

INDICE

INDICE

INDICE.....	1
MEMORIA	5
1.1. Objeto del Plan Parcial.	6
1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización	6
1.3. Promotora.	6
1.4. Autor del Plan	6
1.5. Datos del Sector.	6
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	9
2.1. Características naturales de la finca.....	9
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	9
2.3. Estructura de la Propiedad.	9
2.4. Determinaciones para el Sector del Planeamiento superior.	10
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	11
3.1. La adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.....	11
3.2. Descripción de la Ordenación.....	11
3.3. Zonificación.....	11
3.4. Aprovechamientos.	14
3.5. Cargas externas.....	15
3.6. Cuadro de características urbanísticas del Sector	16
3.7. División del Sector en Unidades de Ejecución	17
4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS	19
4.1. Abastecimiento de agua y riego.	19
4.2. Saneamiento.....	19
4.3. Electrificación y alumbrado público.	20
4.4. Infraestructuras de comunicaciones.....	20
4.5. Jardinería y mobiliario urbano.	20
5. MEMORIA DE ADECUACION AL INFORME AMBIENTAL	21
5.1. Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.	21
5.2. Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.....	21
5.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.....	25
5.4. Consideraciones en materia del Medio Natural.....	27
5.5. Consideraciones en materia de patrimonio cultural.	28
5.6. Consideraciones en materia de Cambio Climático.....	29
6. MEMORIA DE ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA	32
6.1. Cumplimiento de las reservas para dotaciones.....	32
6.2. Cumplimiento del artículo 61.5 de la LISTA y artículo 83 de su Reglamento	32
6.3. Cumplimiento del artículo 85 del Reglamento de la LISTA.....	32
ANEJOS A LA MEMORIA	35
1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS	36
1.1. En el Sector.	36
1.2. Cargas externas para ejecución de emisario.	37
1.3. Cargas externas para conexión con urbanización Esperanza.	37
2. COMPROMISOS DE EJECUCIÓN	38
2.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.	38

INDICE

2.2.	Compromisos Urbanizador/Ayuntamiento y Urbanizador/Futuros propietarios.	38
3.	ACCESIBILIDAD.....	40
3.1.	Ámbito de aplicación.....	40
3.2.	Tipo de actuación.....	40
3.3.	Anejo 1. Infraestructura, urbanización y mobiliario urbano.	41
3.4.	Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente.	42
	ORDENANZAS REGULADORAS	43
1.	GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.	44
1.1.	Normativas aplicables.....	44
1.2.	Terminología de conceptos.	44
1.3.	Cumplimiento de las determinaciones del Estudio Ambiental.....	44
2.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	45
2.1.	Calificación del Suelo.....	45
2.2.	Desarrollo del Planeamiento.....	45
2.3.	Ejecución del Planeamiento.	46
3.	NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACION.	47
3.1.	Abastecimiento de agua.	47
3.2.	Saneamiento.....	47
3.3.	Electrificación y alumbrado público.	47
3.4.	Infraestructura de telecomunicaciones.	47
3.5.	Jardinería.	47
4.	ORDENANZAS GENERALES.....	48
4.1.	Aparcamientos y garajes.	48
4.2.	Viviendas.	48
4.3.	Definiciones y terminología.....	48
5.	ORDENANZAS PARTICULARES.	49
5.1.	Zona de Unifamiliares Adosadas UAS-1	49
5.2.	Zona de unifamiliares adosadas UAD-1	50
5.3.	Zona de Ciudad Jardín CJ-3.a.....	52
5.4.	Zonas verdes privadas VP.....	53
5.5.	Sistema Local de Equipamiento.	54
5.6.	Sistema Local Técnico.....	55
5.7.	Sistema Local de Áreas Libres de Uso y Dominio Público SLAL.....	55
	PLAN DE ETAPAS	56
1.	DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.	57
1.1.	Unidad de Ejecución UE.1	57
1.2.	Unidad de Ejecución UE.2	60
1.3.	Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución	62
2.	PLAN DE ETAPAS	64
2.1.	Criterios para la definición de Etapas	64
2.2.	Primera Etapa	64
2.3.	Segunda Etapa	64
2.4.	Tercera Etapa	64

INDICE

3.	PLAZOS DE EJECUCION.....	65
3.1.	Unidad de Ejecución UE.1	65
3.2.	Unidad de Ejecución UE.2.....	65
	ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	67
1.	DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS DE IMPLANTACION.....	68
1.1.	Costos de implantación en la Unidad de Ejecución 1	68
1.2.	Costos de implantación en la Unidad de Ejecución 2	69
1.3.	Costos de implantación en el conjunto del Sector SUP.B-3.....	70
2.	DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS	72
2.1.	Aprovechamiento subjetivo.....	72
2.2.	Valoración del aprovechamiento subjetivo.	72
2.3.	Valoración del costo de implantación de los titulares en el sector	72
2.4.	Valor de los terrenos	72
3.	VIABILIDAD.	73
3.1.	Viabilidad técnica.	73
3.2.	Viabilidad económica.....	73
4.	SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	74
4.1.	Ejecución	74
4.2.	Mantenimiento	74
	INDICE DE PLANOS.....	75
	RESUMEN EJECUTIVO	77
1.	CUESTIONES GENERALES	78
2.	ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO.....	79
3.	OBJETO DEL PLANEAMIENTO.	80
4.	PLANO DE ORDENACIÓN	81

MEMORIA

MEMORIA**1. MEMORIA EXPOSITIVA.****1.1. Objeto del Plan Parcial.**

El presente documento tiene por objeto, en cumplimiento de lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico como una urbanización residencial turística en el litoral del municipio de Vélez-Málaga.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización

El P.G.O.U. de Vélez-Málaga proyecta un desarrollo urbanístico para turismo residencial en la zona de Benajárfate conformado por los sectores procedentes de planeamientos anteriores que se completa en los vacíos existentes para completar la trama urbana estableciendo conexiones entre los mismos.

En el caso que nos ocupa lo antes expuesto es de especial aplicación ya que a través del sector se establecen las conexiones entre las urbanizaciones "Las Biznagas" y "Río Adelfas" y entre "Las Biznagas" y la urbanización "La Esperanza". De especial relevancia es la primera de ellas al tratarse de la única conexión entre ambos márgenes del arroyo de "Las Adelfas" al norte de la carretera CN-340.

En el interior del sector existe un conjunto de edificaciones no regladas, "Cortijada de el Soto", cuya regularización e incorporación al proceso urbano para su dotación parece imprescindible.

Todos los sectores colindantes con el SUP.B-3 están urbanizados y consolidados por la edificación, caso de "Paraíso del Sol", "Río Adelfas", "La Esperanza" y "Las Biznagas".

La conveniencia de la urbanización viene dada de la propia clasificación de los terrenos como un sector de suelo urbanizable. A ello habría que añadir la buena posición del sector en relación con el territorio, su fácil y necesaria conexión con el entorno y la aptitud de los terrenos para ser urbanizados por sus características físicas, sus vistas y su asoleo.

1.3. Promotora.

La promotora de este Planeamiento es la mercantil Antonio Vega Ruiz S.L. con C.I.F. B-92.163.641 y domicilio en avenida Ortega y Gasset, 519, 29.196, Málaga, titular de terrenos en el sector con un porcentaje del 39,56 % de la superficie total de su ámbito.

1.4. Autor del Plan

El autor de este Planeamiento es el arquitecto Antonio Garvín Salazar, colegiado nº 89 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.5. Datos del Sector.

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajárfate, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan.

Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la urbanización "Río Adelfas", a otra parte desde la urbanización "Las Biznagas" y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de "Las Adelfas" que discurre por el interior del sector.

Su superficie, excluido el arroyo, es de **105.381,85 m²**, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte Terrenos clasificados como suelo no urbanizable.
- Sur Urbanizaciones "Río Adelfas" y "La Esperanza".
- Este Urbanización "Las Biznagas".
- Oeste Urbanizaciones "Paraíso del Sol" y "Río Adelfas".

Una vez excluido de su ámbito el arroyo de las Adelfas queda el sector dividido en tres zonas, una a poniente del mismo y dos a levante cuya georreferenciación se contiene en las siguientes tablas.

ZONA NE

MEMORIA

X	Y	X	Y	X	Y
392.551,510	4.064.796,719	392.641,908	4.064.675,552	392.720,705	4.064.737,415
392.551,979	4.064.792,696	392.641,038	4.064.702,229	392.708,966	4.064.743,217
392.551,817	4.064.784,769	392.652,829	4.064.700,297	392.694,123	4.064.751,853
392.553,292	4.064.776,758	392.681,244	4.064.693,336	392.691,229	4.064.754,689
392.556,008	4.064.767,241	392.682,542	4.064.692,905	392.683,448	4.064.754,797
392.558,805	4.064.754,393	392.708,183	4.064.684,385	392.670,621	4.064.748,506
392.562,208	4.064.742,984	392.727,076	4.064.680,239	392.655,730	4.064.744,230
392.566,685	4.064.733,640	392.752,501	4.064.679,444	392.651,120	4.064.743,325
392.569,390	4.064.723,531	392.770,278	4.064.678,253	392.644,994	4.064.743,470
392.576,239	4.064.712,810	392.789,955	4.064.675,306	392.634,987	4.064.746,036
392.585,509	4.064.693,639	392.796,352	4.064.674,285	392.618,110	4.064.754,237
392.589,374	4.064.689,365	392.778,511	4.064.704,360	392.603,757	4.064.773,940
392.595,633	4.064.675,392	392.759,963	4.064.736,051	392.596,889	4.064.783,070
392.601,201	4.064.662,975	392.761,763	4.064.738,694	392.591,921	4.064.787,931
392.604,875	4.064.650,876	392.754,454	4.064.746,617	392.586,507	4.064.791,638
392.606,678	4.064.645,857	392.748,711	4.064.741,305	392.582,391	4.064.793,850
392.610,922	4.064.638,840	392.746,515	4.064.739,730	392.570,922	4.064.795,909
392.620,375	4.064.625,830	392.742,210	4.064.736,238	392.560,470	4.064.798,256
392.624,633	4.064.618,135	392.734,028	4.064.735,531	392.551,526	4.064.796,630
392.654,577	4.064.640,929	392.727,478	4.064.735,454		
ZONA SE					
X	Y	X	Y	X	Y
392.646,646	4.064.377,410	392.792,062	4.064.383,991	392.748,168	4.064.484,367
392.646,456	4.064.376,972	392.818,772	4.064.390,136	392.753,113	4.064.481,125
392.641,073	4.064.368,501	392.825,514	4.064.391,645	392.761,306	4.064.470,975
392.644,540	4.064.366,814	392.825,670	4.064.394,557	392.765,895	4.064.462,069
392.668,055	4.064.353,547	392.832,242	4.064.395,325	392.768,814	4.064.449,088
392.678,781	4.064.347,404	392.831,375	4.064.435,817	392.769,035	4.064.438,290
392.690,454	4.064.340,608	392.827,935	4.064.435,727	392.767,942	4.064.431,880
392.704,410	4.064.332,420	392.829,682	4.064.466,579	392.767,504	4.064.426,068
392.704,730	4.064.332,233	392.810,320	4.064.470,921	392.766,621	4.064.422,420
392.709,655	4.064.329,370	392.805,176	4.064.537,584	392.761,303	4.064.410,368
392.718,228	4.064.324,401	392.654,977	4.064.563,818	392.754,698	4.064.401,559
392.718,680	4.064.325,202	392.656,390	4.064.560,994	392.748,930	4.064.393,217
392.725,776	4.064.332,376	392.661,830	4.064.549,727	392.744,942	4.064.387,880
392.731,755	4.064.335,867	392.663,515	4.064.542,234	392.740,830	4.064.380,954
392.735,106	4.064.337,537	392.667,582	4.064.532,684	392.731,297	4.064.369,430
392.740,632	4.064.339,602	392.673,942	4.064.526,860	392.724,961	4.064.366,860
392.745,944	4.064.341,944	392.680,532	4.064.522,948	392.718,427	4.064.365,202
392.752,516	4.064.346,052	392.689,365	4.064.518,381	392.709,575	4.064.362,880
392.755,427	4.064.348,547	392.695,933	4.064.509,000	392.700,906	4.064.364,161
392.759,252	4.064.352,452	392.698,993	4.064.502,693	392.694,591	4.064.366,118
392.764,528	4.064.358,705	392.704,737	4.064.497,032	392.682,693	4.064.369,408
392.769,455	4.064.365,803	392.709,122	4.064.494,060	392.673,942	4.064.372,860
392.774,659	4.064.372,265	392.721,125	4.064.490,807	392.662,478	4.064.377,992
392.777,556	4.064.375,129	392.732,961	4.064.488,880	392.655,412	4.064.380,410
392.785,993	4.064.381,369	392.737,942	4.064.486,860		

MEMORIA

ZONA O					
X	Y	X	Y	X	Y
392.613,727	4.064.410,434	392.563,451	4.064.718,990	392.372,429	4.064.552,658
392.614,773	4.064.409,831	392.560,185	4.064.730,705	392.382,060	4.064.534,956
392.633,601	4.064.403,292	392.550,151	4.064.758,935	392.383,346	4.064.532,591
392.643,676	4.064.398,276	392.545,253	4.064.777,172	392.389,820	4.064.537,065
392.652,723	4.064.391,618	392.543,837	4.064.789,004	392.424,962	4.064.552,483
392.652,494	4.064.391,079	392.541,150	4.064.794,743	392.450,895	4.064.565,578
392.652,501	4.064.391,075	392.538,699	4.064.794,297	392.479,573	4.064.579,415
392.665,406	4.064.384,004	392.484,176	4.064.775,189	392.505,524	4.064.579,892
392.673,002	4.064.381,368	392.481,138	4.064.773,817	392.515,986	4.064.575,562
392.682,932	4.064.376,852	392.478,827	4.064.772,794	392.533,582	4.064.562,011
392.699,563	4.064.370,927	392.476,096	4.064.771,610	392.543,695	4.064.552,986
392.711,558	4.064.370,774	392.473,285	4.064.770,407	392.565,619	4.064.536,742
392.724,128	4.064.372,272	392.468,143	4.064.769,209	392.575,770	4.064.531,249
392.731,573	4.064.377,395	392.465,268	4.064.768,227	392.580,319	4.064.524,418
392.733,364	4.064.380,522	392.461,805	4.064.766,748	392.583,504	4.064.511,436
392.742,881	4.064.393,700	392.457,762	4.064.764,983	392.589,964	4.064.503,050
392.751,957	4.064.405,287	392.454,336	4.064.763,408	392.603,034	4.064.493,773
392.758,162	4.064.415,297	392.453,111	4.064.762,897	392.618,810	4.064.483,994
392.762,107	4.064.427,718	392.449,987	4.064.761,704	392.620,928	4.064.482,161
392.764,231	4.064.438,597	392.446,458	4.064.759,988	392.623,318	4.064.476,600
392.761,492	4.064.456,211	392.427,505	4.064.751,343	392.623,684	4.064.475,189
392.755,729	4.064.469,901	392.344,195	4.064.704,661	392.623,110	4.064.459,841
392.751,741	4.064.475,100	392.340,369	4.064.702,370	392.624,951	4.064.448,811
392.742,250	4.064.479,533	392.337,351	4.064.699,530	392.624,651	4.064.443,487
392.735,356	4.064.483,076	392.332,506	4.064.694,421	392.621,882	4.064.438,590
392.707,701	4.064.487,946	392.326,284	4.064.691,601	392.616,814	4.064.432,703
392.701,362	4.064.492,308	392.324,569	4.064.691,435	392.606,114	4.064.423,076
392.691,275	4.064.503,195	392.323,011	4.064.689,533	392.601,741	4.064.417,348
392.682,250	4.064.513,153	392.321,796	4.064.686,636	392.609,674	4.064.412,772
392.666,490	4.064.522,012	392.325,081	4.064.680,295	392.610,805	4.064.412,681
392.657,860	4.064.533,612	392.330,373	4.064.668,434	392.616,225	4.064.417,164
392.654,970	4.064.542,890	392.330,407	4.064.662,981	392.622,914	4.064.421,907
392.653,602	4.064.545,654	392.334,380	4.064.651,708	392.613,727	4.064.410,434
392.652,323	4.064.551,932	392.337,798	4.064.639,910	392.418,045	4.064.745,646
392.647,722	4.064.564,421	392.338,790	4.064.635,763	392.402,495	4.064.738,368
392.639,932	4.064.577,852	392.340,029	4.064.629,799	392.397,733	4.064.736,008
392.622,284	4.064.609,387	392.343,137	4.064.617,150	392.390,951	4.064.732,040
392.610,970	4.064.628,890	392.346,538	4.064.608,214	392.378,453	4.064.723,742
392.603,945	4.064.639,992	392.349,881	4.064.600,499	392.374,893	4.064.721,729
392.595,364	4.064.658,173	392.353,527	4.064.590,593	392.371,374	4.064.719,719
392.586,989	4.064.679,409	392.356,171	4.064.584,092	392.361,701	4.064.713,968
392.583,932	4.064.683,852	392.361,948	4.064.573,322	392.353,990	4.064.709,906
392.579,371	4.064.691,954	392.365,388	4.064.566,775		
392.572,932	4.064.700,852	392.368,483	4.064.560,523		

MEMORIA**2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.****2.1. Características naturales de la finca.**

La topografía de la finca es accidentada, conformando una ladera orientada al sur con dos puntos altos, uno situado en el lindero oeste en la zona de contacto con la urbanización "Río Adelfas" y otro en la parte central junto al lindero norte.

