

MEMORIA

EXPEDIENTE DE:

**ESTUDIO DE DETALLE de la
UE-B-11d del P.G.O.U.
de VELEZ- MALAGA**

Pago de la La Ermita

**BENAJARAFE, VELEZ-MALAGA ,
MALAGA**

PROMOTOR

PROPIETARIOS DE LA UE.B-11d

(Expediente Febrero 2.004)

AGOSTO 2005

Autor:

Manuel J. Medina Arrabal. Arquitecto

Estudio : C/ Cruz Nº 64 Nerja – MÁLAGA

Tfn / fax: 952 526127

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



06 FEB 2006

27 OCT 2005

Vélez-Málaga



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.

MEMORIA EXPOSITIVA.....	3
Antecedentes y Objeto	3
Autor del encargo.....	3
Técnicos Intervinientes	3
Propietarios afectados.....	3
DEFINICION, FINALIDAD Y CRITERIOS DEL TRABAJO.....	4
INFORMACION URBANISTICA.....	4
Emplazamiento, situación y entorno.....	4
Geológicamente.....	4
Urbanísticamente.....	4
Calificación y Uso.....	4
Linderos Forma y Superficie	4
Topografía y Orientación.....	4
Servidumbres.....	5
Edificación existente	5
SERVICIOS URBANISTICOS	5
Infraestructura urbanística existente.....	5
Infraestructura urbanística necesaria	5
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.....	6
ANALISIS DEL PROGRAMA DE NECESIDADES.....	6
SOLUCION ADOPTADA.....	6
JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA	6
Aspectos funcionales y formales en la nueva edificación.....	7
Tipología de la urbanización	7
Condicionantes del programa.....	7
Descripción del diseño	7
ORDENANZAS.....	7
El ámbito:.....	7
Intervención de la edificación y uso del suelo:.....	7
Condiciones generales de la edificación:	7
Condiciones particulares de la edificación.....	8
Superficies y VOLUMENES.....	9
FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UE-B-11.....	10
PLAN DE ETAPAS. TRAMITACION.....	11
Garantías de la EJECUCIÓN.....	11
Compromisos entre el ayuntamiento, el urbanizador y los distintos propietarios.....	11
Estudio económico financiero.....	12
Medios económicos del promotor de la urbanización.....	13
Normativa general de urbanización.....	13
DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES	13
DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO	15
DETERMINACIONES SOBRE LAS AREAS LIBRES.....	23
DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	25
DISPOSICIONES FINALES	31
Normativa de edificación.....	32
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)	32

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 05 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.....	35
PLANOS.....	39
1 PLANO DE SITUACIÓN.....	39
2 PLANO DE ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO.....	39
3 PLANO DE SITUACION EN CATASTRO.....	39
4 PLANO DE SITUACIÓN EN EL CATRASTRO VIVIENDAS ACTUALES.....	39
5.PLANO DE FOTO AEREA.....	39
6 PLANO DE SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.....	39
7 PLANO DE ZONIFICACION.....	39
8 PLANO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES.....	39
9.PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	39
10A.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.....	39
10B.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.....	39
10C.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.....	39
11 ESQUEMA DE SERVICIOS URBANISTICOS.....	39
12.PLANO DE ORDENACIÓN.....	39
13 PLANO DE ORDENACIÓN. SECCIONES.....	39

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB. 2003
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT. 2003
EL SECRETARIO GRAL.



MEMORIA EXPOSITIVA

ANTECEDENTES Y OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con **objeto** de disponer del documento técnico de planeamiento adecuado que permita desarrollar urbanísticamente las parcelas de los Srs. Promotores y convertirlas en solares, tras los tramites de planeamiento, gestion y ejecución, según establece la legislación urbanística aplicable, para poder **urbanizar, edificar y realizar las cesiones correspondientes**. Actualmente dichos terrenos se encuentran incluidos en la Unidad de Ejecución UE.B -11d del Catálogo de Unidades de Ejecución en suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que en la fecha de redacción del presente documento cuenta con aprobación definitiva.

AUTOR DEL ENCARGO.

Se realiza el presente proyecto de Estudio de Detalle de la UE.B-11d del P.G.O.U. de Vélez Málaga a instancia de [REDACTED], con [REDACTED], mayor de edad y de nacionalidad británica, con **domicilio para notificaciones** en calle [REDACTED] (Málaga) y [REDACTED] con DNI [REDACTED], mayor de edad, con domicilio en Torre del Mar, Vélez-Málaga [REDACTED], como propietarios y promotores de unas parcelas en la zona de actuación UE.B -11d con una superficie mayor del 50% del total del sector.

TÉCNICOS INTERVINIENTES

El técnico autor del presente proyecto es el Sr. D. Manuel Medina Arrabal, Arquitecto colaborando en este trabajo, Joaquín Ortega Valdivieso, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

PROPIETARIOS AFECTADOS

Ref Catast	PROPIETARIO	NIF/NIE	MUNICIPIO	DOMICILIO	Nº
3158705	[REDACTED]	[REDACTED]	VELEZ-MALAGA	[REDACTED] (Torre del Mar)	[REDACTED]
3158901	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]
3158908	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]
3158909	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159409	[REDACTED]	[REDACTED]	VELEZ-MALAGA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159410	[REDACTED]	[REDACTED]	PALMA DE MALLORCA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159411	[REDACTED]	[REDACTED]	VELEZ-MALAGA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159420	OBISPADO DE MALAGA	Q2900002 C	MALAGA	SANTA MARIA	18
3159421	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159422	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]
3159423	[REDACTED]	[REDACTED]	NERJA	[REDACTED]	[REDACTED]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

EL SECRETARIO GRAL.



DEFINICION, FINALIDAD Y CRITERIOS DEL TRABAJO.

