto 11/2008, de 22 de enero
- 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)
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- (Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados
- Código Técnico de la edificación.

Parcelación:

La parcela es la resultante de la ordenación representada en documentación gráfica, por lo tanto, no se establecen condiciones especiales para la parcela.

Alineaciones y separación a linderos:

Las alineaciones para las edificaciones dentro de la parcela son las expresamente graficadas en el Plano de Parcelación, siendo su separación o colindancia con espacios libres la óptima para el desarrollo de la actividad. El espacio delimitado por dichas alineaciones apto para edificar tiene carácter de máximo, siendo posible la menor ocupación, respetando en este caso, la alineación con los espacios públicos, que es preceptiva.

En la Manzana B 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.

Altura máxima.

La establecida en la documentación gráfica. Pudiendo organizar el volumen de los edificios al acomodo de los requisitos de la actividad, sin sobrepasar dicha altura.

Motril, 24 de Febrero de 2020



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

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	Al	Tipo	5	Código	UE. VM-30
Denominación	CALLE DE LOS ARTESANOS				

Superficie (m²)	10.693,00	Densidad (viv/Ha)	50
Objeto		Nº máximo viviendas	53
Iniciativa		I.Edf. (m²t/m²s)	0,5
Sistema		Techo máximo (m²t)	5.346,50
Etapas		Ordenanza	UAD-1, CTP-1 Y CO
Desarrollo	P.O.O.U.	Usos	RESIDENCIAL Y ZONA DE COMERCIO

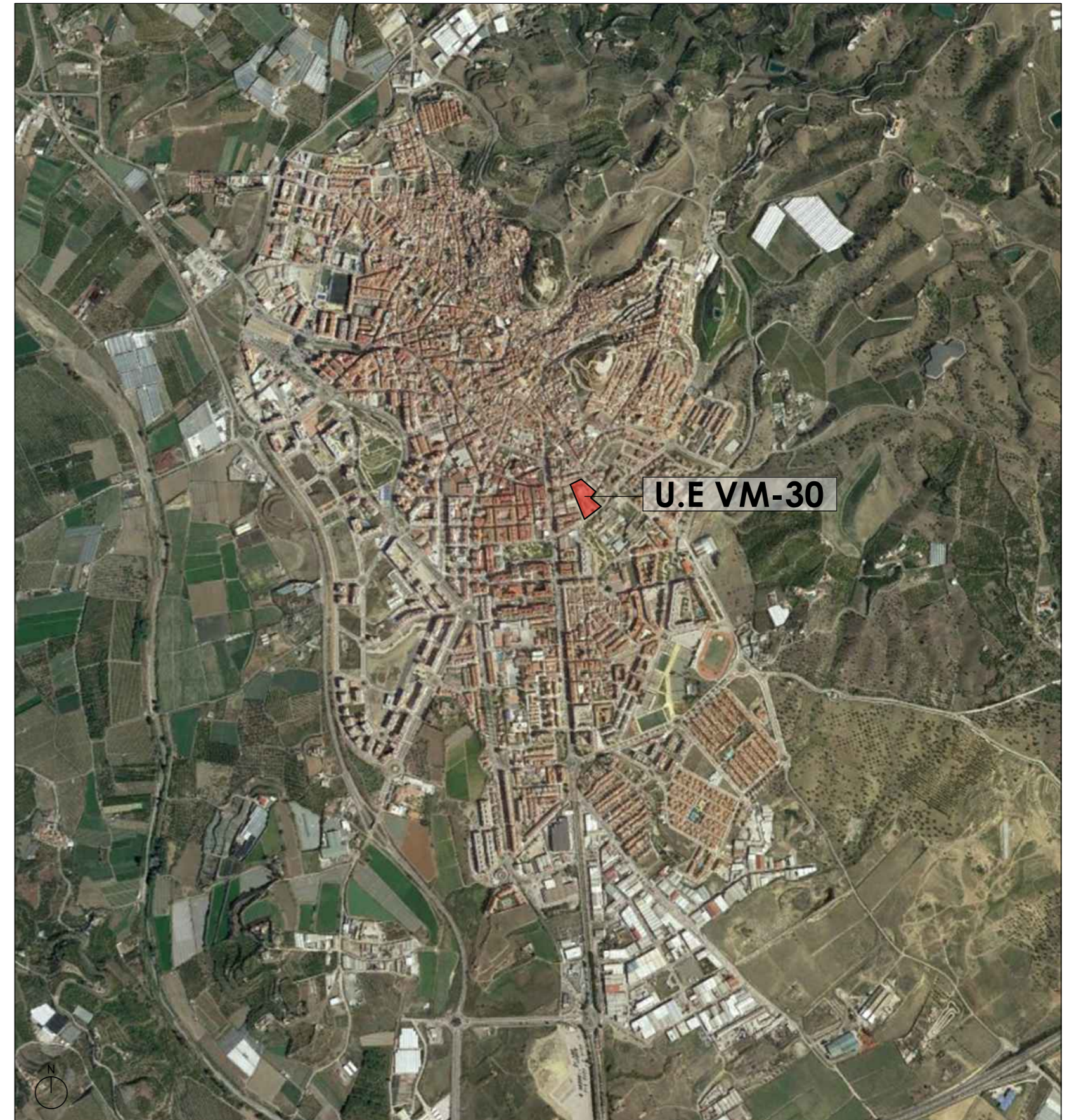
Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m²s)	1.072,60	Relativo Unidad de Ejecución	
Equipamiento (m²s)		Medio	
Deportivo (m²s)		Derechos del propietario	90,00%
Viarío (m²s)	3.964,37	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m2s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento	