Presenta en su interior dos vaguadas en dirección norte-sur por la primera de las cuales discurre el arroyo de "Las Adelfas" mientras que la otra se convierte en su lindero oeste confluyendo ambas en el punto bajo del sector situado en la esquina suroeste del mismo.

El estudio de estas dos vaguadas con la determinación de sus áreas de vertiente y caudales máximos para los periodos de retorno de 10 y 500 años es objeto de un Anejo a la Memoria del presente Plan Parcial

Desde el punto de vista geotécnico los suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, mejorando ésta a mayor profundidad.

2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los usos agrícolas que presumiblemente se dieron en toda la zona, se encuentran hoy abandonados, con excepción de una explotación de frutales en la parte noreste del sector. El erial ocupa en consecuencia la mayor parte del suelo ordenado.

No existe viario digno de reseñar que atraviese el sector, si bien en sus linderos existen viales urbanizados que le prestan acceso.

Aparecen una serie de edificaciones en la zona central del sector, destinadas a uso residencial, que conforman una agrupación denominada "Cortijo el Soto" con acceso a través del arroyo de las Adelfas.

Por el interior del Sector discurre dos líneas aéreas de MT. Estas líneas habrán de ser suprimidas en el desarrollo del sector, soterrándolas, así como los tendidos aéreos de telefonía y de B.T. que acometen a las edificaciones existentes.

2.3. Estructura de la Propiedad.

En el interior del sector aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad, superficie y porcentaje se expresan en el siguiente cuadro:

Propietarios	Parcela		Superficie (m2)	%	Referencia catastral
Antonio Vega Ruiz S.L.	A		41.303,55	39,1942%	2747201UF9624N001WR
Elena Mercedes Sánchez Ramírez	B		7.405,15	7,0270%	2747202UF9624N0001AR
Gracia González Villegas	C		858,70	0,8148%	2747203UF9624N001BR
María Sánchez Ramírez	D		3.499,55	3,3208%	2747204UF9624N001YR
Manuel González Robles	E		196,15	0,1861%	2747205UF9624N001GR
Encarnación Sánchez Ramírez	F	1	2.013,05	1,9102%	2747206UF9624N001QR
		2	2.340,35	2,2208%	2747209UF9624N001TR
		Total	4.353,40	4,1311%	
Encarnación González Sánchez	G		764,35	0,7253%	2747207UF9624N001PR
Guadalupe González Sánchez	H		513,35	0,4871%	2747208UF9624N001LR
Gloria Lucia Sánchez Gómez	I		3.794,90	3,6011%	2747210UF9624N001PR
José Montosa Marfil	J		3.133,35	2,9733%	2747211UF9624N001LR

MEMORIA

Propietarios	Parcela		Superficie (m2)	%	Referencia catastral
Antonio Miguel Díaz Díaz	K	1	786,65	0,7465%	2447212UF9624N001TR
		2	1.526,05	1,4481%	2477213UF9624N001FR
		Total	2.312,70	2,1946%	
Milagros Díaz Madrid	L	1	2.382,20	2,2605%	2477214UF9624N001MR
		2	12.322,20	11,6929%	2846601UF9624N001TR
		3	5.314,20	5,0428%	2749903UF9624N001SR
		Total	20.018,60	18,9963%	
María del Carmen Ruiz Muñoz	M		9.985,30	9,4754%	29094A027007440000OP
Antonio Muñoz López	N		1.495,10	1,4187%	2749904UF9624N001ZR
Natividad López Marfil	O		685,00	0,6500%	2846602UF9624N001FR
Comunidad Propietarios "Esperanza"	P		5.062,70	4,8041%	2846603UF9624N001MR
Total propietarios del Sector			105.381,85	100,0000%	

2.4. Determinaciones para el Sector del Planeamiento superior.

Conforme a la legislación vigente y el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga las características urbanísticas de Aprovechamiento del Sector se transcriben a continuación.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Superficie del Sector	105.381,85 m2s	
Edificabilidad / techo edificable total	0,250000 m2t/m2s	26.345,46 m2t
Ap. relativo	1,000000 ua/m2t	
Ap. Objetivo (AO)	0,250000 ua/m2s	26.345,46 ua
Aprovechamiento Medio (AM)	0,194400 ua/m2s	
Ap. Subjetivo titulares (AS = 90% AM)	0,174960 ua/m2s	18.437,61 ua
Ap. de la Administración (AA = 10% AO)	0,025000 ua/m2s	2.634,55 ua
Exceso de Ap. (EA = AO - AS - AA)	0,050040 ua/m2s	5.273,31 ua

La densidad fijada para el Sector en el PGOU es de 20 viviendas por hectárea, lo que significa un número máximo de 211 viviendas.

Conforme a las determinaciones del PGOU, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento se determinan en el siguiente cuadro las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de **105.381,85 m2**, su techo edificable de **26.345,46 m2t** y el número de viviendas previsto de **211** lo que equivale a $211 \times 2,4 = 506$ habitantes.

Sistemas Locales	Standard	Edif. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Superficie (m2s)
AREAS LIBRES				
MINIMO LOUA	18 m2s/100 m2t			4.742,18
	10% S			10.538,19
TOTAL MINIMO PGOU	20% S			21.076,37
EQUIPAMIENTO				
Educativo	10 m2s/viv			2.110,00
Social-Comercial	2 m2t/viv	1,00	422,00	422,00
TOTAL MINIMO R.P.				2.532,00
TOTAL DOTACIONES LOUA	30 m2s/100m2t			7.903,64
APARCAMIENTOS TOTALES R.P.	1 p/100 m2t			264 ud
APARCAMIENTOS PUBLICOS	LOUA	0,5 p/100 m2t		132 ud
	R.P.	0,5 p/100 m2t		132 ud

MEMORIA**3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.****3.1. La adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.**

La Ordenación viaria se ajusta a lo previsto en el Plan General, ajustando el trazado en planta para darle una geometría precisa, adaptada a la topografía.

En cuanto a la posición de los Sistemas prevista en el PGOU se mantiene la posición de la parcela de equipamiento junto a la de las urbanizaciones colindante Paraíso del Sol y Río Adelfas así como, con pequeñas variaciones la de las zonas verdes.

En cuanto a los usos proyectados, residenciales en sus categorías de unifamiliar aislada, adosada y ciudad jardín, están previstos en el PGOU para este sector considerado en el mismo como residencial turístico.

3.2. Descripción de la Ordenación.

La ordenación viaria establece la unión entre ambos lados de la vaguada central por la que discurre el arroyo de las Adelfas, conectando de este modo las urbanizaciones "Las Biznagas" y "Río Adelfas".

De este vial principal, que estructura el territorio, parte un vial secundario que da servicio a la parte baja del sector donde se sitúan las edificaciones existentes que constituyen la Cortijada de "El Soto" para, cruzando el arroyo de las Adelfas, enlazar con la urbanización "La Esperanza".

Con carácter marginal desde el punto de vista de la ordenación del sector, pero importante desde el de la articulación de los sectores colindantes, se proyecta un vial de enlace de la citada urbanización "Las Biznagas" con "La Esperanza".

El paso por el Sector del arroyo de las Adelfas, que se trata mediante un acondicionamiento del cauce ordinario y la disposición de dos paseos laterales a ambos lados del mismo, se convierte en el otro gran argumento de diseño paisajístico del sector a la par que asegura la protección de las zonas edificables en caso de avenidas excepcionales.

Se ha optado por un tratamiento de disposición concentrada de las áreas edificables en lugares prefijados liberando un gran porcentaje del área ordenada (46,34%) que se califica como áreas libres públicas (28,34%) o privadas (18,00%).

3.3. Zonificación**Sistemas de cesión obligatoria**

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario, Sistemas Técnicos y Viario es la que se expresa en los siguientes cuadros.

En ellos se analizan las características dimensionales de las mismas en comparación con las exigencias del Plan General, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento de Planeamiento, aplicables en este expediente conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Se ensaya asimismo su ajuste a la LISTA y su Reglamento aunque no sea de aplicación en este caso.

SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES

TIPO	DENO	PLAN PARCIAL			PGOU % S	LOUA		LISTA m2s/h
		m2s	% S	m2s/h		m2s/100m2t	%S	
JARDINES	SLAL.1	10.546,90	28,77	59.92	20,00%	18,00	10%	18,00
	SLAL.2	13.792,20						
TOTAL JARDINES		24.339,10						
AREAS JUEGO	SLAL 3	5.979,40						
A.L. COMPUTABLES		30.318,50						
DE PROTECCION	SLAL.4	1.593,60	1,51	3,15				

MEMORIA

De la lectura del cuadro se deduce el cumplimiento de las prescripciones del PGOU, de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la superficie destinada. Se cumple asimismo lo determinado en la LISTA.

En cuanto a la adecuación de las parcelas previstas tanto el S.L.A.L.1 como el S.L.A.L.2 se ajustan a lo prescrito en el Reglamento de la LISTA al superar su superficie los 1.000 m² y ser posible inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro.

Asimismo el SLAL.3 se ajusta también a lo establecido al ser la parcela mayor de 250 m² y ser posible inscribir en ella un círculo de 12 m de diámetro.

Estas parcelas deberán dotarse de arboleda a razón de un árbol por vivienda y equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

TIPO	DENO	PLAN PARCIAL				PGOU m2s/viv	LOUA m2s/viv	LISTA	
		m2s	m2s/viv	m2s/h	%S			m2s/h	%S
EDUCATIVO	SLE.E	2.491,90							
SOCIAL/COMERCIAL	SLE.S-C	468,40							
TOTAL EQUIPO		2.960,30	14,05	5,85	2,81%	12,00	12,00	2,50	4,00%

DOTACIONES

	PLAN PARCIAL		LOUA
	m2s	m2s/100 m2t	m2s/100 m2t
SLE + SLAL	33.278,80	126,32	30,00

De la lectura de los cuadros se deduce el cumplimiento de las prescripciones reglamentarias con excepción del porcentaje de equipamiento establecido en la LISTA que en este planeamiento no es obligatorio conforme se 4explicitó anteriormente.

SISTEMA LOCAL VIARIO

	PLAN PARCIAL		PGOU.	LOUA
	m2s	% S		
TOTAL	16.273,89	14,91%	NO DETERMINADO	

Al no existir previsiones en cuanto a la superficie destinada al Sistema Local Viario, sólo es preciso justificar a la dotación de aparcamientos que, conforme al Reglamento de Planeamiento, habrá de ser de 0,50 plazas por habitante, de las cuales el 50% han de ser plazas públicas.

Los habitantes previstos son **505,60** lo que hace necesario disponer de 127 plazas de aparcamiento en la vía pública, proyectándose 200 que se sitúan en línea en el vial principal A (128 ud) y en el vial secundario B (73 ud).

De ellas han de destinarse a minusválidos el 2 % (4 ud) que se ubican en el vial principal en contacto con la parcela SLAL 1 destinada a zona verde pública.

En las parcelas edificables se dispondrá una plaza por vivienda lo que supone 211 plazas a añadir a las 200 antes previstas, siendo en consecuencia el total de 411 plazas frente a las 253 exigibles

SISTEMA LOCAL TECNICO

TIPO	DENO	PLAN PARCIAL		PGOU	LOUA
		m2s	% S		
TRANSFORMADOR	SLT.T	265,70	0,24	NO DETERMINADO	
DEPOSITO	SLT.D	651,70	0,60		

MEMORIA

Al no existir previsiones en cuanto a la superficie destinada a Sistema Local Técnico, sólo es preciso justificar que por su posición y superficie son suficientes para alojar las instalaciones de depósito y centro de transformación.

Parcelas de uso privativo

Las parcelas de uso privativo son calificadas o bien como **Residenciales** sujetas a las Ordenanzas **CJ-3.a**, **UAD-1** y **UAS-1** del Plan General o como **Zonas Verdes privadas** con Ordenanza **VP** establecida en este Plan Parcial

RESIDENCIAL CJ-3.a

CALIFICACION	TIPO	PARCELA	SUPERF.E m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	Nº VIV. ud.
CIUDAD JARDÍN CJ-3.a	LIBRE	P.1	3.402,20	0,7000	2.381,54	20
		P.2	5.161,80	0,7000	3.613,26	30
		P.8	6.287,00	0,7000	4.400,90	37
	TOTAL CJ-3.a LIBRE		14.851,00	0,7000	10.395,70	87
	VPO	P.5	5.815,85	0,7000	4.071,10	37
		P.6	5.560,15	0,7000	3.892,11	35
	TOTAL CJ-3.a VPO		11.376,00	0,7000	7.963,20	72
	TOTAL CJ-3.a		26.227,00	0,7000	18.358,90	159

RESIDENCIAL UAD-1

CALIFICACION	TIPO	PARCELA	SUPERF. m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	Nº VIV. ud.
UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-1	LIBRE	P.3.1	950,80	0,6000	570,48	4
		P.3.2	820,80	0,6000	492,48	4
		P.4.1	756,00	0,6000	453,60	4
		P.4.2	756,00	0,6000	453,60	4
		P.7.1	980,93	0,4624	453,60	4
		P.7.2	894,64	0,5070	453,60	4
		P.7.3	818,69	0,5541	453,60	4
TOTAL UAD-1			5.977,86	0,5572	3.330,96	28

RESIDENCIAL UAS-1

CALIFICACION	TIPO	PARCELA	SUPERF. m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	Nº VIV. ud.
UNIFAMILIAR AISLADA UAS-1	LIBRE	P.9	3.070,20	0,4350	1.335,61	8
		P.10	4.154,05	0,4350	1.807,11	11
		P.11	2.012,00	0,4350	875,27	5
TOTAL UAS-1			9.236,25	0,4350	4.017,98	24

JUSTIFICACIÓN DEL 30% DE VPO

TIPO DE PROMOCION	TIPO	SUPERF. m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	Nº VIV. ud.
ACOGIDA A PROTECCIÓN PÚBLICA	CJ-3.a	11.376,00	0,7000	7.963,20	72
LIBRE	CJ-3.a	14.851,00	0,7000	10.395,70	87
	UAD-1	5.977,86	0,5572	3.330,96	28
	UAS-1	9.236,25	0,4350	4.017,98	24

MEMORIA

TOTAL LIBRES	30.065,11	0,5902	17.744,64	139
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	41.441,11	0,6203	25.707,84	211

El conjunto de las parcelas de uso privativo destinadas a uso residencial, distinguiendo las de promoción acogida a algún régimen de protección pública y las de promoción libre se relacionan en el anterior Cuadro, de cuya lectura puede deducirse que la superficie construida de las primeras significa un 30,97 % de la total destinada a usos residenciales y el número de viviendas acogidas un 34,35% del total posible.

ZONAS VERDES PRIVADAS

CALIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	ADSCRIPCION
VERDE PRIVADO	VP.3-4	7.333,40	0,0500	366,67	P.3.1/P.3.2/P.4.1/P.4.2
	VP.7	4.992,74	0,0543	270,95	P.7.1/P.7.2/P.7.3
TOTAL VERDE PRIVADO		12.326,14	0,0517	637,62	

Se califican como áreas libres privadas o zonas verdes privadas una serie de parcelas, que se enumeran en el cuadro anterior, adscritas a las parcelas edificables que se señalan en el subíndice numérico de cada una de ellas.

A estas parcelas se les asigna una pequeña cuota de edificación para usos no residenciales complementarios a los de esparcimiento y recreo al aire libre que le son propios.

3.4. Aprovechamientos.

Conforme al PGOU los aprovechamientos unitarios, calculados en el apartado 2.4 precedente, son los siguientes:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS UNITARIOS SEGÚN PGOU

Aprovechamiento objetivo (AO)	0,250000	ua/m2s	100,0000 %
Aprovechamiento medio (AM)	0,194400	ua/m2s	
Aprovechamiento subjetivo (AS = 90% AM)	0,174960	ua/m2s	69,9840 %
Aprovechamiento de la Administración (AA = 10% AO)	0,025000	ua/m2s	10,0000 %
Exceso de Aprovechamiento (EA = AO - AS - AA)	0,050040	ua/m2s	20,0160 %

Para los cálculos internos del sector se ha de tener en cuenta que se proyectan en este Plan Parcial tres tipologías edificatorias y dos formas de promoción, por lo que es necesario efectuar una conversión de las superficies construibles en m2t de cada tipología para determinar las unidades de aprovechamiento a repartir entre los titulares.

Conforme al Plan General los coeficientes de tipología en UAS, UAD y CJ son respectivamente 1,75, 1,20 y 1,15.

Igualmente para las viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública se establece en el P.G.O.U un coeficiente de conversión de 0,75.