Se redacta el presente expediente de Estudio de Detalle de la UE.B-11d del P.G.O.U. de Vélez Málaga, con un ámbito de **25.409 m²**, con objeto de disponer del documento técnico de planeamiento adecuado que permita adaptar el Planeamiento municipal a la realidad física y social existente, **desarrollando la unidad de actuación y convirtiéndola en solares**, suelo apto para materializarla edificabilidad a la que se tiene derecho, realizando las cesiones correspondientes de Áreas libres, equipamiento comunitario y viales.

También se pretende ordenar la parcela P1 y hacer conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas UAD aplicando el Artículo 278.4b cumpliendo las condiciones requeridas.

Este trabajo se realizará con las directrices propuestas por el Ayuntamiento y el PGOU de Vélez Málaga.

INFORMACION URBANISTICA.

Los terrenos sobre los que se formula la presente propuesta de ordenación, tiene las siguientes características:

Emplazamiento, situación y entorno

El sector se sitúa en el pago de la Ermita, Benajárafe en el termino municipal de Vélez Málaga, provincia de Málaga, en la UE.B-11 según el PGOU vigente, ubicada cerca a la Autovía del Mediterráneo, al Sur de esta, en Vélez Málaga.

Geológicamente

Los terrenos son materiales de laboreo sobre terrenos aluviales gravas arcillosas encima de unos esquistos de gran capacidad portante. Los terrenos aluviales y esquistos son de una gran estabilidad y no es necesario realizar el correspondiente estudio geotécnico para determinar exactamente su capacidad portante, puesto que esta sancionado convenientemente por la practica.

Urbanísticamente

Este suelo esta clasificado como **suelo urbano** por el P.G.O.U. de Vélez Málaga, con una edificabilidad bruta de 0.223 m²/m²s., teniendo las propiedades colindantes caracter de suelo urbano y suelo no urbanizable.

Calificación y Uso

Los terrenos sobre los que se formula la presente expediente de estudio de detalle tiene calificación de **suelo urbano y uso residencial** según la ficha urbanística.

Linderos Forma y Superficie

La parcela posee una forma irregular según se indica en planos, linda con el arroyo de Benajárafe o de las Adelfas por el Oeste y con la carretera de acceso de Benajárafe Alto. con una superficie de **25.409 m²** según medición efectuada para la elaboración de este documento.

Topografía y Orientación

En cuanto a la topografía, las parcelas están asentadas sobre la ladera de un pequeño valle donde existen diferencias de cotas considerables, la cual se define en planos, esto es debido a que las parcelas están situadas sobre unas montañas que hunden sus pies en el mar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27.07.2005
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.

Servidumbres

Las parcelas no tienen servidumbres sobre las mismas.

Edificación existente

En la actualidad, existen algunas edificaciones que están fuera de ordenación, grupos de viviendas unifamiliares aisladas, y la mencionada ermita, que se sitúan sin una ordenación determinada en el territorio.

SERVICIOS URBANISTICOS

Infraestructura urbanística existente

Las parcelas gozan de unas infraestructuras deficitarias, de acceso rodado, un camino principal asfaltado y otros de tierra, con los servicios de abastecimiento de agua municipales y baja tensión, para las edificaciones fuera de ordenación existentes.

Tanto la infraestructura nueva, como las que requieren la necesidad de completar las redes existentes, serán objeto de estudio pormenorizado en el Proyecto Ordinario de Obras de urbanización que complementa y desarrolla el sector.

Infraestructura urbanística necesaria

Para el sector que nos ocupa, se deberán completar y repararse las deficiencias de las infraestructuras existentes y las de nueva creación allí donde no las halla, de los siguientes servicios:

Pavimentación de la red viaria y encintado de aceras.

Red de Abastecimiento de agua potable

Red de Saneamiento.

Red de distribución de Baja Tensión.

Red de alumbrado público.

Red de telefonía.

Será necesaria la construcción de estos servicios para su conexión con las redes principales que discurren por la carretera de acceso a la Ermita.

Todos estos servicios son descritos con detalle en el Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización que es posterior a este.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.

ANALISIS DEL PROGRAMA DE NECESIDADES.

Se redacta el presente expediente de Estudio de Detalle de la UE.B-11d del P.G.O.U. de Vélez Málaga, con un ámbito de **25.409 m²**, con objeto de disponer del documento técnico de planeamiento adecuado que permita adaptar el Planeamiento municipal a la realidad física y social existente, **y la necesidad de desarrollar urbanísticamente la unidad de actuación, convirtiéndola en solares**, suelo apto para materializar la edificabilidad a la que se tiene derecho, realizando las cesiones correspondientes de Áreas libres, equipamiento comunitario y viales.

SOLUCION ADOPTADA.

Tras una reflexión, consulta con los vecinos de la zona, propietarios de mas del 50% de la superficie y tras consulta verbal con el consistorio, se propone el desarrollo urbanístico del sector, adaptando las previsiones del PGOU de Vélez Málaga, y a una definición pormenorizada con detalle de superficies, volúmenes edificatorios, alineaciones y rasantes, definidas en el apartado de superficies y volúmenes, y los planos correspondientes.

JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

La propuesta no es más que una de las diversas alternativas posibles en la ordenación urbana, cumplimentando el PGOU de Vélez-Málaga, quizás más próxima a la problemática actual de la zona, agilizando e iniciando el desarrollo de esta unidad de actuación.

La conveniencia y oportunidad del estudio de detalle viene determinada por la necesidad de **desarrollar Urbanísticamente la unidad de actuación, convirtiéndola en solares**, suelo apto para materializar la edificabilidad a la que se tiene derecho, realizando las cesiones correspondientes de Áreas libres, equipamiento comunitario y viales.

La **parcela de equipamiento** se adapta y se circunscribe alrededor de la **emita de forma** mas regular, racional y efectiva, aplicando el art. 15.1 de la LOUA.