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	



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 114)
 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. RESUMEN EJECUTIVO**

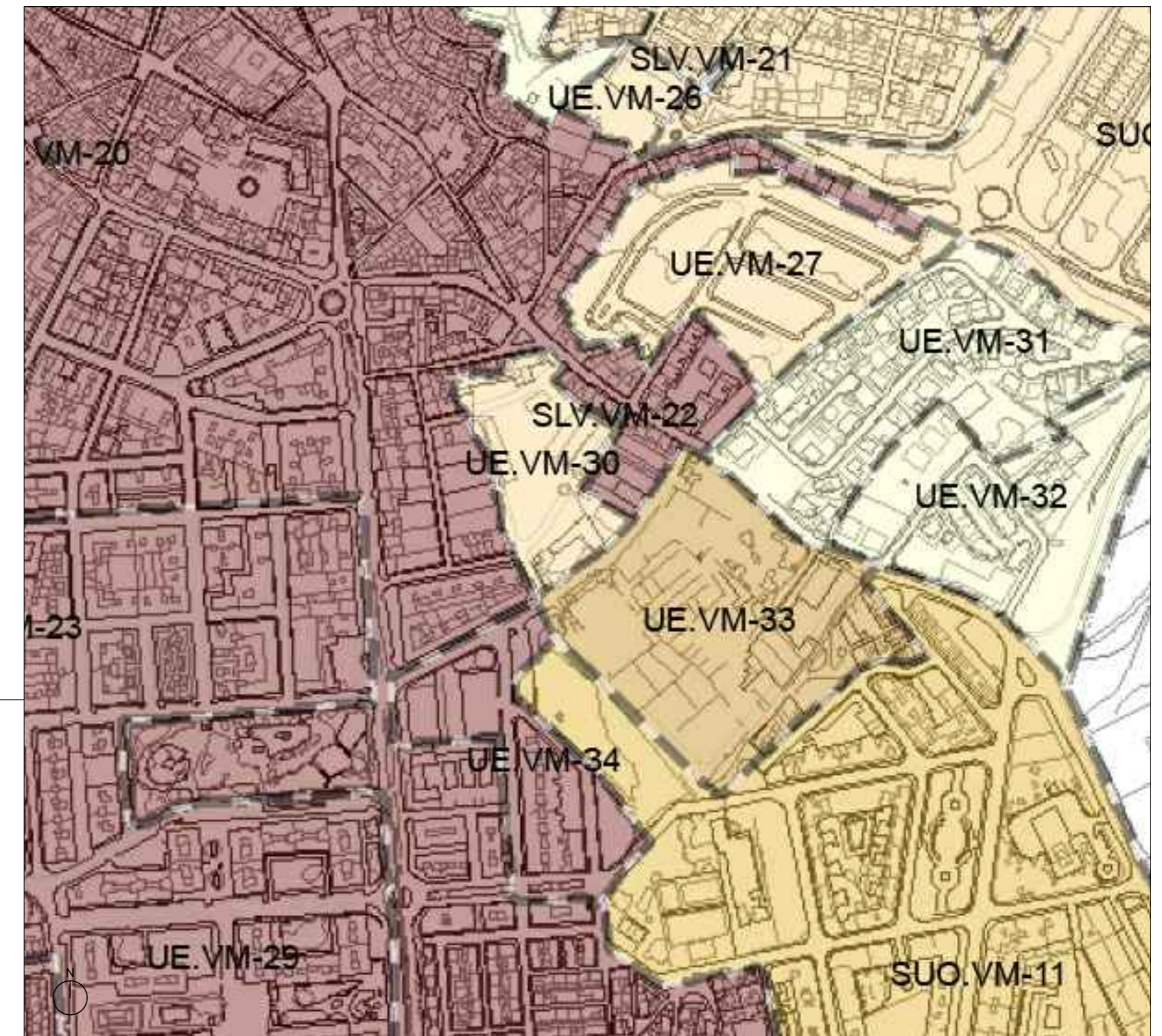
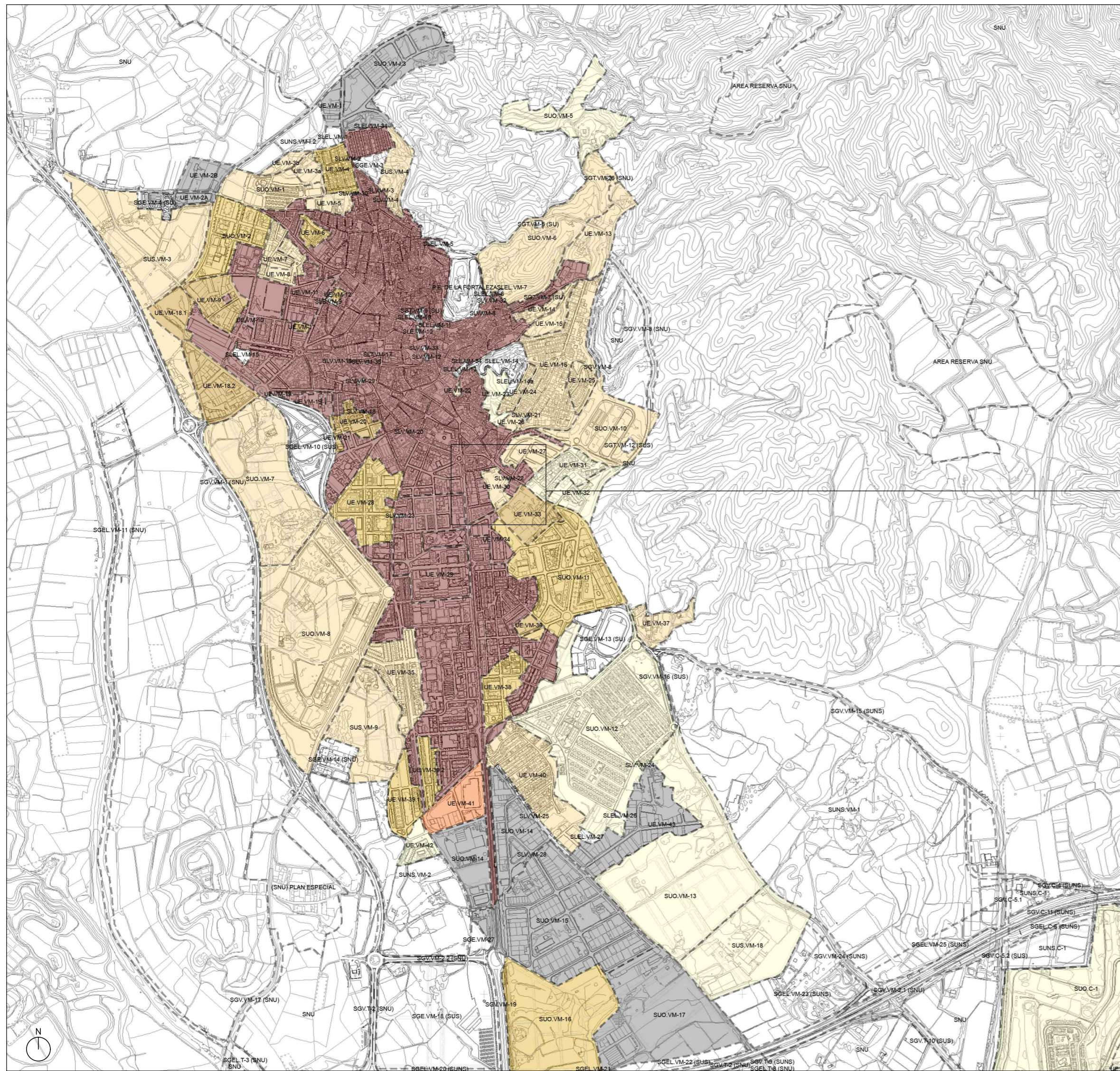
PLANO **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
 U.E VM-30

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 Vv/Ha	SUC UE.VM-10 UE.VM-11 UE.VM-29 UE.VM-34 UEC-1
	 76 < d < 100 Vv/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 Vv/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 Vv/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 Vv/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. RESUMEN EJECUTIVO**

PLANO **PLANO USO Y DENSIDADES PGOU**

U.E VM-30

PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

INICIATIVA: FRUNET S.L.