De este modo otorgando un coeficiente 1,00 al uso y tipología característicos en el sector que es el de unifamiliares adosadas, el aprovechamiento total en unidades de aprovechamiento corregidas (uac) en el sector es el siguiente:

Tipología	Promoción	Techo m2t	C. tipología		C. Uso	Aprovec. uac
			Inicial	Corregido		
UAD-1	Libre	3.330,96	1,2000	1,0000	1,0000	3.330,96
UAS-1	Libre	4.017,98	1,7500	1,4583	1,0000	5.859,56
VP	No resid.	637,62	1,0000	0,8333	0,5000	265,68
CJ-3.a	Libre	10.395,70	1,1500	0,9583	1,0000	9.962,55
CJ-3.a	VPO	7.963,20	1,1500	0,9583	0,7500	5.723,55

MEMORIA

Total	26.345,46
-------	------------------

25.142,29

Como la superficie aportada por los titulares asciende a 105.381,85 m²s, el aprovechamiento objetivo es:

$$\text{Aprov. objetivo} = 25.142,29 \text{ uac} / 105.381,85 \text{ m}^2\text{s} = 0,238583 \text{ uac/m}^2\text{s}$$

Los titulares tienen derecho al 69,9840% del aprovechamiento objetivo y por tanto el Aprovechamiento Subjetivo es de

$$\begin{aligned} \text{Aprov. subjetivo} &= 69,9840\% \text{ de } 0,238583 \text{ uac/m}^2\text{s} = 0,166970 \text{ uac/m}^2\text{s} \\ 0,166970 \text{ uac/m}^2\text{s} \times 105.381,85 \text{ m}^2\text{s} &= 17.595,58 \text{ uac} \end{aligned}$$

El Aprovechamiento de Cesión a la Administración es el 10 % del objetivo, lo que significa

$$\begin{aligned} \text{Aprov. de cesión} &= 10 \% \text{ de } 0,238583 \text{ uac/m}^2\text{s} = 0,023858 \text{ uac/m}^2\text{s} \\ 0,023858 \text{ uac/m}^2\text{s} \times 105.381,85 \text{ m}^2\text{s} &= 2.514,23 \text{ uac} \end{aligned}$$

El Exceso de Aprovechamiento es el 20,0160% del aprovechamiento objetivo, lo que significa

$$\begin{aligned} \text{Exceso de aprov.} &= 20,0160\% \text{ de } 0,238583 \text{ uac/m}^2\text{s} = 0,047755 \text{ uac/m}^2\text{s} \\ 0,047755 \text{ uac/m}^2\text{s} \times 105.381,85 \text{ m}^2\text{s} &= 5.032,48 \text{ uac} \end{aligned}$$

3.5. Cargas externas.**Carga externa 1**

Para resolver la evacuación de las aguas fecales es preciso ejecutar un emisario hasta la red de saneamiento integral situada en el margen norte de la CN-340 que discurre mayoritariamente por espacios libres de uso y dominio público en la parte occidental del cauce del arroyo de las Adelfas y puntualmente por el lindero este de tres parcelas de calificación UAS y dominio privado.

En el estudio económico y financiero se determinan los costos derivados de la ejecución de esta infraestructura de conexión así como de la adquisición de los espacios privados necesarios para su implantación que son las siguientes parcelas de la urbanización Río Adelfas:

PARCELA CATASTRAL	TITULAR	SITUACION	OCUPACION
2741113UF9624S0001ES	Amadeo Sánchez Fernández	Urb. Río Adelfas nº 16	170,47 m ²
2741102UF9624S0001MS	Christine Gorehan	Urb. Río Adelfas nº 15-A	87,96 m ²
2741104UF9624S0001KS	Manuel Suárez Pinero	Urb. Río Adelfas nº 164	180,05 m ²
Total			438,48 m ²

Carga externa 2

Se incluye como carga externa la conexión con la urbanización Río Adelfas que supone la ejecución de 720 m² de red viaria sobre terrenos ya de titularidad pública.

Carga externa 3

Se incluye como carga externa la conexión con la urbanización Esperanza como acceso alternativo a la parte baja del sector lo que supone la ejecución de 437,80 m² de red viaria, que incluirá obra de fábrica para cruzar el arroyo de las Adelfas, sobre terrenos en parte de titularidad pública y la ocupación de 125,12 m² en las siguientes parcelas de la urbanización Esperanza.

PARCELA CATASTRAL	TITULAR	SITUACION	OCUPACION
2744109UF9624S0001OS	Sol y naturaleza S.L.	Urb. Esperanza nº 11 A	106,60 m ²
2744110UF9624S0001FS	Juan Francisco Benito Sánchez	Urb. Esperanza nº 11 B	18,52 m ²
Total			125,12 m ²

MEMORIA

3.6. Cuadro de características urbanísticas del Sector

CALIFICACION					SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t/m2s)	TECHO (m2t)	Nº DE VDAS.	
P A R C E L A S D E U S O P R I V A T I V O	RESIDENCIAL	CJ-3.a	LIBRE	P.1	3.402,20	0,7000	2.381,54	20	
				P.2	5.161,80	0,7000	3.613,26	30	
				P.8	6.287,00	0,7000	4.400,90	37	
				TOTAL	14.851,00	0,7000	10.395,70	87	
			VPO	P.5	5.815,85	0,7000	4.071,10	37	
				P.6	5.560,15	0,7000	3.892,11	35	
				TOTAL	11.376,00	0,7000	7.963,20	72	
			TOTAL CJ-3.a			26.227,00	0,7000	18.358,90	159
			UAD-1	LIBRE	P.3.1	950,80	0,6000	570,48	4
		P.3.2			820,80	0,6000	492,48	4	
		P.4.1			756,00	0,6000	453,60	4	
		P.4.2			756,00	0,6000	453,60	4	
		P.7.1			980,93	0,4624	453,60	4	
		P.7.2			894,64	0,5070	453,60	4	
		P.7.3			818,69	0,5541	453,60	4	
	TOTAL UAD-1				5.977,86	0,5572	3.330,96	28	
	UAS-1	LIBRE	P.9	3.070,20	0,4350	1.335,61	8		
			P.10	4.154,05	0,4350	1.807,11	11		
			P.11	2.012,00	0,4350	875,27	5		
		TOTAL UAS-1			9.236,25	0,4350	4.017,98	24	
	TOTAL RESIDENCIAL			41.441,11	0,6203	25.707,84	211		
	VERDE PRIVADO	VP		VP.3-4	7.333,40	0,0500	366,67		
				VP.7	4.992,74	0,0543	270,95		
		TOTAL VERDE PRIVADO			12.326,14	0,0517	637,62		
	TOTAL PARCELAS DE USO PRIVATIVO				53.767,25	0,4900	26.345,46	211	
S I S T E M A S L O C A L E S	AREAS LIBRES	JARDINES		SLAL.1	10.546,90				
				SLAL.2	13.792,20				
				TOTAL	24.339,10				
		AREA JUEGO		SLAL.3	5.979,40				
		TOTAL A.L. COMPUTABLES			30.318,50				
		DE PROTECCION		SLAL.4	1.593,60				
		TOTAL AREAS LIBRES			31.912,10				
	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO		SLE.E	2.491,90	0,5000	1.245,95		
		SOCIAL-COMERCIAL		SLE.S-C	468,40	1,0000	468,40		
		TOTAL EQUIPAMIENTO			2.960,30	0,5791	1.714,35		
	TOTAL DOTACIONES				33.278,80	0,0163	1.714,35		
	SISTEMA TECNICO	DEPOSITO	C.T.	SLT.D	651,70				
				SLT.T	298,90				
		TOTAL SISTEMA TECNICO			950,60				
	SISTEMA VIARIO				15.791,60				
TOTAL SISTEMAS				51.614,60					
TOTAL SECTOR				105.381,85	0,2500	26.345,46	211		

(*) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

MEMORIA

3.7. División del Sector en Unidades de Ejecución

Cuadro de características urbanísticas de la Unidad de Ejecución 1

CALIFICACION					SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t/m2s)	TECHO (m2t)	Nº DE VDAS.
P A R C E L A S D E U S O P R I V A D O. S I S T E M A S L O C A L E S	RESIDENCIAL	CJ-3.a	LIBRE	P.1	3.402,20	0,7000	2.381,54	20
				P.2	5.161,80	0,7000	3.613,26	30
				TOTAL	8.564,00	0,7000	5.994,80	50
			VPO	P.5-1	5.170,60	0,7000	3.619,42	33
				P.6	5.560,15	0,7000	3.892,11	35
				TOTAL	10.730,75	0,7000	7.511,53	68
		TOTAL CJ-3.a			19.294,75	0,7000	13.506,33	118
		UAD-1	LIBRE	P.3.1	950,80	0,6000	570,48	4
				P.3.2	820,80	0,6000	492,48	4
				P.4.1	756,00	0,6000	453,60	4
				P.4.2	756,00	0,6000	453,60	4
				P.7.1	980,93	0,4624	453,60	4
				P.7.2	894,64	0,5070	453,60	4
				P.7.3	818,69	0,5541	453,60	4
	TOTAL UAD-1			5.977,86	0,5572	3.330,96	28	
	UAS-1	LIBRE	P.10.1	1.849,85	0,4350	804,73	5	
	TOTAL RESIDENCIAL			26.696,20	0,6608	17.642,01	151	
	VERDE PRIVADO	VP		VP.3-4	7.333,40	0,0500	366,67	
				VP.7	4.992,74	0,0543	270,95	
		TOTAL VERDE PRIVADO			12.326,14	0,0517	637,62	
	TOTAL PARCELAS DE USO PRIVATIVO				39.448,60	0,4634	18.279,63	151
S I S T E M A S L O C A L E S	AREAS LIBRES	JARDINES		SLAL.1-1	7.973,50			
		AREAS JUEGO		SLAL.3-1	1.665,15			
		TOTAL A.L. COMPUTABLES			9.638,65			
		DE PROTECCIÓN		SLAL.4	1.593,60			
		TOTAL AREAS LIBRES			11.232,25			
	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO		SLE.E	2.491,90	0,5000	1.245,95	
		SOCIAL-COMERCIAL		SLE.S-C	468,40	1,0000	468,40	
		TOTAL EQUIPAMIENTO			2.960,30	0,5791	1.714,35	
	SIST. TECNICO	DEPOSITO		SLT.D	651,70			
		C.T.		SLT.T-1	298,90			
		TOTAL SISTEMA TECNICO			950,60			
	SIST. VIARIO				10.911,55			
	TOTAL SISTEMAS				26.054,70	0,0658	(*) 1.714,35	
	TOTAL UNIDAD DE EJECUCION 1				65.503,30	0,2791	18.279,63	151

(*) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

MEMORIA

Aprovechamientos de la Unidad de Ejecución 1

Tipología	Promoción	Techo m2t	C. tipología		C. Uso	Aprovec. uac
			Inicial	Corregido		
CJ-3.a	Libre	5.994,80	1,1500	0,9583	1,0000	5.745,02
CJ-3.a	VPO	7.511,53	1,1500	0,9583	0,7500	5.398,91
UAD-1	Libre	3.330,96	1,2000	1,0000	1,0000	3.330,96
UAS-1	Libre	804,73	1,7500	1,4583	1,0000	1.173,56
VP	No resid.	804,73	1,0000	0,8333	0,5000	265,68
Total		15.875,84				15.914,12

Cuadro de características urbanísticas de la Unidad de Ejecución 2

CALIFICACION					SUPERF. (m2s)	EDIFICAB (m2t/m2s)	TECHO (m2t)	Nº DE VDAS.
P. P R I V A D A S	RESIDENCIAL	CJ-3.a	VPO	P.8	6.287,00	0,7000	4.400,90	37
			LIBRE	P.5-2	645,25	0,7000	451,68	4
			TOTAL CJ-3.a VPO		6.932,25	0,7000	4.852,58	41
		UAS-1	LIBRE	P.9	3.070,20	0,4350	1.335,61	8
				P.10-2	2.304,20	0,4350	1.002,38	6
				P.11	2.012,00	0,4350	875,27	5
			TOTAL UAS-1		7.386,40	0,4350	3.213,25	19
		TOTAL RESIDENCIAL		14.318,65	0,5633	8.065,83	60	
		TOTAL PARCELAS DE USO PRIVATIVO			14.318,65	0,5633	8.065,83	60
S. L O C A L E S	AREAS LIBRES	JARDINES		SLAL.1-2	2.573,40			
				SLAL.2	13.792,20			
				TOTAL	16.365,60			
		AREAS JUEGO		SLAL.3-2	4.314,25			
		TOTAL AREAS LIBRES			20.679,85			
	SISTEMA VIARIO			4.880,05				
	TOTAL SISTEMAS			25.559,90				
	TOTAL UNIDAD DE EJECUCION 2				39.878,55			

(*) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

Aprovechamientos de la Unidad de Ejecución 2

Tipología	Promoción	Techo m2t	C. tipología		C. Uso	Aprovec. uac
			Inicial	Corregido		
CJ-3.a	Libre	4.400,90	1,1500	0,9583	1,0000	4.217,53
CJ-3.a	VPO	451,68	1,1500	0,9583	0,7500	324,64
UAS-1	Libre	3.213,25	1,7500	1,4583	1,0000	4.686,00
Total		8.065,83				9.228,17

MEMORIA

4. MEMORIA DE SERVICIOS URBANISTICOS

4.1. Abastecimiento de agua y riego.

Abastecimiento

Conforme a la información facilitada por la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, es necesario construir un depósito en el interior del sector para asegurar el suministro al mismo.

Desde este depósito se dará servicio a toda la red proyectándose una red mallada que presta servicio a todas las parcelas y que se conecta con las redes de las urbanizaciones colindantes.

Conforme a las determinaciones del PGOU el caudal mínimo necesario será de 300 litros / habitante / día, lo que en nuestro caso significa:

$$211 \text{ viviendas} \times 4 \text{ habitantes / vivienda} \times 300 \text{ l / habitante / día} =$$

$$253.200 \text{ litros / día} = \mathbf{253,20 \text{ m}^3 \text{ / día}}$$

Por cada 100 metros construidos en usos de equipamiento se establece en las Ordenanzas de este Plan Parcial una dotación de 1 m³ / día, lo que equivale a:

$$17,14 \times 1 \text{ m}^3 \text{ / día} = \mathbf{17,14 \text{ m}^3 \text{ / día}}$$

En consecuencia el caudal total necesario, que habrá de justificarse en el Proyecto de Urbanización, será de **270,34 m³ / día**.

La capacidad del depósito será la antes calculada de consumo de un día más la necesaria para dos bocas de incendios funcionando dos horas conforme a la CPI

$$270.340 \text{ litros} + 2.000 \text{ l/min} \times 120 \text{ minutos} =$$

$$510.340 \text{ litros} = \mathbf{510,34 \text{ m}^3}$$

Riego

Dada la existencia de pozos en el interior del sector se proyecta una red separada para riego abastecida desde ellos.

Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público se establece en las Ordenanzas de este Plan Parcial una dotación de 4 m³ / día, lo que equivale a:

$$30,921 \times 4 \text{ m}^3 \text{ / día} = \mathbf{123,68 \text{ m}^3 \text{ / día}}$$

Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso privado se establece en las Ordenanzas de este Plan Parcial una dotación de 4 m³ / día, lo que equivale a:

$$19,639 \times 4 \text{ m}^3 \text{ / día} = \mathbf{78,56 \text{ m}^3 \text{ / día}}$$

En consecuencia el caudal total necesario, que habrá de justificarse en el Proyecto de Urbanización, será de **202,24 m³ / día** en la red de riego.

4.2. Saneamiento.

La red de saneamiento del Sector se proyecta del tipo separativo.

Para la **red de fecales** se establece una red formada por una serie de colectores situados en el eje de los viales rodados y peatonales que recogerán los vertidos de las edificaciones conduciéndolos a la red de saneamiento integral de la Costa Oriental a través de un emisario que se proyecta a través de las urbanizaciones situadas al sur discurriendo por zonas verdes públicas hasta la CN.340 que es donde se encuentra el colector del citado sistema.

En cuanto a la **red de pluviales** se establece una red formada por una serie de colectores situados en el eje de los viales rodados y peatonales, a los que acometen los sumideros proyectados, conduciendo las aguas hasta varios puntos de vertido en el arroyo de las Adelfas.

MEMORIA**4.3. Electrificación y alumbrado público.**

En sustitución de las dos líneas de media tensión que atraviesan el sector se proyecta una red enterrada que a la par que las elimina dará servicio al centro de transformación que se sitúa en parcela calificada como Sistema Técnico.

La dotación necesaria de 9,20 Kw / vivienda, de 25 w / m² de superficie construida destinada a usos complementarios y de equipo público y de 1,50 w / m² de red viaria, determina que se habrá de justificar en el Proyecto de Urbanización una potencia instalada total de

Viviendas	$[15,3 + (211-21) \times 0,50] \times 9,20 \text{ Kw/viv} =$	1.014,76 Kw
Usos complementarios	$981,95 \text{ m}^2 \times 25 \text{ w/m}^2 = 24.548 \text{ w} =$	24,55 Kw
Equipo público	$1.714,35 \text{ m}^2 \times 25 \text{ w/m}^2 = 42.858 \text{ w} =$	42,86 Kw
Alumbrado	$16.273,89 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ w / m}^2 = 24.411 \text{ w} =$	24,41 Kw
Total		<u>1.106,58 Kw</u>

La potencia en Kva de los transformadores a instalar es la determinada a continuación:

$$I = 1.106.580 / 1,73 \times 380 \times 0,90 \times 0,90 = 2.078,11 \text{ Amp.}$$

$$S = 2.078,11 \times 380 \times 1,73 \times 0,70 / 1.000 = \mathbf{956,30 \text{ Kva.}}$$

En consecuencia se habrán de disponer un CT con dos celdas de 630 Kva.

La red de baja tensión será subterránea y partirá del transformador dando servicio a las parcelas residenciales y de equipamiento.

La red de alumbrado público, que se suministrará igualmente desde el CT, se proyectará con circuitos activo y de mando y las luminarias incorporarán lámparas tipo led y estarán dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético.

4.4. Infraestructuras de comunicaciones.

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios de infraestructura para asegurar la dotación a las edificaciones de los servicios de telefonía y televisión por cable, al menos para dos operadores.