La **calle de acceso local** se finaliza en fondo de saco, debido a que **no se prevé continuidad**, ya que la calle planeada en el PGOU de Vélez Málaga llega a un **arroyo de Benajarafe**, donde en la otra parte, un campo de aguacates, no hay ningún camino ni se prevé que haya continuidad con este, ni es usual utilizar este arroyo como camino de acceso, además el desnivel por esa zona es muy acusado de mas de 6 metros y donde se baja de forma brusca siendo no viable ese tramo de vial, donde la diferencia del vial anterior con el nuevo es de 9 metros lineales mas el nuevo trazado o sea de 72 m², algo no relevante, por lo que se modifica aplicando el art. 15.1 de la LOUA.

Además este nuevo trazado da una mejor accesibilidad a la zona residencial y zona verde anexa al arroyo.

En la división polygonal realizada con anterioridad se ha aplicado el artículo 315 del PGOU del Vélez Málaga, para Unidades de ejecución pertenecientes a áreas de reparto **denominadas de suelo** sin consolidar y área de remodelación y cambio de uso donde se incrementa el número máximo de viviendas hasta el 50% de las determinadas en la ficha de planeamiento, **manteniéndose inalterada** la edificabilidad permitida y aumentándose las áreas libres y equipamientos a razón de 5 m²/vivienda y 12 m²/viviendas, respectivamente por cada vivienda que se aumente.

La cesión obligatoria de aprovechamiento medio al Ayuntamiento según normativa vigente es del 10%, por lo que los derechos de los propietarios es del 90 % del aprovechamiento medio.

En la parcela resultante P1, se decide ordenar esta y hacer conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas UAD aplicando el Artículo 278.4b donde se cumple la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS (unifamiliar aislada) para cada Subzona correspondiente, que para UAS-2 es de 4.000 m², el número de viviendas no sobrepasa la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, y el número máximo de viviendas adosadas no supera 50 metros lineales según lo establecido en la normativa del P.G.O.U de Vélez Málaga, Artículo 278.4b.

ASPECTOS FUNCIONALES Y FORMALES EN LA NUEVA EDIFICACIÓN

Tipología de la urbanización

Debemos tener en cuenta en cuanto a aspectos formales que estamos ante la definición de una zona urbana de viviendas unifamiliares.

Condicionantes del programa

Los principales condicionantes de la actuación se derivan de la topografía de la parcela en la que existen elevadas pendientes a las que tiene que adaptarse la disposición de las manzanas, el trazado del vial y la definición de las rasantes.

Se permitirá la ejecución de la urbanización por fases, de manera que estas se adapten a las necesidades y posibilidades de los distintos propietarios.

Descripción del diseño

Se han diseñado grupos de viviendas aisladas a las que se accede desde los viales de acceso.

La calle de acceso local será de tipo I, tendrá una anchura de 8 m a lo largo de toda la zona de actuación, y la calle de acceso a la zona será un vial secundario tipo II de 10 metros con dos metros en las aceras tal y como se define en el plano de Alineaciones y Rasantes del P.G.O.U de Vélez Málaga.

Las calles se adaptarán a la topografía del terreno.

ORDENANZAS

Las ordenanzas de aplicación para el sector que nos ocupa del P.G.O.U vienen determinadas en la ficha correspondiente de la UE.B-11d, **Edificación aislada UAS-2**.

El ámbito:

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas será el comprendido en los límites de este documento, recogidos en los planos de situación y zonificación de la intervención.

Intervención de la edificación y uso del suelo:

En todo lo relativo a la información urbanística disposiciones generales sobre licencia, procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia y ejecución de las obras e instalaciones refiera para el ámbito de este documento el contenido de las ordenanzas del Plan General De Ordenación Urbana.

Condiciones generales de la edificación:

En lo relativo a definiciones, criterios de aplicación sobre: solares y parcelas, alineación, rasantes y retranqueos, alturas condiciones de aprovechamientos, patios, entrantes, salientes y vuelos, tratamiento de los bajos, reclamos publicitarios, pasajes comerciales y cerramiento y cercas...

estas ordenanzas se remiten a lo especificado en las **ordenanzas del PGOU**. Para todas las zonas de uso residencial, se aplicará la legislación vigente, en cuanto a Condiciones Higiénico- Sanitarias. N.22.3.1.

Condiciones particulares de la edificación.

En la zona residencial serán de aplicación las ordenanzas de **Edificación aislada UAS-2**; cuyas determinaciones vienen reflejadas en el PGOU de Vélez Málaga.

Las características de este expediente garantizan la ejecución de la urbanización que resta por construir a la par que las obras de urbanización y la ejecución de las viviendas según las UE definidas, mediante la redacción y aprobación del estudio de detalle proyecto de urbanización, proyecto de Compensación y del proyecto de edificación y la obtención de la "licencia de obras preceptiva", de forma que el proceso constructivo sea completo, y correcto con los parámetros fundamentales para el ejercicio de la actividad constructiva.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **06 FEB 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **27 OCT 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



SUPERFICIES Y VOLUMENES

Parcela	CALIFICACION	USO	Superficie neta m ² s	edificab neta m ² u/m ² s	Techo m ²	90% Aproov Lucrativo m ² t	10% Cesión Ayto AM m ² t	nº max viv	nº viv materializabl es parc mín	Densidad viv/hect
P1	UAS-2	Residencial	4.228,96	0,464	1961,66	1765	196	20	12	22,5
P2.1	UAS-2	Residencial	350,76	0,464	162,70	146	16	2	1	22,5
P2.2	UAS-2	Residencial	350,03	0,464	162,37	146	16	2	1	22,5
P2.3	UAS-2	Residencial	351,21	0,464	162,91	147	16	0	1	22,5
P2.4	UAS-2	Residencial	351,54	0,464	163,07	147	16	6	1	22,5
P2.5	UAS-2	Residencial	356,27	0,464	165,26	149	17	0	1	22,5
P3	UAS-2	Residencial	1.056,77	0,464	490,20	441	49	5	3	22,5
P4	UAS-2	Residencial	2.416,52	0,464	1120,93	1009	112	11	7	22,5
P5	UAS-2	Residencial	2.767,84	0,464	1283,90	1156	128	13	8	22,5
E	E	Equipamiento	1.094,75	-	-	-	-	-	-	-
ET	E.T	Elementos Técnicos	9,00	-	-	-	-	-	-	-
ZL1	ZL	Zona Libre	7.050,00	-	-	-	-	-	-	-
ZL2	ZL	Zona Libre	1.060,00	-	-	-	-	-	-	-
V	V	Viales	4.249,35	-	-	-	-	-	-	-
		Total	25.693,00		5673,00	5.106	567	60	35	