NOVIEMBRE 2019

SIN ESCALA

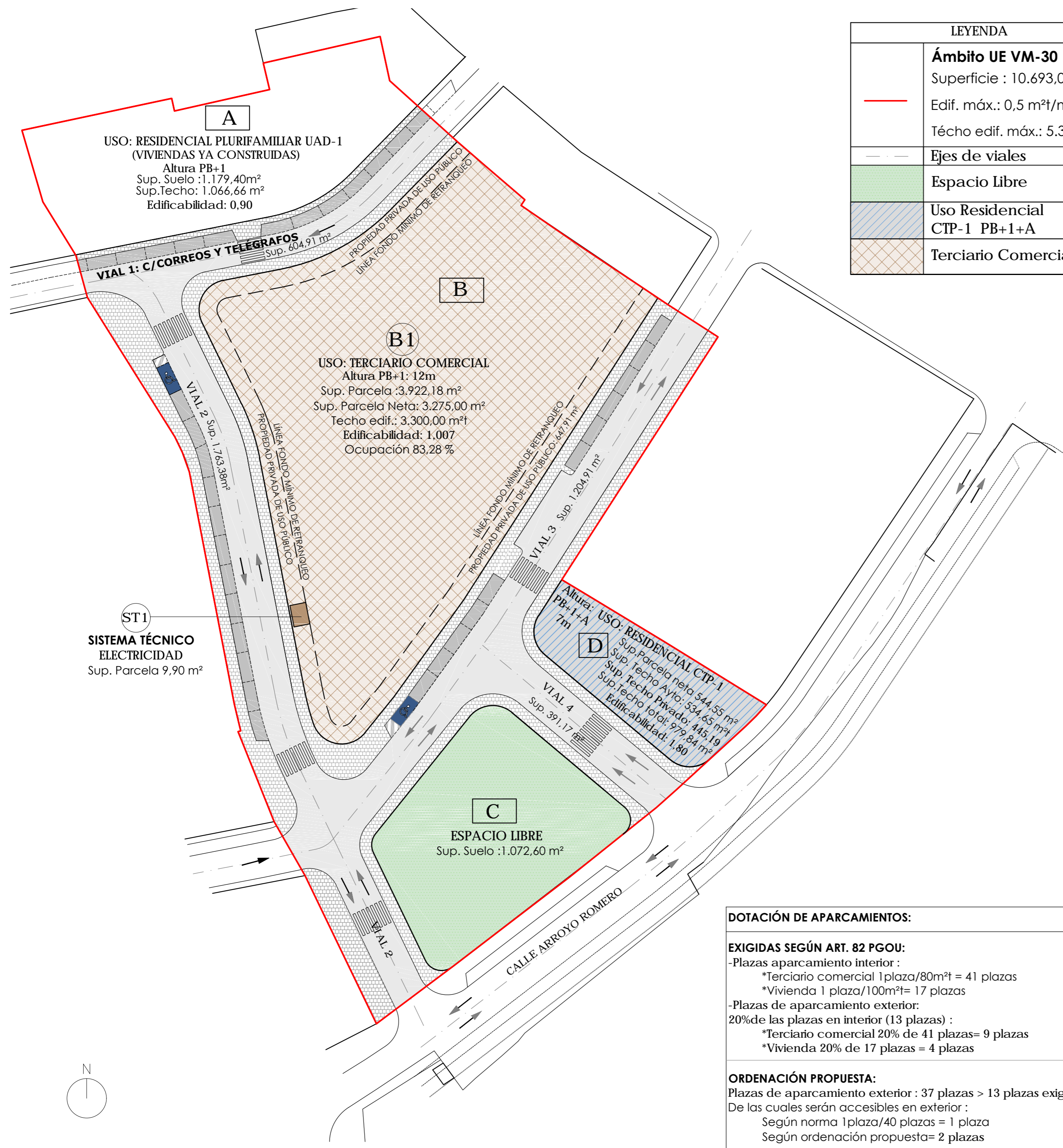
DIBUJADO

SUSTITUYE

EXPEDIENTE: 479-18

02

Date Plot 21-nov.-19



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/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.
 Pícneta 1ª (oficina 14)
 18600 Motril (Granada)
 Telf. 958.833.830
 info@gjonarquitectura.com
 www.gjonarquitectura.com