Para ello se dispondrán las canalizaciones enterradas necesarias, así como las arquetas de conexión y acometida.

4.5. Jardinería y mobiliario urbano.

El Proyecto de urbanización contemplará la definición del total acondicionamiento de las zonas verdes públicas, jardines, áreas de juego e itinerarios peatonales, así como de la implantación del mobiliario urbano necesario conforme a la normativa de aplicación.

Especial mención merece el tratamiento de los márgenes del arroyo de las Adelfas que se configura como dos paseos arbolados a ambos lados del cauce.

MEMORIA

5. MEMORIA DE ADECUACION AL INFORME AMBIENTAL**5.1. Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.**

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuación en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 y EA-02 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

5.2. Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.**Masas de aguas superficiales**

Se requiere, de conformidad con lo dispuesto en art. 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 Julio, determinar el dominio público hidráulico del sector. En concreto que se identifiquen:

- a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

En la zona objeto de estudio, en cuanto a la identificación de masas de aguas superficiales que pueden condicionar los parámetros de partida del proyecto, se identifican distintos cursos de aguas, se identifica un arroyo afluente del Arroyo de la Ermita y el mismo Arroyo de la Ermita.

Se delimita la zona de dominio público hidráulico probable, su zona de servidumbre y policía aproximada de Arroyo de la Ermita o Arroyo Adelfa, de conformidad con lo dispuesto en el Estudio Hidrológico para la Ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental. No obstante, **no figura la delimitación del curso de agua que es tributario de este Arroyo y que atraviesa el sector de Norte a Sur.**

En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de dicha delimitación, el planeamiento urbanístico incluirá un estudio hidrológico-hidráulico específico para su determinación, al menos, en aquellos cauces afectados por el desarrollo que se planifique. Para la delimitación de las zonas inundables de los tramos de cauces de dominio público marítimo terrestre se deberá tener en cuenta la influencia de las mareas.

El planeamiento urbanístico tiene que dar un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

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

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o

MEMORIA

actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

En general, todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas o informadas por esta Administración Hidráulica Andaluza.

- a. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b. Toda nueva construcción como ya existente en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.
- c. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativaprevia que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del RDPH o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.
- d. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Además, todas ellas deberán ser comunicados a esta Administración Hidráulica Andaluza, para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH, para así obtener el informe al Instrumento de Planeamiento o autorización preceptiva en materia de Aguas previa a la ejecución de las mismas.

Inundabilidad

El instrumento de planeamiento identifica, mediante plano topográfico a escala 1:1.000, las zonas inundables. Además, incluirá plano de planta y plano con perfiles transversales del cauce, al menos, cada 50 metros donde se acotarán los calados (cada 0,50 m) y las velocidades del agua (cada 1 m/s) en la zona inundable, así como la zona de flujo preferente (vía de intenso desagüe y zona para la avenida de 100 años donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes). Los perfiles se numerarán correlativamente con pK creciente desde aguas abajo hacia aguas arriba y se representarán en alzado según el sentido del flujo. Los perfiles se ubicarán en plano de planta. El estudio hidrológico-hidráulico será redactado por técnico competente.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha

MEMORIA

supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno y niveles de riesgo).

El planeamiento territorial o urbanístico clasificará las zonas inundables de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración competente en ordenación del territorio y planificación urbanística los aspectos relacionados con la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Las zonas inundables se pueden adscribir a zonas verdes públicas con limitaciones de uso sirviendo de base para la definición de parques y corredores fluviales.

Masas de aguas subterráneas.

En el ámbito que cubre el sector objeto de la modificación, se distingue por cercanía la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo la siguiente masa de agua ES060MSBT060.065 que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de BUENO. Esta clasificación implica que se deberán adoptar las medidas necesarias para su mantenimiento y mejora en su caso.

Coincide dicha información con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico.

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

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. Es recomendable estudiar la disminución de suelos asfaltados, aumentando la superficie de zonas verdes que permitan la filtración.

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

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

MEMORIA

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

El uso proyectado en el sector supone un aumento considerable de la demanda hídrica que debe ser garantizado previamente, siendo requisito imprescindible que dicho aumento hídrico este legitimado mediante la modificación del correspondiente título concesional a nombre del Ayuntamiento. No solo supone aumento de la demanda hídrica por el riego de zonas verdes, sino también por el aumento de las plazas hoteleras, debiendo en su caso adoptar todas las medidas técnicas para llevar a efecto una gestión eficiente del agua.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que:

“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.
- El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”

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

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas y/o sobre aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que:

“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.
- La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.
- El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”
- En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

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

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

MEMORIA

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

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

En relación con este expediente consta la referencia MA-53163, en el que con fecha 13/09/2013 se remitió oficio que se adjunta al presente informe para su valoración.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.

Deberá solicitarse **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido **tras la aprobación inicial del documento de planeamiento** a solicitud del organismo competente en su tramitación. Además, cuando se solicite informe en materia de aguas, para la emisión del mismo, la Administración Hidráulica podrá requerir al interesado documentación o información complementaria a dichos documentos, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

5.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

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

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 "El Soto", se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, para el emplazamiento de la obra, conforme a lo establecido en el *Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

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

MEMORIA

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

Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado.

Residuos de construcción y demolición.

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

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

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

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

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

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica

MEMORIA

que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

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

Protección del suelo

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

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

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

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial de Medio Ambiente, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un informe preliminar de situación del suelo, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen cambios de uso en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un informe histórico de situación.

5.4. Consideraciones en materia del Medio Natural.

En el ámbito afectado por el Sector SUP. B-3 "EL SOTO" de Vélez Málaga (Málaga) los recursos ambientales son prácticamente inexistentes. No se ha detectado ningún hábitat de interés comunitario en la zona de estudio. Aún así, se recuerda la prohibición del uso de plantas exóticas invasoras según establece el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras* en las zonas destinadas a jardinería, y de otro lado se aconseja el uso de especies locales, ya que tienen un requerimiento hídrico acorde a la zona climática.

Fauna:

Antes del inicio de cualquier actuación sobre la zona, para evitar posibles afecciones a la fauna, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Para la

MEMORIA

realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural.

Las obras que conlleven una afección directa sobre la vegetación (tala, desbroce, claras o clareos, etc.) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de los mismos, reducir al mínimo la superficie de actuación e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

La planificación y colocación de redes eléctricas debe ser de la manera menos impactante sobre el medio.

Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su salida.

Se aconseja facilitar la presencia de especies como las lechuzas, cernícalos primillas, las especies de hirundínidos (Hirundinidae) y vencejos (Apodidae) entre otros, que suelen compartir ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de niales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocadas en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.

Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación de estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Flora:

Se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las especies exóticas invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras".

Cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial de Medio Ambiente para que se adopten las medidas pertinentes

5.5. Consideraciones en materia de patrimonio cultural.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga y el planeamiento urbanístico de Málaga, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización conocida de interés arqueológico.

Con carácter general, se debe indicar:

MEMORIA

- La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.
- En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de la Delegación Territorial competente en patrimonio, en aplicación del artículo 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

5.6. Consideraciones en materia de Cambio Climático.

Las medidas para reducción de emisiones, mediante la implantación de energías renovables, y las destinadas al incremento de la capacidad de sumidero, que se describen en el segundo documento de subsanación presentado, fechado en septiembre de 2021, serán de obligado cumplimiento y se incorporan al documento de planeamiento para que sean tenidas en cuenta en el posterior desarrollo del proyecto de urbanización del Sector, así como en el diseño y construcción de las edificaciones y espacios a las que habilite

Medidas de actuación para la reducción del consumo de energía

La utilización de materiales de alto **albedo** (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del **ciclo de vida y del CO2** embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación, de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna, de forma que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas. Utilización siempre que el diseño lo permita de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las áreas de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes. En este sentido, en la medida de lo posible se proyectará la utilización de placas solares para el agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético.

Actuaciones para reducir la demanda hídrica

El consumo de recursos hídricos es uno de los principales problemas a los que se enfrenta la existencia de zonas verdes que necesitan mantenimiento. La necesidad hídrica de las especies vegetales supone un aumento de la demanda de agua que, teniendo en cuenta las características pluviométricas de la región, puede constituir un obstáculo en la planificación de la gestión hidrológica. Para subsanar este aumento de la demanda hídrica se proponen como medidas las siguientes:

MEMORIA

- Se estudiará la posibilidad de utilización de aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, permitiendo cumplir los objetivos del Plan Nacional de Reutilización. El objeto fundamental de este Plan es fomentar el empleo de agua reutilizada, destacando sus ventajas y estableciendo los instrumentos económicos y financieros adecuados, así como coordinar los planes autonómicos ya desarrollados en esta materia.
- Se priorizará la introducción de especies vegetales con demanda hídrica reducida, así como con características estructurales de porte medio y alto permitiendo la creación de zonas de sombra que favorezcan el aumento del grado de humedad y la retención de agua por parte del suelo y la vegetación.
- Se tendrán en cuenta las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, como pueden ser el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego.

Actuaciones para reducir la contaminación lumínica

El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.

En los proyectos a desarrollar asociados al desarrollo del Plan, se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

Medidas sobre las zonas verdes

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmosfera como resultado de la fotosíntesis.

Asimismo, los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno, además, la vegetación es estabilizadora de suelos, previniendo la erosión de los mismos.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación están determinadas por los siguientes criterios:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar la destrucción innecesaria.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con **especies autóctonas** que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas las características pluviométricas de la zona donde se proyecta.
- Dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra y de bajo requerimiento hídrico.

Materiales adecuados en el entorno urbano y en la edificación

Las propiedades de los materiales están asociadas con su correspondiente comportamiento térmico, por la cual es preferible en la construcción de las edificaciones, estudiar la posibilidad de utilizar materiales con alta reflectividad reduciendo la cantidad de radiación solar absorbida a través de las superficies urbanas.

El albedo de una superficie está definido como la reflectividad de un material asociado con una longitud de onda. Los materiales usados en las fachadas de los edificios y los pavimentos de las calles absorben y reflejan radiación solar dependiendo del albedo. El uso de materiales con alto albedo reduce la cantidad de radiación solar absorbida a través de la envolvente del edificio y las estructuras superficiales se mantienen frescas.

MEMORIA

De igual manera, los materiales emiten radiación de onda larga (infrarroja) en función de la temperatura superficial y de la emisividad. En este sentido los materiales con alta emisividad liberan más fácilmente la energía que ha sido absorbida por la radiación solar.

MEMORIA**6. MEMORIA DE ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA****6.1. Cumplimiento de las reservas para dotaciones.****Determinación de las reservas exigibles.**

Conforme a las determinaciones del PGOU, la LISTA y su Reglamento las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de **105.381,85 m²**, el techo edificable de **26.345,46 m²** y el número de viviendas previsto de **211** lo que equivale a

$$211 \text{ viv} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = \mathbf{506 \text{ habitantes}}$$

Sistemas Locales	Standard	Superficie m ² s
Áreas libres		
Mínimo LISTA	18 m ² s/habitante	9.108,00
Mínimo PGOU	20% S	21.076,37
Equipamiento		
Mínimo PGOU		2.556,00
Mínimo LISTA	2,5 m ² s/habitante	1.265,00
Aparcamientos LISTA.	Totales	0,5 p/ habitante
	Públicos	50% total
		253 ud
		127 ud

Cumplimiento de las reservas exigibles.

Dotación	Legislación	Plan Parcial
Áreas libres	21.076,37 m ² s	30.318,50 m ² s
Equipamiento	2.566,00 m ² s	2.960,30 m ² s
Aparcamientos	Totales	253 plazas
	Públicos	127 plazas
		411 plazas
		(*) 200 plazas

(*) De ellas han de destinarse a minusválidos el 2 % (4 plazas) que se ubican en el vial principal frente a la parcela destinada a áreas libres).

6.2. Cumplimiento del artículo 61.5 de la LISTA y artículo 83 de su Reglamento

La superficie construible destinada a usos residenciales en el sector es de 25.707,84 m²t, siendo el número total de viviendas de 211, por lo que será necesario destinar a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública un 30 % del total lo que equivale a 7.715,35 m²t.

En este Plan se destinan a este uso 11.376,00 m²s en los que es posible construir 7.963,20 m²t con capacidad para 72 viviendas, cumpliéndose lo determinado en la LISTA al alcanzarse un 30,97% del techo residencial y un 34,35% del número de viviendas.

6.3. Cumplimiento del artículo 85 del Reglamento de la LISTA

El presente Plan Parcial contiene, conforme a lo determinado en el artículo 85 del Reglamento de la LISTA, los siguientes documentos:

Memoria

- Memoria de información y diagnóstico formada por
 - Memoria expositiva
 - Memoria de información urbanística
 - Memoria de análisis de alternativas
- Memoria de Ordenación y sus determinaciones, formada por los siguientes apartados de la Memoria

MEMORIA

- Memoria justificativa.
- Memoria de servicios urbanísticos
- Memoria de ajuste al Informe Ambiental
- Memoria de adecuación a la legislación urbanística

Planos de Información

- Situación referida al P.G.O.U.
- Topográfico
- Propiedades existentes
- Usos del suelo e Infraestructuras existentes

Planos de Proyecto

- Zonificación
- Red viaria
- Alineaciones
- Ordenación de la edificación
- Red de fecales
- Red de pluviales
- Red de abastecimiento de agua
- Red de electricidad
- Red de alumbrado público
- Red de infraestructura de telecomunicaciones
- Ordenación de espacios libres públicos
- Plan de Etapas: División del Sector en Unidades de Ejecución

Ordenanzas reguladoras:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas particulares de urbanización.
- Ordenanzas generales.
- Ordenanzas particulares.

Plan de Etapas:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- División en Unidades de Ejecución
- Plan de etapas
- Plazos de Ejecución

Estudio Económico y Financiero:

Documento de este Plan Parcial compuesto de los siguientes capítulos

- Costo de implantación de las infraestructuras.

MEMORIA

- Determinación del valor de los terrenos.
- Sostenibilidad económica
- Viabilidad económica

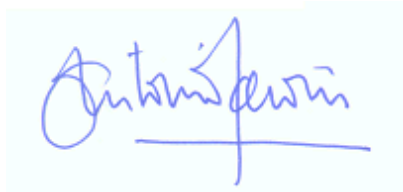
Resumen ejecutivo:

Compuesto por los siguientes apartados

- Cuestiones generales
- Ámbito de actuación.
- Objeto de la actuación

Vélez Málaga, a fecha de firma digital

EL AUTOR DEL PROYECTO



ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJOS A LA MEMORIA

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

1.1. En el Sector.

Propietario	Dirección
Antonio Vega Ruiz S.L.	Avenida Ortega y Gasset, 519, 29.196, Málaga
Dª Elena Mercedes Sánchez Ramírez	Cortijo el Soto, 8 29790 Benajárfate
Dª Gracia González Villegas	Cortijo el Soto, 7 29790 Benajárfate
Dª María Sánchez Ramírez	Cortijo el Soto, 4 29790 Benajárfate
D. Manuel González Robles	Cortijo el Soto, 5 29790 Benajárfate
Dª Encarnación Sánchez Ramírez	Cortijo el Soto, 6 29790 Benajárfate
Dª Encarnación González Sánchez	Cortijo el Soto, 1 29790 Benajárfate
Dª Guadalupe González Sánchez	Cortijo el Soto, 2 29790 Benajárfate
Dª Gloria Lucia Sánchez Gómez	C/ Pablo Iglesias, 5 Planta 9 4ºB 29631 Benalmádena
D. José Montosa Marfil	Cortijo el Soto, 3-A 29790 Benajárfate
D. Antonio Miguel Díaz Díaz	Pasaje Niceto Ramírez, 10 29011 Málaga
Dª Milagros Díaz Madrid	Pasaje Niceto Ramírez, 10 29011 Málaga
Dª María del Carmen Ruiz Muñoz	C/ del Mar, 47 29740 Torre del Mar
D. Antonio Muñoz López	C/ Santa Marta, 4 29006 Málaga
Dª Natividad López Marfil	C/ Taranta, 4 29006 Málaga
Comunidad Propietarios "Esperanza"	Urbanización La Esperanza 29790 Benajárfate

ANEJOS A LA MEMORIA

1.2. Cargas externas para ejecución de emisario.

Propietario	Dirección
Amadeo Sánchez Fernández	Urbanización Río Adelfas nº 16. 29.790 Benajarafe
Christine Gorehan Ramírez	Urbanización Río Adelfas nº 15-A. 29.790 Benajarafe
D. Manuel Suárez Pinero	Avda. Padre García Tejero nº 6. 41012 Sevilla

1.3. Cargas externas para conexión con urbanización Esperanza.

Propietario	Dirección
Sol y naturaleza S.L.	Calle Saint Exupery nº 2. 29007Málaga
Juan Francisco Benito Sancho	Urbanización Cortijo del Conde nº 8. 29.790 Chilches

2. COMPROMISOS DE EJECUCIÓN

2.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Dadas las características del sector, con una parte fuertemente consolidada por la edificación y otra con espacios vacantes se ha optado por dividir el mismo en dos unidades de ejecución.

Unidad de Ejecución 1

El sistema de actuación más adecuado y en consecuencia elegido para la Unidad de Ejecución 1 es el **Sistema de Compensación**, ya que existe una propietaria, que es la promotora del Plan Parcial, que puede liderar su ejecución ya que posee más del 50% de los derechos en la misma.