Superficie total	25.693	m ² s	%
Superficie neta	12.230	m ² s	47,60%
Superficie viales	4.249	m ² s	16,54%
Superficie ZL	8.110	m ² s	31,57%
Sup El. técnicos	9	m ² s	0,04%
Superficie Equip	1.095	m ² s	4,26%
Superf de cesion	13.454	m ² s	52,36%
Edificab bruta	0,221	m ² t/m ² s	
Edificab neta	0,464	m ² t/m ² s	
Techo	5.673	m ² t	
nº viv mat=	35	viv	
techo/viv	162	m ² t/viv	



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **06 FEB 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UE-B-11.DISCONTINUA**FICHA DE PLANEAMIENTO DIVIDIDA UE-B-11 Discontinua**

Núcleo	BENAJARAFE		Clasificación		SUELO URBANO
Area	1	Tipo	1	Código	UEB-11D
Denominación	LA ERMITA				

Superficie (m ²)	25.409	Densidad (viv/Ha)	22,3
Objeto	ORD.-URB.-EQID.	Nº max de viviendas	57
Iniciativa	PRIVADA	I.Edif..(m2t/m2s)	0,223
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo.(m2t)	5.673
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS-2
Desarrollo	ED.-PU.-PR	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre publica (m2s)	8.110	Relativo unidad de ejecución	---
Equipamiento (m2s)	1.094	Tipo	①
Deportivo (m2s)	---	Derechos del propietario	0,90
Viarío (m2s)	3.554	Derechos del Ayuntamiento	0,10
Equipam Privado (m²s)	---	Excesos de Aprovechamiento	---

Plazos de los particulares					
Planeamiento		Gestión		Ejecución	
ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC asociac	PC-PR otro	Inicio	Fin
12	18	15	24	27	72

Condición ordenación	Las grabadas en el plano D de calificación y F de alineaciones y rasantes.
Condiciones ejecución	El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la unidad de ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del suelo, como por la normativa del PGOU, desde su conexión con los sistemas generales correspondientes.
Otras condiciones	Constituirá Entidad urbanística de conservación. Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento. Respetará las trazas de camino preexistente, traza de vía pecuaria y tratamiento de arroyo de la Ermita. ① Se corresponde con el índice de edificabilidad bruto de la unidad otorgado por su ordenanza reguladora.



EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
27 OCT. 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

PLAN DE ETAPAS. TRAMITACION

Para el desarrollo de la UE.B-11.d se establece una **etapa única**, a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización de la UE.B-11d, siendo el plazo previsto para la ejecución de las obras, el indicado en el proyecto de urbanización que se esta redactando paralelo a este documento, para la ejecución de toda la tramitación se realizara conforme al articulado de la ley LOUA art.31 como sigue:

1- Redacción del Estudio de Detalle de la UE.B-11d .
2- Aprobación inicial por el Ayuntamiento del Estudio de Detalle de la UE.B-11d .
3- Información publica y notificación individual de los afectados (20 días) (Publicación en el BOP, Tablón de anuncios del Ayuntamiento, y un periódico de los de mayor tirada de la zona). 20 días.
4- Audiencia y alegaciones.
5- Aprobación definitiva en pleno del Ayuntamiento del Estudio de Detalle de la UE.B-11d .
6- Publicación BOP y tablón de anuncios del Ayuntamiento de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UE.B-11d .

GARANTÍAS DE LA EJECUCIÓN

Respecto de la ejecución de la Urbanización-Edificación, la previsión estriba que tras las aprobaciones y tramitaciones pertinentes indicadas la realización de la urbanización se realizará anteriormente o paralelamente a la edificación según según Legislación vigente (Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario) en la manera de **presentación del aval del 7 % de las fases ó del total de las obras a urbanizar.**

COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO, EL URBANIZADOR Y LOS DISTINTOS PROPIETARIOS

1. El propietario cumplirá los plazos de ejecución de las obra que se soliciten al ayuntamiento siguiendo lo aquí indicado.
2. La obtención del Sistema General de Saneamiento así como de su urbanización se realizará de la forma que se especifica en el P.G.O.U de Vélez Málaga (Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento) o algún otro convenio entre el particular y el Ayuntamiento. La Junta de compensación será la que devengue en el Plan de Urbanización de conservación.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se realiza un estudio de viabilidad económico-financiero aproximado de las actuaciones en el sector.

El estudio pormenorizado de los gastos de urbanización será detallado en el correspondiente Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización.

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	25.409 m ²
SUPERFICIE VIALES	3.551 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	8.110 m ²

CAPITULO	MEDICIÓN	PRECIO Eur/m ²	PRESUPUESTO
URBANIZACION DE LOS VIALES	3.695	110,00	406.450,00
URBANIZACION ESPACIOS LIBRES	8.110	3,00	24.330,00
SG CONEXIÓN SANEAMIENTO	1.300	90,00	117.000,00
OBRAS ADICIONALES	25.409	1,00	25.409,00

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	573.189,00 Eur
--	-----------------------

Repercusión: 22,56 Eur/m²

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA = PEM + GG + BI + IVA

GASTOS GENERALES	13% PEM	74.514,57
BENEFICIO INDUST.	6% PEM	34.391,34
IVA	16%	103.632,57

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	785.727,48 Eur
--	-----------------------

Repercusión: 30,92 Eur/m²

OTROS GASTOS**HONORARIOS**

_PROYECTOS

JUNTA DE COMPENSACION	11.463,78
ESTUDIO DE DETALLE	20.061,62
PROY. URBANIZACIÓN	28.659,45
PROY. REPARCELACION	11.463,78
	17.195,67
Suma parcial	88.844,30