Angel L. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229

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

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

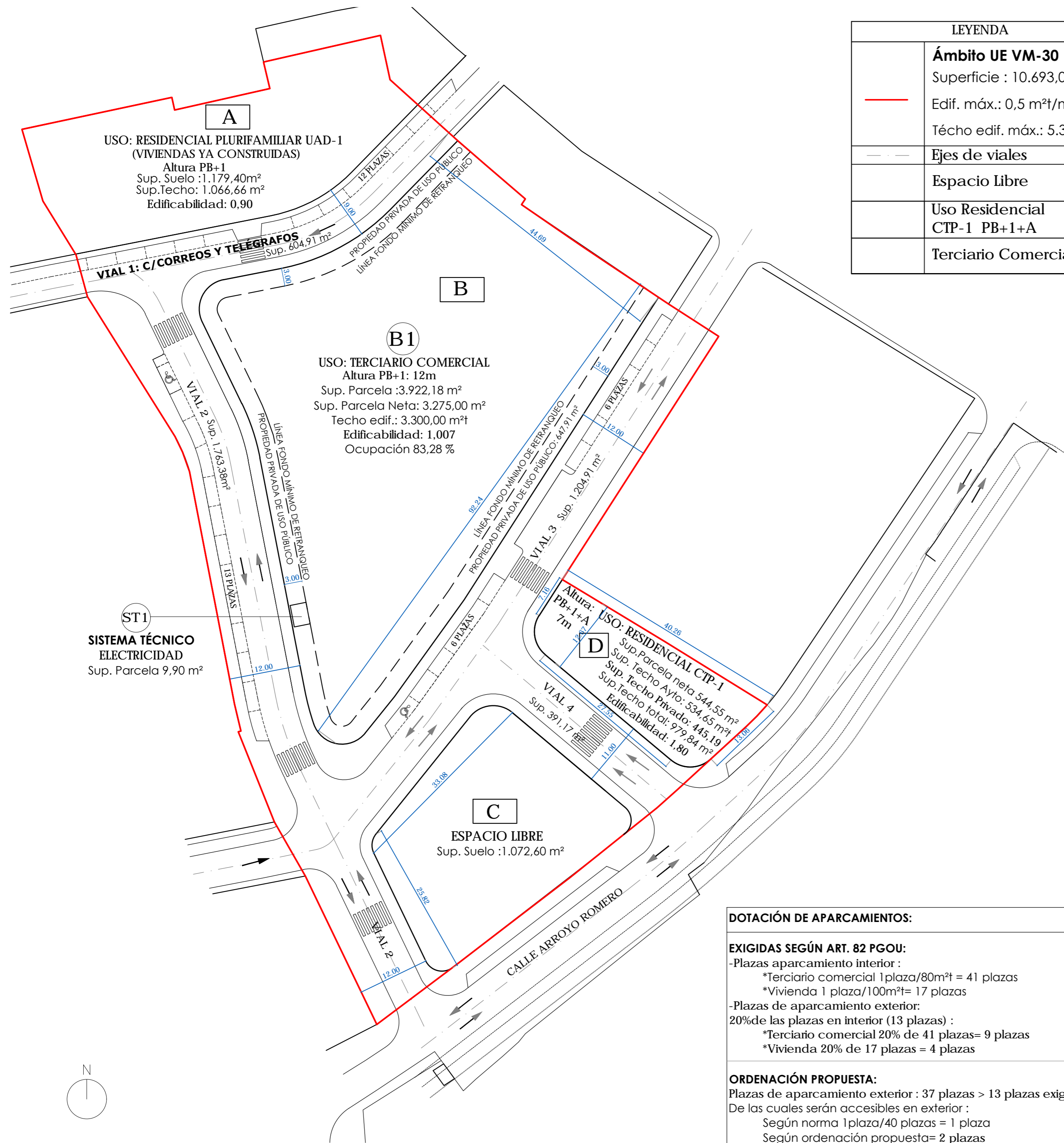
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
 INICIATIVA: FRUNET S.L.

FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 **SUSTITUYE A PLANO 03 DE NOVIEMBRE 2019**

EXPEDIENTE: 479-18

03

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



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

Angel L. Gijón Díaz
 Arquitecto. Col. 2229

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

PLANO **PARCELACIÓN**
 U.E VM-30

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

INICIATIVA: FRUNET S.L.

FEBRERO 2020 ESCALA 1:500 **SUSTITUYE A PLANO 04 DE NOVIEMBRE 2019**

EXPEDIENTE: 479-18

Date Plot 15-abr.-20

04