En ella será necesaria la constitución de una Junta de Compensación que agrupe a los titulares de derechos que signifiquen más del 50% de los terrenos incluidos en el Sector.

Dicha Junta redactará y aprobará los correspondientes **Proyectos de Reparcelación y Urbanización**.

El Proyecto de Reparcelación recogerá la adjudicación de parcelas edificables y cargas de urbanización a los titulares de derechos (Titulares de suelo, Titulares de excesos y Administración) y la cesión a la Administración de las parcelas destinadas a Sistemas.

El Proyecto de Urbanización definirá de modo preciso las obras de vialidad, infraestructuras y ajardinamiento necesarias.

Unidad de Ejecución 2

El sistema de actuación elegido para la Unidad de Ejecución 2 es el **Sistema de Compensación** que viene determinado en el P.G.O.U.

En ella será necesaria la constitución de una Junta de Compensación que agrupe a los titulares de derechos que signifiquen más del 50% de los terrenos incluidos en el Sector.

Dicha Junta redactará y aprobará los correspondientes **Proyectos de Reparcelación y Urbanización**.

El Proyecto de Reparcelación recogerá la adjudicación de parcelas edificables y cargas de urbanización a los titulares de derechos (Titulares de suelo, Titulares de excesos y Administración) y la cesión a la Administración de las parcelas destinadas a Sistemas.

El Proyecto de Urbanización definirá de modo preciso las obras de vialidad, infraestructuras y ajardinamiento necesarias.

2.2. Compromisos Urbanizador/Ayuntamiento y Urbanizador/Futuros propietarios.

Plazos de Ejecución.

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

Conservación de la urbanización.

La **Conservación** de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones estará a cargo de las Juntas de Compensación hasta el momento de la conclusión definitiva de las citadas obras.

Terminadas las obras y expedido por la Dirección Facultativa el correspondiente **Certificado de finalización** de las mismas serán cedidas éstas al Ayuntamiento para que por éste se proceda a su **Recepción**.

Una vez recibidas las obras se encomendará su mantenimiento a las **Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación** que conforme al Plan General habrán de constituirse en cada una de las Unidades.

ANEJOS A LA MEMORIA

Garantías.

Los Promotores de las Unidades de Ejecución, conforme a lo previsto en la Legislación vigente, prestarán en el momento de la solicitud de inicio del establecimiento del Sistema, presentación ante la Administración del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, la garantía del 7% del valor de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

Medios económicos de que disponen los Promotores.

El valor de los terrenos, por razón de su Clasificación Urbanística y posición, cubre sobradamente los costos de implantación de las infraestructuras que han de materializarse como puede apreciarse en el artículo correspondiente del Estudio Económico y Financiero de este Plan Parcial.

ANEJOS A LA MEMORIA

3. ACCESIBILIDAD.

Justificación del cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

3.1. Ámbito de aplicación.

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación	☒	Anejo 1
Redacción de proyectos de urbanización	☐	
b) Obras de infraestructura y urbanización	☐	
Mobiliario urbano	☐	
c) Construcción, reforma o alteración de uso de:		
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimiento e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas)	☐	Anejo 1 exteriores Anejo 2 interiores
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas	☐	
d) Construcción o reforma de:		
Viviendas destinadas a personas con minusvalía	☐	Anejos 1,2,3 y 4
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada	☐	Anejos 1, 2 y 3
e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias	☐	Anejo 5

3.2. Tipo de actuación.

1. Nueva Construcción ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐
3. Cambio de uso ☐

NOTAS: - En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de usos la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la situación.

- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionado

ANEJOS A LA MEMORIA

3.3. Anejo 1. Infraestructura, urbanización y mobiliario urbano.

Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO y DISEÑO: - Ancho mínimo $\geq 1,20$ m. - Pendiente longitudinal (tramos < 3 m.) ≤ 12 % (tramos ≥ 3 m.) ≤ 8 % - Pendiente transversal ≤ 2 % - Altura de bordillos ≤ 14 cm, y rebajados en pasos peatonales y esquinas PAVIMENTOS: - Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo. - Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento - Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de malla será de 2 cm.	Cumple Cumple
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 m.) ≤ 12 % (tramos ≥ 3 m.) ≤ 8 % - Pendiente transversal ≤ 2 %	Cumple
VADOS PARA PASO DE PEATONES	- Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación - Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 % Transversal ≤ 2 % - Anchura $\geq 1,80$ m - Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cm.	Cumple
PASOS DE PEATONES	- Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. - Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\leq 1,80$ m. Largo $\geq 1,20$ m. - Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	Cumple
ESCALERAS	- Cualquier tramo escaleras se completará con una rampa. - Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa. - Serán de directriz recta o ligeramente curva. - Dimensiones - Huella ≥ 30 cm. (en escalones curvos a 40cm del borde int.) - Contra huella ≤ 16 cm - Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ m - Longitud descansillos $\geq 1,20$ m - Tramos ≤ 16 peldaños. - No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas. - Pasamanos a altura ≥ 90 cm y ≤ 95 cm. - Barandillas no escalables si hay ojo de escalera. - Huellas con material antideslizante. - Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 m. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	No se proyectan

ANEJOS A LA MEMORIA

Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	- Directriz recta o ligeramente curva - Altura libre $\geq 1,20$ m. - Pavimento antideslizante. - Pendientes longitudinal (recorrido < 3 m) ≤ 12 % (recorrido ≥ 3 m) ≤ 8 % - Pendiente transversal ≤ 2 % - Pasamanos de altura entre 70 y 95 cm. - Barandillas no escalables si no existe hueco.	Cumple
APARCAMIENTO	- 1 Plaza cada 50 o fracción - Situación próxima a los accesos peatonales. - Estarán señalizadas. - Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 m	Cumple
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS	- Serán accesibles.	No se proyectan

Mobiliario Urbano.

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	- Los elementos en la vía pública se colocarán: En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cm. Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cm. - Altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ cm - No existirán obstáculos verticales en pasos peatonales. - Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ cm. - Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 m. de las obras. - Donde haya asientos, al menos un 2% tendrá estas características. Altura = 50 cm. Anchura ≥ 40 cm. Fondo ≥ 50 cm. - Altura de grifos y caños en bebederos 70 cm. - Altura de boca de buzones 90 cm. - En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1m.	Cumple

3.4. Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente.

☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma. ☐ No se cumplen alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto. ☐ Por actuarse en un edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
--

Vélez-Málaga, a fecha de firma digital
EL ARQUITECTO

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1.1. Normativas aplicables.

Aparte de las determinaciones de carácter general establecidas en la Ley del Suelo estatal y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en todo lo que se refiere al desarrollo urbanístico (planeamiento, ejecución, gestión, disciplina, etc.) del Sector objeto del presente Plan Parcial, será de aplicación la siguiente normativa:

- a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.
- b) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento.

1.2. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se habrán de interpretar conforme a lo previsto y regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

1.3. Cumplimiento de las determinaciones del Estudio Ambiental.

Será de obligado cumplimiento la literalidad de lo determinado en el Informe Ambiental emitido por la Administración Autonómica que se resume en el correspondiente apartado de la Memoria de este planeamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del Suelo.

El presente Plan Parcial asigna al suelo ordenado usos y aprovechamientos que permiten establecer dos grandes grupos, **parcelas de uso privativo** y **sistemas locales**.

Parcelas de uso privativo

Dentro de las parcelas de uso privativo se han proyectado dos subgrupos, las **parcelas de aprovechamiento** y las **zonas verdes privadas**.

PARCELAS DE APROVECHAMIENTO.

Las parcelas calificadas en este grupo engloban tres tipos.

El primero, **UNIFAMILIARES AISLADAS**, está compuesto por la parcela edificable cuya Calificación pormenorizada corresponde a la Ordenanza **UAS-1** de las fijadas por el Plan General, con los usos y aprovechamientos fijados en el mismo.

El segundo, **UNIFAMILIARES ADOSADAS**, está compuesto por las parcelas edificables cuya Calificación pormenorizada corresponde a la Ordenanza **UAD-1** de las fijadas por el Plan General, con los usos y aprovechamientos fijados en el mismo.

El segundo, **CIUDAD JARDIN**, está compuesto por las parcelas edificables cuya Calificación pormenorizada corresponde a la Ordenanza **CJ-3.a** de las fijadas por el Plan General, con los usos allí establecidos y los aprovechamientos que se concretan en este Planeamiento.

ZONAS VERDES PRIVADAS.

Se califican de este modo (**VP**) una serie de espacios destinados a áreas libres de uso privado ligadas a las parcelas edificables para el uso y disfrute de las mismas.

Parcelas destinadas a Sistemas Locales

Este Plan Parcial asigna la calificación de Sistemas Locales a:

Las parcelas destinadas a Áreas Libres de Dominio y Uso Público (**SLAL**), distinguiéndose las áreas libres destinadas a jardines y áreas de juego y recreo y las establecidas como protección del cauce del arroyo

Las destinadas a Equipamiento de titularidad pública (**SLE**) con diferenciación entre el educativo y el social y comercial.

Las destinadas a la implantación de determinados equipos técnicos (**SLT**) comprensiva del espacio destinado al depósito y el reservado para el Centro de Transformación.

La Red Viaria de Uso y Dominio públicos (**SLV**).

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

2.2. Desarrollo del Planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial podrán redactarse **Estudios de Detalle** a los efectos de Ordenación de Volúmenes y Fijación de Alineaciones de Edificación, si se pretendiera alterar la ordenación recogida en este Planeamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

2.3. Ejecución del Planeamiento.

En ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial habrán de redactarse sendos **Proyectos de Reparcelación** para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, así como **Proyectos de Urbanización** de las mismas.

El Proyecto de Reparcelación servirá para hacer efectivas las cesiones para Sistemas a que se viene obligado en la ordenación del Sector, así como para adjudicar aprovechamientos y cargas a los titulares de derechos en la misma, a la Administración y a los titulares de los Excesos.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General y en la Normas específicas de Urbanización de este Plan Parcial que constituyen el apartado 3 de las presentes Ordenanzas.

ORDENANZAS REGULADORAS

3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACION.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan General

3.1. Abastecimiento de agua.

Conforme a las determinaciones del P.G.O.U. el caudal mínimo necesario será de 300 litros/habitante/día.

Por cada 100 metros construidos en usos de equipamiento se establece una dotación de 1 m³/día.

Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público o privado se establece una dotación de 4 m³/día.

3.2. Saneamiento.

La red de saneamiento del Sector se proyectará con sistema separativo. El Proyecto de Urbanización habrá de justificar el ajuste de los diámetros a las necesidades del Sector.

3.3. Electrificación y alumbrado público.

El servicio del Sector se efectuara desde el punto de la red de A.T. fijado por la Compañía Suministradora. Desde éste se proyectará una red enterrada que dará servicio a los diversos transformadores.

La dotación será de 9,2 Kw/vivienda, de 25 w/m² de superficie construida destinada a usos complementarios y de equipo público y de 1,50 w/m² de red viaria.

La red de baja tensión será subterránea y partirá de los transformadores dando servicio a las parcelas residenciales y de equipamiento.

La red de alumbrado público, que se suministra igualmente desde los transformadores, se proyectará con circuitos activos y de mando y las luminarias estarán dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético.

3.4. Infraestructura de telecomunicaciones.

El Proyecto de urbanización contemplará los elementos necesarios de infraestructura para asegurar la dotación a las edificaciones de los servicios de telefonía y televisión por cable, para dos operadores. Para ello se dispondrán las canalizaciones enterradas necesarias, así como las arquetas de conexión y acometida.

3.5. Jardinería.

En cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de la LISTA se habrá de disponer en las zonas verdes y áreas peatonales al menos un árbol por cada vivienda o cada cien metros cuadrados de edificación no residencial

ORDENANZAS REGULADORAS

4. ORDENANZAS GENERALES.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General

4.1. Aparcamientos y garajes.

En cuanto a la disposición y construcción de aparcamientos en las edificaciones se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.2. Viviendas.

En cuanto a las condiciones dimensionales y de diseño de las viviendas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.3. Definiciones y terminología.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

ORDENANZAS REGULADORAS**5. ORDENANZAS PARTICULARES.****5.1. Zona de Unifamiliares Adosadas UAS-1****Tipo de edificación:**

Edificación exenta, con separación a linderos establecida en este Planeamiento.

Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda en su modalidad de Unifamiliar Aislada.

Son usos compatibles:

- El uso de Vivienda unifamiliar adosada
- El uso de Aparcamiento anexo a la vivienda
- El uso de Oficinas (solo despachos profesionales anexos a la vivienda)
- El uso Comercial
- El uso Hotelero.
- El uso de Hostelería (excepto discotecas, salas de fiesta y similares).
- Los usos de Equipamiento

Condiciones de Ordenación:

NECESIDAD DE PROYECTO DE PARCELACIÓN O ESTUDIO DE DETALLE.

Si el Proyecto de Reparcelación no lo hiciera, habrá de redactarse Proyecto de Parcelación para dividir en lotes la parcela delimitada en el Planeamiento.

Si se optara por agrupar las edificaciones en conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas se habrá de redactar Estudio de Detalle, no pudiéndose superar el número de viviendas resultante de aplicar la condición de parcela mínima establecida más adelante.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable para actuaciones parcela a parcela será la siguiente:

Superficie	Ancho de Fachada
200 m ² s	10,00 m

A los efectos de Ordenación en los Estudios de Detalle antes citados la parcela tendrá al menos una superficie de 2.000 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

La máxima ocupación permitida se fija en el 50 %.

SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO:

La edificabilidad se fija en 0,4350 m²t/m²s.

En el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, en Proyecto de Parcelación, se podrán dividir las manzanas señaladas en este Plan Parcial respetando las condiciones de parcela mínima antes establecidas, así como la superficie construible máxima permitida y el número máximo de viviendas que se fijan en el cuadro siguiente.

ORDENANZAS REGULADORAS

MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE TECHO	NUMERO DE VIVIENDAS
P.9	3.070,20 m2s	1.335,61 m2t	8
P.10	4.154,05 m2s	1.807,11 m2t	11
P.11	2.012,00 m2s	875,27 m2t	5

Condiciones de la Edificación:**ORDENANZA DE VALLA.**

Se aplicará la ordenanza general definida en el PGOU.

SEPARACIÓN A LINDEROS:

Las edificaciones deberán separarse del lindero público un mínimo de 2,00 metros, permitiéndose la alineación del garaje a vía pública si el desnivel entre la cota del terreno a cinco metros de la alineación de valla y la calle es superior a tres metros.

La separación a linderos privados será al menos de 2,00 metros permitiéndose adosarse a linderos si existe acuerdo notarial.

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de dos plantas (P.B+1) y 7 metros.

TRATAMIENTO DE ÁTICO:

Podrá disponerse, sobre la última planta autorizada, una planta Ático con las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

APARCAMIENTOS

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda o las establecidas en el Plan General para otros usos

5.2. Zona de unifamiliares adosadas UAD-1**Tipo de edificación:**

Edificación alineada y adosada, en posición prefijada por este planeamiento o los Estudios de Detalle que pudieran redactarse para modificar sus determinaciones.

Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda en su modalidad de Unifamiliar Adosada.

Son usos compatibles:

- El uso de Vivienda bifamiliar en la agrupación de dos parcelas mínimas.
- El uso de Aparcamiento
- El uso de Oficinas (solo despachos profesionales anexos a la vivienda)
- El uso Comercial
- El uso Hotelero.
- El uso de Hostelería (excepto discotecas, salas de fiesta y similares).
- Los usos de Equipamiento

ORDENANZAS REGULADORAS**Condiciones de Ordenación:****ESTUDIO DE DETALLE.**

Podrán redactarse Estudios de Detalle cuyo objeto sea modificar las determinaciones de ordenación de este Planeamiento en lo referente a alineaciones y disposición de los volúmenes dentro de la parcela.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

A los efectos de Ordenación los Estudios de Detalle, caso de redactarse para alterar las alineaciones y ordenación de volúmenes determinados en este Plan, abarcarán la totalidad de la manzana delimitada en el Planeamiento.

La parcela mínima edificable será la siguiente:

Superficie	Ancho de Fachada
100 m ² s	6,00 m

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

La máxima ocupación permitida se fija en el 80 %.

SUPERFICIE CONSTRUIBLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO:

En el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, en Proyecto de Parcelación, se podrán dividir las manzanas señaladas en este Plan Parcial respetando las condiciones de parcela mínima antes establecidas, así como la edificabilidad, superficie construible máxima permitida y el número máximo de viviendas que se fijan en el cuadro siguiente.

MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICAB.	SUPERFICIE TECHO	NUMERO DE VIVIENDAS
P.3.1	950,80 m ² s	0,60 m ² t/m ² s	570,48 m ² t	4
P.3.2	820,80 m ² s	0,60 m ² t/m ² s	492,48 m ² t	4
P.4.1	756,00 m ² s	0,60 m ² t/m ² s	453,60 m ² t	4
P.4.2	756,00 m ² s	0,60 m ² t/m ² s	453,60 m ² t	4
P.7.1	980,93 m ² s	0,46 m ² t/m ² s	453,60 m ² t	4
P.7.2	894,64 m ² s	0,51 m ² t/m ² s	453,60 m ² t	4
P.7.3	818,69 m ² s	0,55 m ² t/m ² s	453,60 m ² t	4

LONGITUD MÁXIMA:

La máxima longitud de los cuerpos edificados continuos resultantes de la ordenación se establece en 50 metros siendo la separación entre ellos de al menos 7 metros.