_DIRECCION DE OBRA

GASTOS TOTALES DE LA ACTUACION	874.571,78 Eur
---------------------------------------	-----------------------

REPERCUSION:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha:

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

PRECIO DE SUELO POR URBANIZAR

34,42 Eur/m²

PRECIO DE SUELO URBANIZADO:

30,00 Eur/m²

120,00 Eur/m²

PLUSVALIA:

55,58 Eur/m²

MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con el estudio Económico-financiero contenido en este documento y su apartado "precio de suelo urbanizado" el valor de los terrenos supera el costo de implantación de los servicios, con lo que de acuerdo con el sistema de actuación previsto, las obras de urbanización podrán realizarse pues enajenando parte de los terrenos, suponiendo la propiedad de los mismos que queda vinculada al desarrollo del Planeamiento produciendo suficientes recursos para desarrollar la urbanización prevista.

El promotor de la actuación asume los gastos iniciales que acarreen la misma con el objeto de agilizar el proceso anteriormente descrito, y que después será compensado en el Proyecto de Parcelación.

NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN.

DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Art. 164.- Definición. Tipos de Urbanización.

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como Proyecto de Urbanización. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporte.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

Art. 165.-Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del título II se consideran de tres clases diferentes: Privado. Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer

las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 166.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un repertorio fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

2.2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario y deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.
- Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 27 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas;— Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Plano de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Art.167.- Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art. 168.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1. La anchura mínima de calzada más acera será:

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano E "Alineaciones y Rasantes".
- b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



- b) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

- a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineaciones y Rasantes".
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano E, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:
- Vías primarias: 12 mts.
 - Vías secundarias y locales: 10 mts.
 - Vías locales: 8 mts.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL



3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano E de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.
5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80-2,00 m. anejo a la calzada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT. 2003
EL SECRETARIO GRAL

Art. 169.- Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 m. Como excepción a esta regla general, sólo se admite un ancho no inferior a 1,50 m. para la vía secundaria de 8 m. y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art. 170.- Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos.

-Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m. será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 1,20 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

2.- Condiciones de diseño para aparcamiento.

El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 4.50 por 2,00 m. en línea y de 4,50 m. por 2,50 m en batería mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

Art.171.- Condiciones de trazado de la red viaria.

1. El trazado en planta será:

a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 m. y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo:

VELOCIDAD	RADIO MINIMO (m)	
	NORMAL (peralte 4%)	MINIMO (peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

En zonas urbanas (casas y suelo consolidado) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m. se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 o 3 veces.

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

d)

V.especifica (km/H)	Distancia de parada(m)
80	110

70	90
60	70
50	50
40	30
30	20

d) Los radios de un encuentro de calles en T serán como mínimo de 7 m. en encuentro entre calles secundarias. De 10 m. entre secundarias y primarias, y de 12 m. entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el P.G.O.U.) se atenderán a la Instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendientes pronunciadas.

2. El trazado en alzado:

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5%; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/H.

c) Los gálibos y obstáculos:

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

Art.172.- Condiciones de Pavimentación.

1. *Del viario*: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.

2. *Aceras y calles peatonales*: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% próctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

4. *Aparcamientos en vía pública*: Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACION DEL VIARIO

I.- CASCOS URBANOS

TIPO DE VIA:	PRIMARIAS	SECUNDARIAS
<u>FLEXIBLE</u> : <u>Sub-Base</u> :	25 cm. de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Base</u> :	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra artificial.	15 cm. de macadam o 20 de zahorra artificial.
<u>Pavimento</u> :	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa intermedia g-20 y 3 cm. en rodadura. S-12 o S-20	Aglomerado en caliente 6 cm. S-12 ó S-20 en dos capas.
<u>RIGIDO</u> : <u>Base</u> :	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Pavimento</u> :	25 cm. de H-200	20 cm. de H-200

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



MIXTO: Base: 20 cm. de H-150.
Pavimento: Aglomerado en caliente 5 cm. S-12 o S-20.