Condiciones de la Edificación:**ORDENANZA DE VALLA.**

Se aplicará la ordenanza general definida en el PGOU.

ALINEACIONES:

Las edificaciones deberán hacer coincidir sus fachadas con la alineación prefijada en este Planeamiento o en los Estudio de Detalle que lo modifiquen puntualmente.

Estas alineaciones de fachada se dispondrán en cualquier caso a distancia de al menos 3 metros de la alineación de red viaria pública.

ORDENANZAS REGULADORAS

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de dos plantas (P.B+1) y 7 metros.

TRATAMIENTO DE ÁTICO:

Podrá disponerse, sobre la última planta autorizada, una planta Ático con las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

APARCAMIENTOS

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda o las establecidas en el Plan General para otros usos

5.3. Zona de Ciudad Jardín CJ-3.a

Tipo de edificación:

Edificación alineada a vial o en agrupaciones libres, conformando hileras en la posición prefijada por este planeamiento o los Estudios de Detalle que pudieran redactarse para modificar sus determinaciones.

Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda en su modalidad de Plurifamiliar.

Son usos compatibles:

- El uso de Vivienda unifamiliar aislada
- El uso de Vivienda unifamiliar adosada
- El uso de Aparcamiento
- El uso de Oficinas
- El uso Comercial
- El uso Hotelero.
- El uso de Hostelería (excepto discotecas, salas de fiesta y similares).
- Los usos de Equipamiento

Condiciones de Ordenación:

ESTUDIO DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle cuyo objeto sea modificar las determinaciones de ordenación de este Planeamiento en lo referente a alineaciones y disposición de los volúmenes dentro de la parcela.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

A los efectos de Ordenación los Estudios de Detalle, caso de redactarse para alterar las alineaciones y ordenación de volúmenes determinados en este Plan, abarcarán la totalidad de la manzana delimitada en el Planeamiento.

La parcela mínima edificable será de 1.200 metros cuadrados.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

La máxima ocupación permitida en plantas baja y primera se fija en el 45 %.

SUPERFICIE CONSTRUIBLE, NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO Y TIPO DE PROMOCIÓN:

La edificabilidad se fija en 0,70 m²/m²s.

ORDENANZAS REGULADORAS

En el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, en Proyecto de Parcelación, se podrán dividir las manzanas señaladas en este Plan Parcial respetando las condiciones de parcela mínima antes establecidas, así como la superficie construible máxima permitida, el número máximo de viviendas Y el tipo de promoción, libre o acogida a algún régimen de protección pública, que se fijan en el cuadro siguiente.

MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE TECHO	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE PROMOCIÓN
P.1	3.402,20 m2s	2.381,54 m2t	20	LIBRE
P.2	5.161,80 m2s	3.613,26 m2t	30	LIBRE
P.5	5.815,85 m2s	4.071,10 m2t	37	VPO
P.6	5.560,15 m2s	3.892,11 m2t	35	VPO
P.8	6.287,00 m2s	4.400,90 m2t	37	LIBRE

LONGITUD MÁXIMA:

La máxima longitud de los cuerpos edificados continuos resultantes de la ordenación se establece en 50 metros siendo la separación entre ellos de al menos 2/3 de la altura del más alto.

Condiciones de la Edificación:**ORDENANZA DE VALLA.**

Se aplicará la ordenanza definida en el artículo 276.9 del PGOU.

ALINEACIONES:

Las edificaciones deberán hacer coincidir sus fachadas con la alineación prefijada en este Planeamiento o en los Estudio de Detalle que lo modifiquen puntualmente.

Estas alineaciones de fachada se dispondrán en cualquier caso a distancia de al menos 3 metros de la alineación de red viaria pública.

SEPARACIÓN A LINDEROS:

Tanto en el caso de edificación alineada a vial como en el de agrupaciones libres la separación mínima a linderos privados se establece en la mitad de la altura del edificio y al menos 3 metros.

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima permitida es de dos plantas más torreón (PB+1+T) y 7 metros.

TRATAMIENTO DE TORREÓN:

El torreón antes citado podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie ocupada en la planta inmediatamente anterior.

Podrá optarse entre disponer el mismo bajo cubierta o retranqueado 3 metros conforme se establece en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

APARCAMIENTOS

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda o las establecidas en el Plan General para otros usos

5.4. Zonas verdes privadas VP**Condiciones de uso:**

Se trata de parcelas de dominio privado, cuyo uso de áreas libres o zonas verdes es también privado y está al servicio de las edificaciones colindantes con ella.

ORDENANZAS REGULADORAS

Se podrán autorizar edificaciones aisladas al servicio del uso principal o, en su caso, de los complementarios, como piscinas, kioscos, aseos y vestuarios, así como de servicio de las infraestructuras.

Condiciones de Ordenación y Edificación:

La ocupación permitida para las áreas ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio será como máximo del 20 % de la superficie.

La altura máxima autorizada para estas edificaciones se fija en una planta y 4 metros.

La separación a linderos públicos y privados será al menos de 4 metros.

La separación entre edificaciones se establece en la altura de la mayor con mínimo de 4 metros.

En el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, en Proyecto de Parcelación, se podrán dividir las manzanas señaladas en este Plan Parcial en idéntica proporción a la establecida para las parcelas edificables a las que están adscritas, así como la edificabilidad y superficie construible máxima permitida que con la adscripción de cada una se fijan en el cuadro siguiente.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICAB.	SUPERFICIE TECHO	ADSCRIPCION PARCELAS
VP.3-4	7.333,40 m2s	0,050 m2t/m2s	366,67 m2t	P.3.1/P.3.2/P.4.1/P.4.2
VP.7	4.992,74 m2s	0,054 m2t/m2s	270,95 m2t	P.7.1/P.7.2/P.7.3

5.5. Sistema Local de Equipamiento.**Tipo de edificación:**

Exenta, con retranqueo a linderos públicos y privados y disposición libre dentro de la parcela.

Condiciones de uso:

Son usos permitidos todos los de equipamiento comunitario.

Condiciones de Ordenación:**PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:**

La delimitada en el Planeamiento. Si se pretendiera establecer segregaciones de parcelas o el desarrollo por fases de la preestablecida será obligada la redacción de un Estudio de Detalle a los efectos de Ordenación de la parcela.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMAS:

La ocupación y edificabilidad máximas permitidas serán las siguientes

Tipo		Edificabilidad
SLE.E	Educativo	0,50 m2t/m2s
SLE.S-C	Social-comercial	1,00 m2t/m2s

Condiciones de la Edificación**ALTURA MÁXIMA:**

La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y 7,00 m.

CONDICIONES DE DISTANCIAS DE LA EDIFICACIÓN:

La separación mínima a linderos públicos y privados será de la mitad de la altura de la edificación y al menos de 3,00 metros.

ORDENANZAS REGULADORAS

APARCAMIENTOS.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela

5.6. Sistema Local Técnico.

Tipo de edificación:

Exenta, con retranqueo de linderos públicos y privados y disposición libre dentro de la parcela.

Condiciones de uso:

Son usos permitidos todos los de implantación de edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructura.

Condiciones de Ordenación:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:

La delimitada en el Planeamiento.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMAS:

No se fijan

Condiciones de la Edificación

ALTURA MÁXIMA:

La necesaria para satisfacer las necesidades del uso a que está destinada.

CONDICIONES DE DISTANCIAS DE LA EDIFICACIÓN:

No se fijan.

5.7. Sistema Local de Áreas Libres de Uso y Dominio Público SLAL.

Condiciones de uso:

Se trata de parcelas de dominio público, cuyo uso de áreas libres o zonas verdes es también público.

Se podrán autorizar edificaciones aisladas al servicio del uso principal o, en su caso, de los complementarios, como kioscos, aseos y vestuarios, así como de servicio de las infraestructuras.

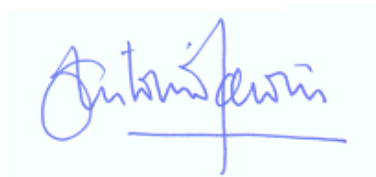
Condiciones de Ordenación y Edificación:

La ocupación permitida para las áreas ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio será como máximo del 20 % de la superficie.

Caso de establecerse edificaciones para dichas instalaciones la edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,15 m²t/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación. La altura máxima autorizada para estas edificaciones se fija en una planta y 4 metros.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO

Firma digital manuscrita en azul sobre un fondo blanco rectangular.

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

1. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Dada las características del Sector, compleja por el fraccionamiento de la propiedad y las distintas circunstancias físicas de los terrenos, y con objeto de asegurar su ejecución por iniciativa de la mercantil promotora de este Plan Parcial, se procede a la división del mismo en dos Unidades de Ejecución, que a continuación se describen.

1.1. Unidad de Ejecución UE.1

Descripción general

Comprende los terrenos más septentrionales y de mayor cota del Sector, a ambos lados del Arroyo de las Adelfas, no consolidados por la edificación.

Los titulares de derechos en la Unidad se relacionan en el cuadro adjunto, así como las superficies aportadas y el porcentaje de derechos que éstas representan en el Sector y en la Unidad.

Titular	Parcela	Superficie aportada		% DERECHOS	
		(m2)	Porcentaje	UE	SECTOR
Antonio Vega Ruiz SL	A	41.303,55	39,1942%	44,1289%	27,4297%
Elena Mercedes Sánchez Ramírez	B	7.405,15	7,0270%	7,9117%	4,9178%
D ^a Milagros Díaz Madrid	L.3	5.314,20	5,0428%	5,6777%	3,5292%
D ^a María del Carmen Ruiz Muñoz	M	9.985,30	9,4754%	10,6683%	6,6312%
D. Antonio Muñoz López	N	1.495,10	1,4187%	1,5974%	0,9929%
Total aportación de titulares UE.1		65.503,30	62,1581%	69,9840%	43,5007%

En resumen su superficie es de **65.503,30 m2** lo que representa el **62,1581 %** de la del sector.

Viales que se ejecutan

Con su puesta en marcha se asegura la ejecución del vial principal de conexión entre la urbanización "Las Biznagas" y "Río Adelfas" con puente sobre el Río de las Adelfas y enlace con el vial secundario que partiendo de éste da servicio a la zona baja del sector, con superficie total de **10.911,55 m2**:

Cargas externas

Para posibilitar la puesta en marcha de la unidad de ejecución, que será la primera en desarrollarse, se asume por ésta la construcción del emisario de fecales desde la misma hasta el colector de saneamiento integral de la costa (Carga externa 1)

Asimismo se asume la ejecución de la conexión con la urbanización Río Adelfas (Carga externa 2).

Sistemas Locales que se ponen en servicio

EQUIPAMIENTO

Con superficie total de **2.960,30 m2** se ponen en servicio en esta Unidad de Ejecución los siguientes elementos del Sistema Local de Equipamiento:

SLE.E Equipamiento educativo con superficie de 2.491,90 m2 servido por el vial principal.

SLE.S-C Parcela de equipamiento social y comercial con superficie de 468,40 m2 servido por el vial principal.

SISTEMAS TÉCNICOS

Con superficie total de **950,60 m2** se ponen en servicio en esta Unidad de Ejecución los siguientes elementos del Sistema Local Técnico:

SLT.D Parcela destinada a la colocación de los depósitos reguladores de abastecimiento de agua con superficie de 651,70 m2 situada en la parte más alta del sector y servida por el vial principal.

PLAN DE ETAPAS

SLT.T Parcela destinada a la colocación del Centro de Transformación de energía eléctrica con superficie de 298,90 m² situada en la parte central del sector y servida por el vial principal.

AREAS LIBRES

Con superficie total de **11.232,25 m²** se ponen en servicio en esta Unidad de Ejecución los siguientes elementos del Sistema Local de Áreas Libres:

SLAL.1-1 Con superficie de 7.973,50 m², es parte del jardín central situado en la vaguada.

SLAL.3-1 Con superficie de 1.665,15 m² es parte del área libre de protección del margen oeste del Arroyo de las Adelfas

SLAL.4 Con superficie de 1.593,60 m² es el área libre de protección del margen este del Arroyo de las Adelfas

Parcelas privadas que se ponen en carga**VERDE PRIVADO**

Con superficie total de **12.752,40 m²** se ponen en servicio en esta Unidad de Ejecución los espacios libres de titularidad y uso privado siguientes:

VP.3-4 Con superficie de 7.333,40 m², está ligado a las parcelas edificables P.3.1, P.3.2, P.4.1 y P.4.2

VP.7 Con superficie de 4.992,74 m², está ligado a las parcelas edificables P.7.1, P.7.2 y P.7.3.

PARCELAS EDIFICABLES

Con superficie total de **26.696,20 m²s**, un techo edificable de **17.642,01 m²t** y capaces para albergar **151 viviendas**, se ponen en carga las siguientes parcelas

P.1 Calificada como CJ-3.a tiene una superficie de 3.402,20 m²s, un techo edificable de 2.381,54 m²t y es capaz para 20 viviendas.

P.2 Calificada como CJ-3.a tiene una superficie de 5.161,80 m²s, un techo edificable de 3.613,26 m²t y es capaz para 30 viviendas.

P.3.1 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 950,80 m²s, un techo edificable de 570,48 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.3.2 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 820,80 m²s, un techo edificable de 492,48 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.4.1 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 756,00 m²s, un techo edificable de 453,60 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.4.2 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 756,00 m²s, un techo edificable de 453,60 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.5.1 Calificada como CJ-3.a tiene superficie de 5.170,60 m²s, un techo edificable de 3.619,42 m²t y es capaz para 33 viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

P.6 Calificada como CJ-3.a tiene superficie de 5.560,15 m²s, un techo edificable de 3.892,11 m²t y es capaz para 35 viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

P.7.1 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 980,93 m²s, un techo edificable de 453,60 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.7.2 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 894,64 m²s, un techo edificable de 453,60 m²t y es capaz para 4 viviendas.

P.7.3 Calificada como UAD-1 tiene superficie de 818,69 m²s, un techo edificable de 453,60 m²t y es capaz para 4 viviendas.

PLAN DE ETAPAS

P.10.1 Calificada como UAS-1 tiene superficie de 1.849,85 m²s, un techo edificable de 804,73 m²t y es capaz para 5 viviendas.

Aprovechamientos de la Unidad de Ejecución

APROVECHAMIENTO DE DERECHO DE LA UNIDAD

Al significar la aportación de los titulares de la Unidad de Ejecución un 55,5436 % de la superficie aportada al Sector, el Aprovechamiento de Derecho del Conjunto de la Unidad sería, en principio, de un porcentaje idéntico de los derechos del Sector y en consecuencia del **55,5436 %** de las 24.324,11 uac calculadas en el apartado correspondiente de la Memoria, o sea de **13.510,48 uac**.

En el cuadro adjunto se calculan estos derechos, matizándolos en función de que sean Susceptibles de Apropiación por los Titulares, de la Administración o correspondientes al Exceso de Aprovechamiento, conforme a los porcentajes calculados también en el apartado correspondiente de la Memoria.

Aportación (m ² s)	% Sector	APROVECHAMIENTOS DE DERECHO (uac)			
		Objetivo	Subjetivo	Admón.	Excesos
65.503,30	62,1580 %	15.627,96	10.937,07	1.562,80	3.128,09

APROVECHAMIENTO REAL DE LA UNIDAD

Como resultado de la Ordenación del presente Plan Parcial los Derechos realmente materializables en la Unidad de Ejecución son los calculados anteriormente en la Memoria que equivalen a **15.914,12 uac**.

Esto supone un exceso sobre lo antes calculado de **286,16 uac** equivalente al **1,8311 %**, inferior al 15 %, que en cualquier caso sólo afecta al Aprovechamiento correspondiente a los Excesos de Aprovechamiento, manteniéndose el Aprovechamiento Subjetivo inalterado como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

APROVECHAMIENTOS REALES (uac)			
Objetivo	Subjetivo	Admón.	Excesos
15.914,12	10.937,07	1.562,80	3.414,26

Con relación al Aprovechamiento Total del Sector el de la Unidad supone un **63,2962 %**.

Cargas de la Unidad de Ejecución

Las cargas que a la unidad de Ejecución corresponden conforme a la Ordenación del Plan Parcial son las generadas por la implantación de las Infraestructuras, incluidos los gastos de Proyectos y Gestión.

En el Estudio Económico y Financiero de este Plan Parcial se han calculado estos costos de implantación que resultan ser de:

Costo implantación UE.1	Total	3.281.654,42 €
	Unitario	228,67 €/uac

Los costos del conjunto del sector, calculadas igualmente en el Estudio Económico y Financiero resultan ser de:

Costo implantación Sector	Total	5.180.934,35 €
	Unitario	228,96 €/uac

Las cargas de derecho en la Unidad serán las siguientes;

PLAN DE ETAPAS

Aprovechamiento subjetivo de los titulares en la UE.1	10.937,07 uac
Aprovechamiento subjetivo de los titulares de excesos en la UE.1	3.414,26 uac
Total aprovechamiento subjetivo en la UE.1	14.351,33 uac
Carga unitaria de derecho	228,96 €/uac
Costos de implantación de derecho en la UE.1	3.285.888,28 €

En consecuencia las Cargas de derecho que corresponden a la Unidad ascienden a la cantidad de 3.285.888,28 € lo que frente a las cargas asumidas antes citadas de 3.281.654,42 € supone un defecto de **4.233,86 €** lo que equivale a un 0,13 %.

1.2. Unidad de Ejecución UE.2**Descripción general**

Comprende los terrenos más meridionales del Sector, con un alto grado de consolidación por la edificación.