II.- URBANIZACIONES

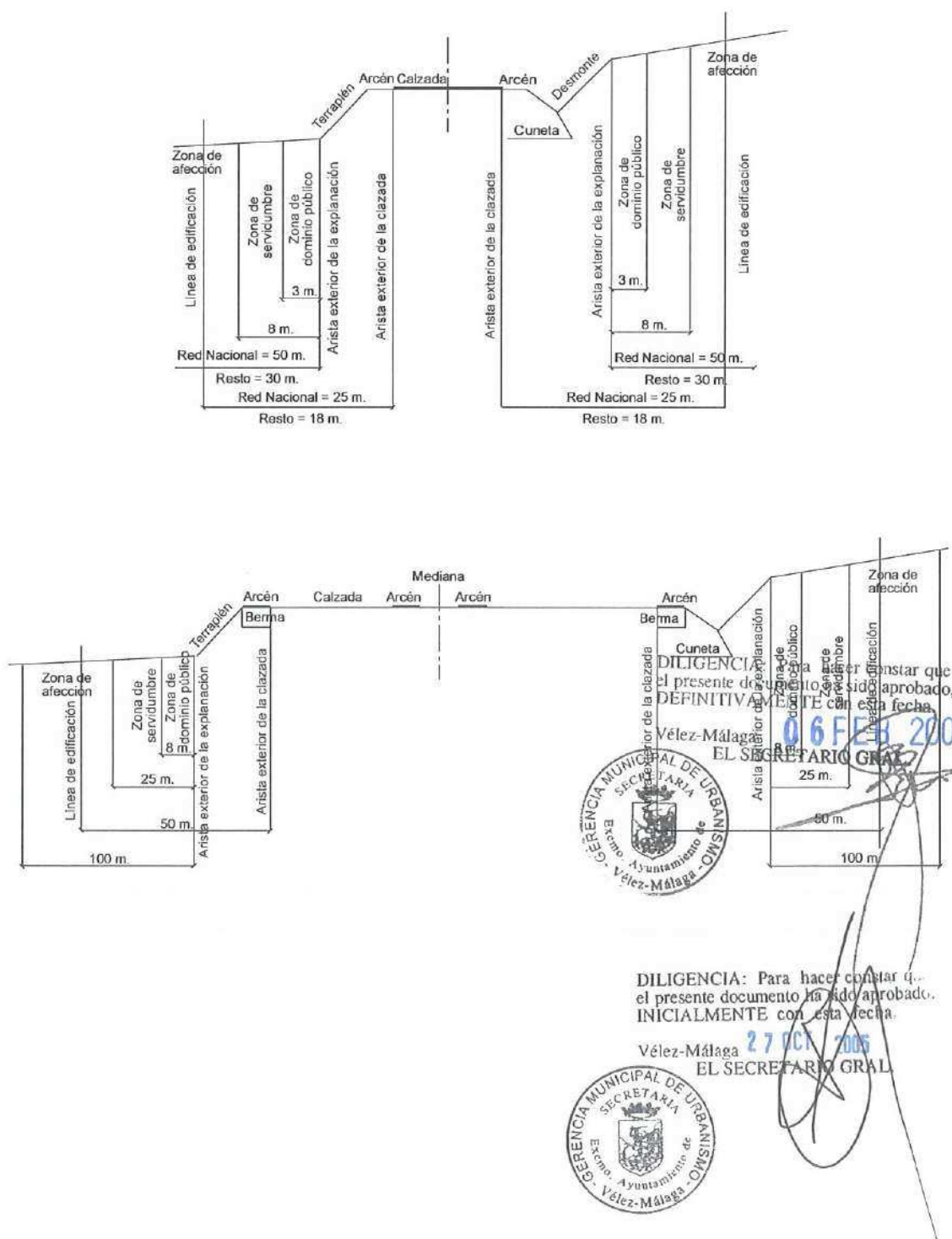
TIPO DE VIA:	PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE <u>Sub-Base:</u>	25 cm. de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Base:</u>	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra artificial.	15 cm. de macadam asfáltico o 20cm.de macadam artificial.
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa intermedia g-20 y 3 cm. en rodadura. S-12.	Triple tratamiento superficial.
RIGIDO: <u>Base:</u>	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Pavimento:</u>	25 cm. de H-200	20 cm. de H-200

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos categoría E1 de la Instrucción de Carretera, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

SIMBOLOGIA



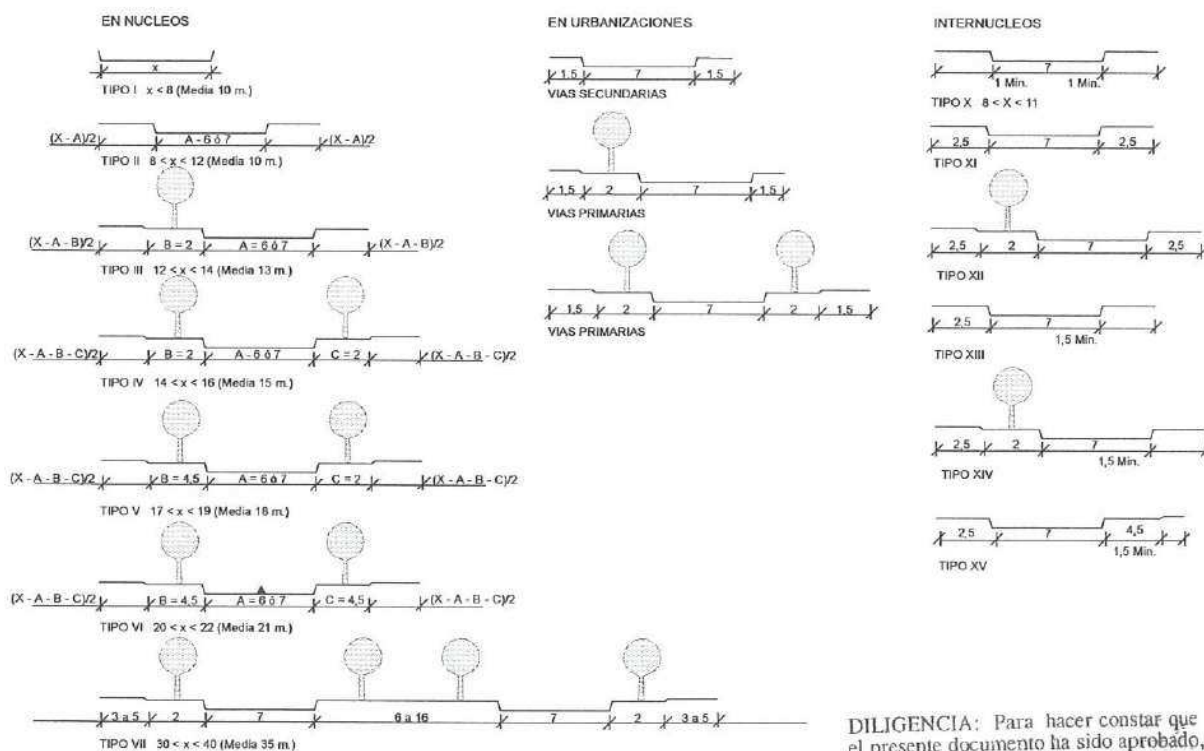
ALINEACION EXTERIOR DE PARCELA	_____
DELIMITACION DE CALZADA	=====
CALLE PEATONAL	-----
LINEA MARITIMO-TERRESTRE	+ - + - + - + - +
ACTUACIONES EN SUELO URBANO	-----
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES	-----
LINEA DE EDIFICACION	-----



SECCIONES TIPO DE CALLE

En el caso de urbanizaciones de nueva creación se podrán adaptar las secciones tipos; intercambiando los anchos de calzada y aceras; con un mínimo de 6 m. de calzada.