Los titulares de derechos en la Unidad se relacionan en el cuadro adjunto, así como las superficies aportadas y el porcentaje de derechos que éstas representan en el Sector y en la Unidad.

Titular	Parcela	Superficie aportada		% DERECHOS	
		(m2)	Porcentaje	UE	SECTOR
Gracia González Villegas	C	858,70	0,8148%	1,5070%	0,5703%
María Sánchez Ramírez	D	3.499,55	3,3208%	6,1415%	2,3240%
Manuel González Robles	E	196,15	0,1861%	0,3442%	0,1303%
Encarnación Sánchez Ramírez	F.1/F.2	4.353,40	4,1311%	7,6399%	2,8911%
Encarnación González Sánchez	G	764,35	0,7253%	1,3414%	0,5076%
Guadalupe González Sánchez	H	513,35	0,4871%	0,9009%	0,3409%
Gloria Lucia Sánchez Gómez	I	3.794,90	3,6011%	6,6598%	2,5202%
José Montosa Marfil	J	3.133,35	2,9733%	5,4988%	2,0809%
Antonio Miguel Díaz Díaz	K.1/K.2	2.312,70	2,1946%	4,0586%	1,5359%
Milagros Díaz Madrid	L.1/L.2	14.704,40	13,9534%	25,8052%	9,7652%
Natividad López Marfil	O	685,00	0,6500%	1,2021%	0,4549%
Comunidad Prop. "Esperanza"	P	5.062,70	4,8041%	8,8847%	3,3621%
Total aportación de titulares UE.2		39.878,55	37,8419%	69,9840%	26,4833%

En resumen su superficie es de 39.878,55 m2 lo que representa el **37,8419 %** del Sector.

Viales que se ejecutan

Con su puesta en marcha se asegura la ejecución del vial secundario que partiendo del principal da servicio a la zona baja del sector y de los viales de conexión entre las urbanizaciones "Las Biznagas" y "La Esperanza" y del sector con la urbanización "La Esperanza", con superficie total de **4.880,05 m2**:

Cargas externas

Para asegurar la conexión con la urbanización Esperanza se fija una carga externa (Carga externa 3) que supone la ocupación de 125,12 m2 de parcelas edificables en la citada urbanización.

Sistemas Locales que se ponen en servicio**AREAS LIBRES**

Con superficie total de **20.679,85 m2** se ponen en servicio en esta Unidad de Ejecución los siguientes Sistemas Locales de Áreas Libres:

PLAN DE ETAPAS

SLAL.1-2 Con superficie de 2.573,40 m², es parte del jardín central situado en la vaguada.

SLAL.2 Con superficie de 13.792,20m² es la zona ajardinada situada a levante del arroyo de las Adelfas que se integrará con otra de "Las Biznagas".

SLAL.3-2 Con superficie de 4.314,25 m² se trata de un área de juego y recreo situada al suroeste del sector a poniente del arroyo de las Adelfas.

PARCELAS EDIFICABLES

Con superficie total de **14.318,65 m²s**, un techo edificable de **8.065,83 m²t** y capaces para albergar **60 viviendas**, se ponen en carga las siguientes parcelas

P.5.2 Calificada como CJ-3.a tiene superficie de 645,25 m²s, un techo edificable de 451,68 m²t y es capaz para 4 viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

P.8 Calificada como CJ-3.a tiene superficie de 6.287,00 m²s, un techo edificable de 4.400,90 m²t y es capaz para 37 viviendas.

P.9 Calificada como UAS-1 tiene superficie de 3.070,20 m²s, un techo edificable de 1.335,61 y es capaz para 8 viviendas.

P.10.2 Calificada como UAS-1 tiene superficie de 2.304,20 m²s, un techo edificable de 1.002,38 m²t y es capaz para 6 viviendas.

P.11 Calificada como UAS-1 tiene superficie de 2.012,00 m²s, un techo edificable de 875,27 m²t y es capaz para 5 viviendas.

Aprovechamientos de la Unidad de Ejecución

APROVECHAMIENTO DE DERECHO DE LA UNIDAD

Al significar la aportación de los titulares de la Unidad de Ejecución un 37,8420 % de la superficie aportada al Sector, el Aprovechamiento de Derecho del Conjunto de la Unidad sería, en principio, de un porcentaje idéntico de los derechos del Sector y en consecuencia de las 25.142,29 uac calculadas en el apartado correspondiente de la Memoria, o sea de **9.514,33 uac**.

En el cuadro adjunto se calculan estos derechos, matizándolos en función de que sean Susceptibles de Apropiación por los Titulares, de la Administración o correspondientes al Exceso de Aprovechamiento, conforme a los porcentajes calculados también en la Memoria.

Superficie (m ² s)	%	APROVECHAMIENTOS DE DERECHO (uac)			
	Sector	Objetivo	Subjetivo	Admón.	Excesos
39.878,55	37,8420 %	9.514,33	6.658,51	951,43	1.904,39

APROVECHAMIENTO REAL DE LA UNIDAD

Como resultado de la Ordenación del presente Plan Parcial los Derechos realmente materializables en la Unidad de Ejecución son los calculados en el apartado correspondiente de la Memoria que equivalen a **9.228,17 uac**.

Esto supone un defecto sobre lo antes calculado de **286,16 uac** equivalente al **3,01 %**, inferior al 15 %, que en cualquier caso sólo afecta al Aprovechamiento de los Excesos de Aprovechamiento, manteniéndose el Aprovechamiento Subjetivo inalterado como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

APROVECHAMIENTOS REALES (uac)			
Objetivo	Subjetivo	Admón.	Exceso
9.228,17	6.658,51	951,43	1.618,22

Con relación al Aprovechamiento Total del Sector el de la Unidad supone un **36,7038 %**.

PLAN DE ETAPAS

Cargas de la Unidad de Ejecución

Las cargas que a la unidad de Ejecución corresponden conforme a la Ordenación del Plan Parcial son las generadas por la implantación de las Infraestructuras, incluidos los gastos de Proyectos y Gestión.

En el Estudio Económico y Financiero de este Plan Parcial se han calculado estos costos de implantación que resultan ser de:

Costo implantación UE.2	Total	1.899.279,93 €
	Unitario	229,47 €/uac

Los costos del conjunto del sector, calculadas igualmente en el Estudio Económico y Financiero resultan ser de:

Costo implantación Sector	Total	5.180.934,35 €
	Unitario	228,96 €/uac

Las cargas de derecho en la Unidad serán las siguientes;

Aprovechamiento subjetivo de los titulares en la UE.2	6.658,51 uac
Aprovechamiento subjetivo de los titulares de excesos en la UE.2	1.618,22 uac
Total aprovechamiento subjetivo en la UE.2	8.276,73 uac
Carga unitaria de derecho	228,96 €/uac
Costos de implantación de derecho en la UE.2	1.895.046,07 €

En consecuencia las Cargas de derecho que corresponden a la Unidad ascienden a la cantidad de 1.895.046,07 € lo que frente a las cargas asumidas antes citadas de 1.899.279,93 € supone un exceso de **4.233,86 €** lo que equivale a un 0,22 %.

1.3. Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución

De lo antes expresado de forma pormenorizada se transcribe a continuación un resumen en el que se puede advertir el equilibrio entre los aprovechamientos y cargas adjudicados a las dos Unidades de Ejecución y las indemnizaciones a efectuar entre ellas por compensación de los excesos y defectos, valorados a razón de 371,04 €/uac resultante de restar al valor del Aprovechamiento urbanizado de 600 €/uac los costos unitarios de implantación calculados en 228,96 €/uac.

CUADRO DE EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTOS

	Aprovechamientos en uac			Compensación	
	De derecho	Adjudicados	Diferencias	Unitaria €/uac	Total
UE.1	15.627,96	15.914,12	286,16	371,04	106.178,73 €
UE.2	9.514,33	9.228,17	-286,16	371,04	-106.178,73 €
SECTOR	24.324,11	24.324,11	0,00		

Luego existe un mayor aprovechamiento en la Unidad de Ejecución 1 que se compensaría en metálico con la aportación de esta Unidad a la U.E.2 de **106.178,73 €**

CUADRO DE EQUILIBRIO DE CARGAS

	Cargas		
	De derecho	Asumidas	Diferencias
UE.1	3.285.888,28 €	3.281.654,42 €	-4.233,86 €
UE.2	1.895.046,07 €	1.899.279,93 €	4.233,86 €
SECTOR	5.117.814,35 €	5.117.814,35 €	0,00 €

Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución 2 que se compensaría en metálico con la aportación a esta Unidad por la U.E.1 de **4.233,86 €**

PLAN DE ETAPAS

COMPENSACIÓN ECONÓMICA ENTRE UNIDADES.

En conclusión la Unidad de Ejecución 1 aportará a la Unidad de Ejecución 2 las cantidades anteriormente calculadas para compensar su exceso de adjudicación y su menor coste de ejecución asumido

$$106.178,73 \text{ €} + 4.233,86 \text{ €} = 110.402,59 \text{ €}$$

La compensación entre Unidades de Ejecución asciende a la cantidad de **ciento diez mil cuatrocientos dos euros con cincuenta y nueve céntimos** que la Unidad de Ejecución 1 abonará a la Unidad de Ejecución 2.

PLAN DE ETAPAS**2. PLAN DE ETAPAS****2.1. Criterios para la definición de Etapas**

Conforme se han proyectado los esquemas de infraestructuras en esta Plan Parcial los pares de viales, exterior e interior, se complementan para la dotación de las parcelas. En consecuencia no parece adecuado establecer prioridad de ejecución de unos viales respecto a otros.

Con este planteamiento las Etapas se ordenan en una secuencia de ejecución de obras que permite la puesta en servicio de las infraestructuras de modo paulatino.

Ello puede significar, en un proceso de implantación de las infraestructuras paralelo al de la edificación, la necesidad de adelantar determinadas obras de etapas posteriores para asegurar la completa dotación de servicios, pero por otro lado tiene la ventaja de que, alcanzado un cierto grado básico de urbanización, las operaciones de edificación pueden producirse en cualquier posición de forma más flexible.

2.2. Primera Etapa

La primera Etapa, **Implantación Básica**, la forman los siguientes Capítulos:

- Establecimiento de las obras de conexión con los servicios generales de la ciudad.
- Movimiento de tierras para la implantación de los viales.
- Implantación de la red de fecales.
- Implantación de la red de pluviales.

Al finalizar esta Etapa no se pone en servicio ninguna parcela edificable, pero se está en disposición de, en función de las demandas y expectativas de la promoción inmobiliaria, acometer las obras complementarias en la posición más conveniente para satisfacer éstas.

Podría ser el momento adecuado para la concesión de Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de la urbanización.

2.3. Segunda Etapa

La segunda Etapa, **Dotación Básica de Servicios**, la forman los siguientes Capítulos:

- Encintado de aceras.
- Establecimiento de los servicios situados bajo aceras y hormigonado de las mismas.
- Pavimentación de calzadas excepto la capa de rodadura.

Al finalizar esta Etapa se dispone de todos los servicios urbanísticos básicos y estarían en carga todas las parcelas edificables.

Podrían otorgarse Licencias de edificación solo condicionadas a la ejecución parcial de las obras de terminación ligadas a la misma promoción.

2.4. Tercera Etapa

La tercera Etapa, **Terminación de la urbanización**, la forman los siguientes Capítulos:

- Pavimentación de aceras.
- Alumbrado público.
- Terminación de la pavimentación de calzadas.
- Jardinería y mobiliario urbano

Al finalizar esta Etapa la urbanización está concluida y en condiciones de ser recibida por la Administración.

PLAN DE ETAPAS**3. PLAZOS DE EJECUCION.****3.1. Unidad de Ejecución UE.1****Tramitación**

En esta U.E., prevista por el Sistema de Compensación se han de tramitar los siguientes documentos y llevar a cabo las siguientes actuaciones relacionados con la ejecución de la urbanización.

- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación.
- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Compensación.
- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Urbanización

Los plazos para la materialización de estas actuaciones son los siguientes:

Acto	Plazo	Desde
Estatutos y Bases Actuación de la J.C.	1 mes	Aprobación P.P.
Constitución de la J.C.	1 mes	Aprobación E.B.J.C.
Proyecto de Reparcelación	1 mes	Constitución Junta
Proyecto de Urbanización	3 meses	Constitución Junta

Ejecución de las obras de urbanización.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, divididas en las etapas antes descritas y contados como se especifica, serán los siguientes:

Etapas	Inicio de las obras		Fin de las obras	
	Plazo	Desde	Plazo	
Primera	3 meses	Aprobación P.U.	3 meses	
Segunda	2 meses	Fin Etapa 1ª	9 meses	
Tercera	2 meses	Fin Etapa 2ª	6 meses	

Ejecución de la edificación.

Los plazos para solicitar la licencia de edificaciones contarán desde el momento en que las parcelas correspondientes tengan adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, lo que en nuestro caso coincide con la adquisición de la condición de solar.

Este plazo se fija en tres años, debiendo cumplirse que la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se haga de modo simultáneo con las promovidas en régimen libre al menos cumpliéndose anualmente la proporción del 30% de la superficie construible residencial.

3.2. Unidad de Ejecución UE.2**Tramitación**

En esta U.E., prevista por el Sistema de Compensación se han de tramitar los siguientes documentos y llevar a cabo las siguientes actuaciones relacionados con la ejecución de la urbanización.

- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación.

PLAN DE ETAPAS

- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Compensación.
- Redacción y presentación ante la Administración de Proyecto de Urbanización

Los plazos para la materialización de estas actuaciones son los siguientes:

Acto	Plazo	Desde
Estatutos y Bases Actuación de la J.C.	6 meses	Aprobación P.P.
Constitución de la J.C.	1 mes	Aprobación E.B.J.C.
Proyecto de Reparcelación	6 meses	Constitución Junta
Proyecto de Urbanización	18 meses	Constitución Junta

Ejecución de las obras de urbanización.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, divididas en las etapas antes descritas y contados como se especifica, serán los siguientes:

Etapas	Inicio de las obras		Fin de las obras	
	Plazo	Desde	Plazo	
Primera	3 meses	Aprobación P.U.	3 meses	
Segunda	3 meses	Fin Etapa 1ª	9 meses	
Tercera	3 meses	Fin Etapa 2ª	6 meses	

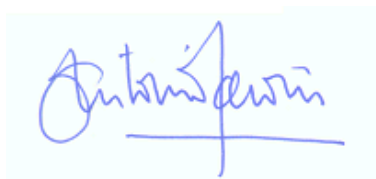
Ejecución de la edificación.

Los plazos para solicitar la licencia de edificaciones contarán desde el momento en que las parcelas correspondientes tengan adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, lo que en nuestro caso coincide con la adquisición de la condición de solar.

Este plazo se fija en tres años, debiendo cumplirse que la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se haga de modo simultaneo con las promovidas en régimen libre al menos cumpliéndose anualmente la proporción del 30% de la superficie construible residencial.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**1. DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS DE IMPLANTACION.****1.1. Costos de implantación en la Unidad de Ejecución 1****Adquisición de terrenos**

Ocupación emisario fecales	438,48 m2s a 200,00 €/m2s	87.696,00 €
----------------------------	---------------------------	--------------------

El costo total de la adquisición de terrenos asciende a la cantidad de **ochenta y siete mil seiscientos noventa y seis euros**.

Obras de urbanización**OBRAS INTERIORES**

Red viaria y aparcamientos		10.911,55 m2s a 110,00 €/m2s	1.200.270,50 €
Áreas libres	Jardines y áreas juego	7.973,50 m2s a 30,00 €/m2s	239.205,00 €
	Protección	3.258,75 m2s a 20,00 €/m2s	65.175,00 €
Soterramiento línea MT		900,00 ml a 75,00 €/ml	67.500,00 €
Depósito		500,00 m3 a 650 €/m3	250.000,00 €
Ejecución material obras interiores			1.822.150,50 €

OBRAS EXTERIORES

Emisario de fecales	1.000,00 ml a 90,00 €/ml	90.000,00 €
Tratamiento de cauce	600,00 ml a 60 €/ml	36.000,00 €
Enlace con Río Adelfas	720,00 m2 a 110,00 €/m2s	79.200,00 €
Ejecución material obras exteriores		205.200,00 €

TOTAL OBRAS DE URBANIZACION

Presupuesto de Ejecución material	2.027.350,50 €
Aumento de Contrata (19%)	385.196,60 €
Suman	2.412.547,10 €
I.V.A. (21%)	506.634,89 €
Presupuesto Contrata obras de urbanización UE.1	2.919.181,98 €

El costo total de las obras de urbanización asciende a la cantidad de **dos millones novecientos diecinueve mil ciento ochenta y un euros y noventa y ocho céntimos**.

Honorarios técnicos.

Plan Parcial de Ordenación	10,54 Ha a 3.253,19 €/Ha	34.282,70 €
Constitución de la Junta	6,55 Ha a 950,67 €/Ha	6.227,19 €
Proyecto de Reparcelación	6,55 Ha a 950,67 €/Ha	6.227,19 €
Proyecto de Urbanización	3,15% de 2.027.350,50 €	63.861,54 €
Estudio de Seguridad y Salud	0,25% de 2.027.350,50 €	5.068,38 €
Dirección principal de las Obras	1,35% de 2.027.350,50 €	27.369,23 €
Dirección auxiliar de las Obras	1,35% de 2.027.350,50 €	27.369,23 €
Coordinación de Seguridad y Salud	0,35% de 2.027.350,50 €	7.095,73 €
Suman		177.501,19 €
21 % de IVA		37.275,25 €
Total honorarios técnicos UE.1		214.776,44 €

El importe total de los honorarios técnicos asciende a la cantidad de **doscientos catorce mil setecientos setenta y seis euros y cuarenta y cuatro céntimos**

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**Otros gastos**

Gastos de Notaría, Registro y varios	60.000,00 €
--------------------------------------	-------------

Los gastos estimados en otros ascienden a la cantidad de **sesenta mil euros**.

Resumen de costos de implantación de la UE.1.

La suma de los gastos de urbanización, honorarios técnicos y otros antes calculados constituyen el costo total de implantación que es el siguiente:

Adquisición de terrenos	87.696,00 €
Obras de urbanización	2.919.181,98 €
Honorarios Técnicos	214.776,44 €
Otros gastos	60.000,00 €
Costo implantación UE.1	3.281.654,42 €

El costo total de implantación asciende a **tres millones doscientos ochenta y un mil seiscientos cincuenta y cuatro euros y cuarenta y dos céntimos**.

Toda vez que los costos antes calculados deberán ser asumidos por los titulares de aprovechamiento, propietarios en la Unidad o de los Excesos, a continuación se calcula la carga unitaria en la Unidad de Ejecución:

Aprovechamiento subjetivo de los titulares en la UE.1	10.937,07 uac
Aprovechamiento subjetivo de los titulares de excesos en la UE.1	3.414,26 uac
Total aprovechamiento subjetivo en la UE.1	14.351,33 uac
Costos de implantación en la UE.1	3.281.654,42 €
Carga unitaria de derecho en la UE.1	228,67 €/uac

1.2. Costos de implantación en la Unidad de Ejecución 2**Adquisición de terrenos**

Ocupación para conexión con U. Esperanza	125,12 m2s a 200,00 €/m2s	25.024,00 €
--	---------------------------	--------------------

El costo total de la adquisición de terrenos asciende a la cantidad de **veinticinco mil veinticuatro euros**.

Obras de urbanización**OBRAS INTERIORES**

Red viaria y aparcamientos		4.880,05 m2s a 110,00 €/m2s	536.805,50 €
Áreas libres	Jardines	20.679,85 m2s a 30,00 €/m2s	620.395,50 €
Ejecución material obras interiores			1.157.201,00 €

OBRAS EXTERIORES

Enlace con La Esperanza	437,80 m2s a 110,00 €/m2s	48.158,00 €
-------------------------	---------------------------	-------------

TOTAL OBRAS DE URBANIZACION

Presupuesto de Ejecución material	1.205.359,00 €
Aumento de Contrata (19%)	229.018,21 €
Suman	1.434.377,21 €
I.V.A. (21%)	301.219,21 €
Presupuesto Contrata obras de urbanización UE.2	1.735.596,42 €

El costo total de las obras de urbanización asciende a la cantidad de **un millón setecientos treinta y cinco mil quinientos noventa y seis euros y cuarenta y dos céntimos**.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**Honorarios técnicos.**

Constitución de la Junta	3,99 Ha a 950,67 €/Ha	3.793,17 €
Proyecto de Reparcelación	3,99 Ha a 950,67 €/Ha	3.791,13 €
Proyecto de Urbanización	3,15% de 1.205.359,00 €	37.968,81 €
Estudio de Seguridad y Salud	0,25% de 1.205.359,00 €	3.013,40 €
Dirección principal de las Obras	1,35% de 1.205.359,00 €	16.272,35 €
Dirección auxiliar de las Obras	1,35% de 1.205.359,00 €	16.272,35 €
Coordinación de Seguridad y Salud	0,35% de 1.205.359,00 €	4.218,76 €
Suman		81.536,78 €
21 % de IVA		17.122,72 €
Total honorarios técnicos UE.2		98.659,51 €

El importe total de los honorarios técnicos asciende a la cantidad de **noventa y ocho mil seiscientos cincuenta y nueve euros y cincuenta y un céntimos**.

Otros gastos

Gastos de Notaría, Registro y varios	40.000,00 €
--------------------------------------	--------------------

Los gastos estimados en otros ascienden a la cantidad de **cuarenta mil euros**.

Resumen de costos de implantación de la UE.2

La suma de los gastos de urbanización, honorarios técnicos y otros antes calculados constituyen el costo total de implantación que es el siguiente:

Adquisición de terrenos	25.024,00 €
Obras de urbanización	1.735.596,42 €
Honorarios Técnicos	98.659,51 €
Otros gastos	40.000,00 €
Costo implantación UE.2	1.899.279,93 €

El costo total de implantación asciende a **un millón ochocientos noventa y nueve mil doscientos setenta y nueve euros y noventa y tres céntimos**.

Toda vez que los costos antes calculados deberán ser asumidos por los titulares de aprovechamiento, propietarios en la Unidad o de excesos, a continuación se calcula la carga unitaria en la U.E.

Aprovechamiento subjetivo de los titulares en la UE.2	6.658,51 uac
Aprovechamiento subjetivo de los titulares de excesos en la UE.2	1.618,22 uac
Total aprovechamiento subjetivo en la UE.2	8.276,73 uac
Costos de implantación en la UE.2	1.899.279,93 €
Carga unitaria de derecho en la UE.2	229,47 €/uac

1.3. Costos de implantación en el conjunto del Sector SUP.B-3

Los costos de implantación en el conjunto del sector serán la suma de los de las dos unidades de ejecución y en consecuencia:

	UE.1	UE.2	SECTOR
Adquisición de terrenos	87.696,00 €	25.024,00 €	112.720,00 €
Obras de urbanización	2.919.181,98 €	1.735.596,42 €	4.654.778,40 €
Honorarios Técnicos	214.776,44 €	98.659,51 €	313.435,95 €
Otros gastos	60.000,00 €	40.000,00 €	100.000,00 €
Costo implantación	3.281.654,42 €	1.899.279,93 €	5.180.934,35 €

El costo total de implantación asciende a **cinco millones ciento ochenta mil novecientos treinta y cuatro euros y treinta y cinco céntimos**.

Toda vez que los costos antes calculados deberán ser asumidos por los titulares de aprovechamiento, propietarios en el sector o de excesos, a continuación se calcula la carga unitaria en el sector:

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Aprovechamiento subjetivo de los titulares en el sector	17.595,58 uac
Aprovechamiento subjetivo de los titulares de excesos en el sector	5.032,48 uac
Total aprovechamiento subjetivo en el sector	22.628,06 uac
Costos de implantación en el sector	5.180.934,35 €
Carga unitaria de derecho en el sector	228,96 €/uac

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS.****2.1. Aprovechamiento subjetivo.**

Conforme se ha calculado en la Memoria de este Plan Parcial el aprovechamiento que corresponde a los titulares de suelo en el sector y de los excesos es

A. Subjetivo de los titulares de derechos en el sector	17.595,58 uac
A. Subjetivo de los titulares de derechos por excesos de aprovechamiento	5.032,48 uac
A. Subjetivo total de los titulares de derechos	22.628,06 uac

Estas unidades pueden expresarse en metros construidos en viviendas adosadas ya que este es el uso y tipología característicos en el sector, resultando:

$$\text{A.S.} = 22.628,06 \text{ uac} / 1,00 = \mathbf{22.628,06 \text{ m}^2\text{t en UAD}}$$

2.2. Valoración del aprovechamiento subjetivo.

Utilizando un valor de repercusión por m²t del suelo urbanizado en UAD de 600 €/m²t el valor del aprovechamiento subjetivo es de

$$22.628,06 \text{ m}^2\text{t} \times 600 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{13.576.835,87 \text{ €}}$$

2.3. Valoración del costo de implantación de los titulares en el sector

Los costos de implantación en el sector, que ascienden a 5.180.934,35 € deberán ser costeados por los titulares de terrenos en el interior del sector y por los de los excesos de aprovechamiento.

Estos costos se han de asumir por ambos en proporción a su aprovechamiento, siendo la cuota porcentual que a cada uno de ellos corresponde la siguiente:

	Aprovechamiento	Porcentaje
Titulares en el sector	17.595,58 uac	77,76 %
Titulares de excesos	5.032,48 uac	22,24 %
Total titulares	22.628,06 uac	100,00 %

En consecuencia los costos de implantación a asumir por los titulares de terrenos en el interior del sector se calculan a continuación;

$$77,76 \% \text{ de } 5.180.934,35 \text{ €} = 4.028.694,55 \text{ €}$$

2.4. Valor de los terrenos.

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

Valor del aprovechamiento de los titulares	13.576.835,87 €
Costo de implantación de los titulares	-4.028.694,55 €
Valor de los terrenos	9.548.141,32 €

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

3. VIABILIDAD.

3.1. Viabilidad técnica.

La posición relativa del sector y su propio diseño asegura la accesibilidad al mismo desde el resto de la ciudad existente, mejorando notablemente con su ejecución las conexiones entre partes de la misma hoy mal conectadas.

Incluso es posible el acceso y dotación de servicios a las dos unidades de ejecución de manera independiente por encontrarse ambas en contacto directo con urbanizaciones consolidadas.

Es posible asimismo dotarlas del resto de servicios urbanísticos desde las infraestructuras municipales próximas mediante la asunción de determinadas cargas de conexión, fijadas en este planeamiento.

En consecuencia entendemos asegurada la viabilidad técnica de la implantación.

3.2. Viabilidad económica

En los apartados precedentes se han calculado los costos de implantación así como el valor de los terrenos, deduciéndose de estos cálculos la viabilidad de la operación por sí misma, así como la aportación que ambas unidades realizan al resto de la ciudad con los excesos de aprovechamiento generados y a la Administración con el aprovechamiento de cesión obligatoria y la ejecución de obras que redundan en beneficio de la comunidad.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

4. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**4.1. Ejecución**

La ejecución del presente sector no supondrá gasto alguno para el municipio toda vez que su costo ha de ser asumido por los titulares de derechos en el mismo en su integridad, recibiendo por el contrario la Administración el 10% del aprovechamiento materializable sin gastos de urbanización.

Esta aportación al Patrimonio Municipal de Suelo se puede traducir en el importe en metálico que se calcula a continuación

$$\begin{aligned}\text{Aprov. de cesión} &= 10 \% \text{ de } 0,238583 \text{ uac/m}^2\text{s} = 0,023858 \text{ uac/m}^2\text{s} \\ &0,023858 \text{ uac/m}^2\text{s} \times 105.381,85 \text{ m}^2\text{s} = 2.514,23 \text{ uac}\end{aligned}$$

Estas unidades se expresan en metros contruidos en viviendas adosadas ya que este es el uso y tipología característicos en el sector,

Utilizando un valor de repercusión por m²t del suelo urbanizado en UAD de 600 €/m²t el valor del aprovechamiento cedido es de

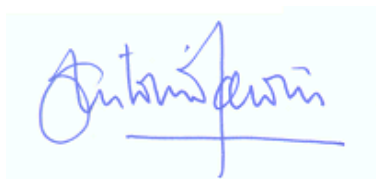
$$2.514,23 \text{ m}^2\text{t} \times 600 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{1.508.537,32 \text{ €}}$$

4.2. Mantenimiento

El mantenimiento de los viales, jardines e infraestructuras una vez construidas será asimismo asumido por los propietarios del sector a través de sus entidades de conservación por lo que tampoco repercutirán en la Hacienda local.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO



INDICE DE PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACION

1.1	SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.	E. 1:2.000
1.2	TOPOGRÁFICO	E. 1:1.000
1.3	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	E. 1:1.000
1.4	PROPIEDADES APORTADAS	E. 1:1.000
1.5	AFECCIONES POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	E. 1:1.000

2. PLANOS DE PROYECTO

2.1	ZONIFICACIÓN	E. 1:1.000
2.2	ORDENACION DE LA EDIFICACION	E. 1:1.000
2.3	RED VIARIA	
2.3.1	Planta de replanteo	E. 1:1.000
2.3.2	Perfiles longitudinales	E. 1:1.000/1:250
2.3.3	Secciones tipo	E. 1:50
2.4	RED DE FECALES	
2.4.1	Sector	E. 1:1.000
2.4.2	Emisario	E. 1:2.000
2.5	RED DE PLUVIALES	E. 1:1.000
2.6	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	E. 1:1.000
2.7	RED DE RIEGO	E. 1:1.000
2.8	RED ELECTRICA. BAJA Y MEDIA TENSIÓN	E. 1:1.000
2.9	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	E. 1:1.000
2.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	E. 1:1.000
2.11	TRATAMIENTO DE AREAS LIBRES PUBLICAS	E. 1:1.000
2.12	DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION	E. 1:1.000

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

1. CUESTIONES GENERALES

Conforme se establece en la regla 3ª del Artículo 25 del R.D. Legislativo 27/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de planeamiento deben incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.d) del Reglamento de la L.I.S.T.A., y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 85.d) del Reglamento de la L.I.S.T.A.

Para dar cumplimiento a este precepto se adjunta al presente documento este Resumen Ejecutivo

RESUMEN EJECUTIVO

2. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajarafe, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan.

Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la urbanización "Río Adelfas", a otra parte desde la urbanización "Las Biznagas" y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de "Las Adelfas" que discurre por el interior del sector.

Su superficie, deducido el terreno ocupado por el Dominio Público Hidráulico del Arroyo de las Adelfas que se ha delimitado coincidiendo con el espacio ocupado por la zona de inundación para un periodo de retorno de 10 años en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se acompaña, es de 105.381,85 m², siendo sus linderos los siguientes:

Norte Terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Sur Urbanizaciones "Río Adelfas" y "La Esperanza".

Este Urbanización "Las Biznagas".

Oeste Urbanizaciones "Paraíso del Sol" y "Río Adelfas".

En el interior del sector aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad, superficie y porcentaje se expresan en el siguiente cuadro:

Propietarios	Parcela	Referencia catastral	Superficie m2	%
Antonio Vega Ruiz S.L.	A	2747201UF9624N001WR	41.303,55	39,1942%
Elena Mercedes Sánchez Ramírez	B	2747202UF9624N0001AR	7.405,15	7,0270%
Gracia González Villegas	C	2747203UF9624N001BR	858,70	0,8148%
María Sánchez Ramírez	D	2747204UF9624N001YR	3.499,55	3,3208%
Manuel González Robles	E	2747205UF9624N001GR	196,15	0,1861%
Encarnación Sánchez Ramírez	F	1 2747206UF9624N001QR	2.013,05	1,9102%
		2 2747209UF9624N001TR	2.340,35	2,2208%
		Total	4.353,40	4,1311%
Encarnación González Sánchez	G	2747207UF9624N001PR	764,35	0,7253%
Guadalupe González Sánchez	H	2747208UF9624N001LR	513,35	0,4871%
Gloria Lucia Sánchez Gómez	I	2747210UF9624N001PR	3.794,90	3,6011%
José Montosa Marfil	J	2747211UF9624N001LR	3.133,35	2,9733%
Antonio Miguel Díaz Díaz	K	1 2447212UF9624N001TR	786,65	0,7465%
		2 2477213UF9624N001FR	1.526,05	1,4481%
		Total	2.312,70	2,1946%
Milagros Díaz Madrid	L	1 2477214UF9624N001MR	2.382,20	5,0428%
		2 2846601UF9624N001TR	12.322,20	11,6929%
		3 2749903UF9624N001SR	5.314,20	2,2605%
		Total	20.018,60	18,9963%
María del Carmen Ruiz Muñoz	M	29094A027007440000OP	9.985,30	9,4754%
Antonio Muñoz López	N	2749904UF9624N001ZR	1.495,10	1,4187%
Natividad López Marfil	O	2846602UF9624N001FR	685,00	0,6500%
Comunidad Propietarios "Esperanza"	P	2846603UF9624N001MR	5.062,70	4,8041%
Total propietarios del Sector			105.381,85	100,0000%

RESUMEN EJECUTIVO**3. OBJETO DEL PLANEAMIENTO.**

El presente documento tiene por objeto, en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico.

Las características urbanísticas resumidas de este Planeamiento se exponen en el siguiente cuadro

SISTEMAS LOCALES

Calificación	Superficie (m2s)	Edificab. (m2t/m2s)	Techo total (m2t)
AREAS LIBRES	31.912,10		
EQUIPAMIENTO	2.960,30	0,5791	1.714,35
SISTEMA TECNICO	950,60		
SISTEMA VIARIO	15.791,60		
TOTAL SISTEMAS	51.614,60	0,0332	1.714,35

PARCELAS DE USO PRIVATIVO SECTOR

CJ-3.a	26.227,00	0,7000	18.358,90
UAD-1	5.551,60	0,6000	3.330,96
UAS-1	9.236,25	0,4350	4.017,98
TOTAL RESIDENCIAL	41.014,85	0,6268	25.707,84
VERDE PRIVADO	12.752,40	0,0500	637,62
TOTAL SECTOR	105.381,85	0,2500	26.345,46

Como resultado de la aprobación de este Plan Parcial los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado pasarán a ser suelo urbanizable ordenado, posibilitando la equidistribución de beneficios y cargas así como la implantación de las obras de urbanización.

RESUMEN EJECUTIVO

4. PLANO DE ORDENACIÓN.



	AREAS LIBRES PUBLICAS
	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	SISTEMA TECNICO
	AREAS LIBRES PRIVADAS
	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN
	RESIDENCIAL ADOSADAS
	RESIDENCIAL AISLADAS