SECCIONES TIPO DE CALLE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **06 FEB 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **27 OCT 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



DETERMINACIONES SOBRE LAS AREAS LIBRES

Art.173.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo instituidos por este Plan para determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado y con las determinaciones sobre espacio de áreas libres para los sectores de planeamiento ubicados en proximidad con el medio litoral de conformidad con las medidas establecidas en el capítulo correspondiente.

Art. 174- Condiciones de diseño.

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos en los suelos con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones se determinará con arreglo a las siguientes directrices:
 - a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.
 - b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.
 - c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.
- Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en los apartados b y c de este mismo número.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones, presentarán una pendiente media máxima inferior al 20%; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art.175- Condiciones de urbanización.

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.
- 2.- Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:
 - a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
 - Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.
 - b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:
 - Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
 - Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
 - Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
 - Descripción del porte y número de arbolado/100 m2.
 - Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
 - Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
 - Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.
 - Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y nº/m2, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc.
 - c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:
 - Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
 - Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
 - Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m2.
 - e) El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.



Vélez-Málaga, 27 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**Art.176.- Disposición general sobre dimensionamiento de redes.**

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art.177.- De la normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art.178.- Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l. hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l. hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.
- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien, provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o de red establecida con anterioridad.

Art.179.- Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art.180.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab. y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m³ por alojamiento.

Art.181.- Características de la Red de Distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., tolerándose los de 60 mm. (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes.)

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si ésto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Art.182- Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.
2. En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
- 3.- El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 o la velocidad de circulación inferior a 0.60 m/s.

DILIGENCIA: Para dar fe de que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a periodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.
5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art.183.- Regulación de diámetros y protecciones.

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.
2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. en ramales primarios. En conductos secundarios el mínimo será de 25 cm. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms. con excepción de las viviendas aisladas donde podrá ser de 15 cms. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.
3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando ésto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con ingerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art.184.- Explotación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha Vélez-Málaga 27 OCT. 2005 EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha Vélez-Málaga 27 OCT. 2005 EL SECRETARIO GRAL.



La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento. Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

Art.185.- Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

27 OCT. 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutada o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Art.186.- Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 123 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

Art.187.- Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos, lagunas, etc...: 60 m.

ENERGIA ELECTRICA

Art.188.- Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art.189.- Dotaciones.

La dotación mínima será de 5 Kw/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,14

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art.190.- Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos. Para las líneas existentes se establece la necesidad de soterrar las líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas, por ello se redactará por iniciativa municipal un Plan Especial que permita buscar el trazado idóneo y posibilite la valoración de las obras necesarias.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

DISPOSICIONES FINALES

Art.191.- De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m. de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m. caso de que sea camino o carretera secundaria.

En las urbanizaciones donde hoy día existen se irá a su sustitución y subterreneización progresiva.

Art.193.- De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El Proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Art.184.- Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 194.-Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pasa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a constituir una Entidad de Conservación y a integrarse en ella a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS) — 2****Art.278.-Definición.**

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Art. 280.- Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD M ² /m ² s
UAS-2	0,453

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA(M)
UAS-2	350

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal o viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MINIMA(M)
UAS-2	10

3. Ocupación máxima de parcela.

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

SUB-ZONA	OCUPACIÓN
UAS-2	40%

4. Disposición de la superficie edificable.

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

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

b)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 06 DE JUNIO DE 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 27 DE JUNIO DE 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

SUB-ZONA	PARCELA
UAS-2	4.000 m ²

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

Art. 281.- Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA
UAS-2	3 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00m a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en el artículo 303 de estas Normas.

2. Separación a linderos privados.

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

Se permiten las siguientes variantes:

- Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.
- Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero de las viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1 con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 apart. 1 de las Normas del PGOU de Vélez-Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

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

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

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

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

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

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

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

4. Altura libre de Plantas.

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

5. Sótano.

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

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

Art. 282.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar sólo en las subzonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

27 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Decreto 72/1992 del 5 de Mayo, de la Conserjería de la Presidencia de la Junta de Andalucía)

OBJETO (Art. 1)	
La presente memoria tiene por objeto establecer las normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.	
ÁMBITO DE APLICACIÓN (Art. 2.1):	Rellenar
2.1.a.- REDACCION DE PLANEAMIENTO: ☒ Redacción del planeamiento urbanístico y de las ordenanzas de uso del suelo y edificación así como de los proyectos de Urbanización.	CAPITULO I (Secciones 1ª y 2ª)
2.1.b.- PRIMERA CONSTRUCCION Y REFORMA DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: ☒ Primera construcción y reforma de obras de los accesos y tránsitos peatonales instalaciones y mobiliario urbano comprendidos en las obras de infraestructura	
2.1.c.- CONSTRUCCIÓN, REFORMA O ALTERACIÓN DE USO DE EDIFICIOS ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE UTILIZACION COLECTIVA: ☐ Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad PRIVADA destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas) ☐ LA TOTALIDAD de los Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad PUBLICA.	CAPITULO II (Secciones 1ª y 2ª) COMPLEMENTO Art. 16º (Toda Sección 1ª Cap. I) (Sección 2ª sin COMPLEMENTOS)
2.1.d.- CONSTRUCCION O REFORMA DE VIVIENDAS: ☐ Viviendas destinadas a personas con minusvalía (Rellenar Complemento especial). ☐ Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a las viviendas sean de promoción pública o privada	CAPITULO II (Sección 2ª) DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, Vélez-Málaga, 08 FEB 2006. EL SECRETARIO GRAL. 6.7.8.10.11.12.1-S1ª. C.I. 18.19.22.24.27.30-S1ª. C.I.
2.1.e.- TRANSPORTE: ☐ Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias	CAPITULO III
TIPO DE ACTUACION :	
☒ Nueva construcción ☒ Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐ Cambio de uso	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha, Vélez-Málaga, 08 FEB 2006. EL SECRETARIO GRAL.	
CONCEPTOS Y DEFINICIONES (Art. 2.2):	
Obras de reforma son el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un inmueble ya existente, quedan excluidas las reparaciones de mantenimiento que exigen la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes. Establecimiento son locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, aislados o en el interior de los edificios, para usos comerciales, administrativos, culturales, deportivos, etc. Instalaciones son construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales, etc.	
NOTAS:	

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 (viviendas)**, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados.

(Art. 5) NORMA GENERAL Se aplica al PLANEAMIENTO URBANISTICO y a los proyectos de urbanización, infraestructura u del mobiliario urbano(cumple todo el capítulo I, Secciones 1 y 2)

Escalera **DEFINITIVAMENTE** con esta fecha.

Vélez-Málaga **06 FEB 2006**
EL SECRETARIO GRAL.

a o antepecho con pasamanos.

a o de escalera.

Escalera

itud $\geq 1,20$ m.

m. al inicio y final de escalera.

mbien se completa con rampa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE, con esta fecha.

Vélez-Málaga **27 OCT 2005**
EL SECRETARIO GRAL.

tramos ≥ 3 m.) ≤ 8 %

antepecho con pasamanos s/10.2.g.

Camino Canales y Puertos

Pág. 3

	f.- Pasamanos 70 cm ≤ altura ≤ 95 cm	Si
	f'.- Los pasamanos van desde el inicio al final de la rampa	Si
PARQUES	1.- Los itinerarios peatonales en parques y jardines cumplen los artículos anteriores	Si
JARDINES(A 12)	2.- Los aseos existentes serán accesibles con lavabo e inodoro adaptados (s/art. 28).	Si
PARKINGS	1.- Plaza / 50 o fracción en aparcamientos públicos subterráneos o en superficie	Si
(Art. 13)	1.a.- Situación próxima a los accesos peatonales.	Si
	1.b.- Los accesos peatonales a estas plazas cumplen los (Art. 6 y 7)	Si
	1.c.- Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.	Si
	1.d.- Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 m.	Si
COMPLEMENTO ARTICULO. 12º DE SECCIÓN 1ª, CAPITULO I (Art. 28º, SECCIÓN 1ª CAPITULO II):		
ASEOS	a.- Espacio libre Ø 1.50 m	Si
(Art. 28)	b.- Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	Si
	c.- Inodoro con espacio lateral ≥ 0,70 m.	Si
	c'.- Inodoro con dos barras abatibles de 0,50 m. de longitud a 0,75 m. de altura	Si
	c''.- Cisterna de inodoro con descarga accesible por personas de dificultad en brazos	Si
	d.- No es admisible la grifería de pomo redondo.	Si
	e.- Accesorios y mecanismos 0.8m ≤ altura ≤ 1.20m, Borde inferior espejo altura ≤ 0,90m.	Si

CAPIT I - INFRAESTRUCT, URBANIZACION Y MOBILIARIO URBANO (Art.2º.1.ayb) (2/2).

Sección 2ª Mobiliario Urbano (NORMA)		PR
SEÑALES	1.- Elementos verticales en 1/3 exterior de la acera si esta es ≥ 1.35 m.	Si
VERTICALES	1'.- Elementos verticales junto a encuentro alineación fachada si acera < 1.35 m.	Si
Y OTROS	1''.- Se agrupan varias en un único soporte.	Si
ELEMENTOS	2.- Placas y elementos volados altura ≥ 2,10 m sobre espacio peatonal.	Si
DEL	3.- No existen obstáculos verticales en los pasos de peatones.	Si
MOBILIARIO	4.- Teléfonos papeleras, contenedores... no entorpecen el tráfico peatonal.	Si
URBANO	5.- Construcción elementos salientes en fachada ≥ 2,10 m sobre espacio peatonal.	Si
(Art.14º)	6.- Kioscos, terrazas...rodeados por franjas > 1m de diferente textura y color.	Si
	6'.- Kioscos, terrazas...permiten el tránsito peatonal según Art. 6º y 7º de la Ley 1/2006	Si
	7.- Kioscos o puestos fijos permiten aproximarse frontalmente con silla de ruedas.	Si
	8.- Obra en acera, calle...vallada y balizada con luz roja intermitente día y noche.	Si
	8'.- Vallas estables a colisiones, continuas a > 50 cm del total de las obras.	Si
	9.- Semáforos pulsador de paso peatonal ≤ 1,20 m de altura.	Si
	10.- Semáforos peatonales con riesgo objetivo emiten sonido suave intermitente al verde peatonal.	Si
	11.- Asientos públicos 2% reservados; alto < 50cm, ancho < 40cm fondo < 50cm.	Si
	12.- Caños de fuentes altura = 70 cm sin obstáculos para sillas de ruedas.	Si
	12'.- Grifos fácilmente accionables por personas sin movilidad en manos.	Si
	13.- Maquinas expendedoras 90 cm ≤ ranuras introducción y expedición ≤ 120 cm.	Si
	13'.- Torniquetes ó barreras existe acceso alternativo con ancho > 1.00 m.	Si

14.- Buzones boca situada longitudinalmente al transito < 90 cm.

Si

OBSERVACIONES:

DECLARACION 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 Bien Histórico Cultural. o con expediente incoado, o estar incluido en el catalogo 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.

En Nerja, a 3 de Agosto de 2.005

Manuel J. Medina Arrabal
Arquitecto



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
INICIALMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



PLANOS

1 PLANO DE SITUACIÓN.

2 PLANO DE ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO

3 PLANO DE SITUACION EN CATASTRO.

4 PLANO DE SITUACIÓN EN EL CATRASTRO VIVIENDAS ACTUALES

5.PLANO DE FOTO AEREA

6 PLANO DE SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

7 PLANO DE ZONIFICACION.

8 PLANO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES.

9.PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

10A.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.

10B.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.

10C.PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES.

11 ESQUEMA DE SERVICIOS URBANISTICOS

12.PLANO DE ORDENACIÓN

13 PLANO DE ORDENACIÓN. SECCIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 27 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.

