

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

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.

VÉLEZ-MÁLAGA. MÁLAGA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

PROMOTOR

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



ARQUITECTO

JUANJO GARCÍA DE LOS RÍOS

Vélez-Málaga, 09 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO Nº 1.-** MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.
- DOCUMENTO Nº 2.-** PLANOS DE INFORMACIÓN.
- DOCUMENTO Nº 3.-** PLANOS DE PROYECTO.
- DOCUMENTO Nº 4.-** ORDENANZAS REGULADORAS.
- DOCUMENTO Nº 5.-** SISTEMAS DE ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS.
- DOCUMENTO Nº 6.-** ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- ANEXO Nº 1.-** MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SG.VM-27 (SNU).
- ANEXO Nº 2.-** INFORMES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR 2009
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.**

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha **10 ENE 2005**

Vélez-Málaga, **30 MAR. 2009**
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Capítulo 1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

1.1.0.- Modificaciones de la Documentación para la Aprobación Definitiva.

El informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, hoy Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 7 de Marzo de 2005 sobre el Plan Especial del Sistema General de Equipamiento SG-VM-27 establece los siguientes aspectos que quedan pendientes de subsanación previamente al sometimiento de la aprobación definitiva del referido Plan Especial por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Corrección del Plano I-2 en cuanto a rectificar la fecha de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU que ampara el presente Plan Especial así como la inclusión de la leyenda de las zonas correspondientes.
- Incorporación del plano I-3 que por error no constaba en la documentación remitida a la Delegación Provincial de la Consejería.
- Dicho plano I-3 refleja el estado actual topográfico así como los terrenos de propiedad privada que constituyen el ámbito del Plan Especial. También se incluye copia del plano catastral en el que se refleja la propiedad.
- Se ha modificado la propiedad de los terrenos por compraventa por parte de la empresa LIDL Supermercados S.A.U., a los anteriores propietarios Fernando y Francisco Javier Lisboa Noguerol, modificándose los apartados correspondientes de la Memoria y de los Planos.
- Sobre el ámbito del Plan Especial se ha reajustado para afectar exclusivamente a los terrenos propiedad de LIDL Supermercados S.A.U. en base a los siguientes factores:
 - * Se respeta íntegramente el proyecto redactado por el Ministerio de Fomento que además está ejecutado.
 - * Se incluye las áreas definidas en la Modificación del PGOU cuyo suelo es de propiedad privada y no está gestionado.
 - * La superficie resultante, según medición topográfica, es de 5.981 m² de suelo coincidente con la superficie catastral de la finca de LIDL Supermercados S.A.U.
 - * Además del sistema general privado, las áreas libres locales y el trazado del viario general, se incluye una pequeña zona de áreas libres de protección del viario SG.VM-2.2, que está dentro de la finca privada objeto del Plan Especial.
- De acuerdo con el informe técnico municipal el viario general SG-VM-2.2 y la Avenida Juan Carlos I son de propiedad y competencia municipal, habiéndose respetado en su totalidad el proyecto del Ministerio de Fomento tal y como viene reflejado en la Modificación del PGOU, por lo que se estima que no es necesario un informe salvo el municipal incluido en el expediente.
- Se suprime la previsión y disposición de aparcamientos privados en la zona verde ZV-2 manteniendo tan sólo la aplicación de lo establecido en el artículo 145.2 del PGOU.
- Se incluyen en las ordenanzas las determinaciones necesarias para la ejecución del Plan Especial eliminando la limitación del uso a supermercado establecida en el documento anterior e incluso prohibiendo dicho uso, cuando constituya una gran superficie, por no considerarse adecuado para este tipo de instalación la ubicación en el sistema general privado por la falta de superficie de la parcela que no permite la localización de los aparcamientos precisos y por las dificultades de tráfico y accesibilidad de una zona con un alto nivel de saturación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR, 2009 EL SECRETARIO General

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, con inclusión de la leyenda de las zonas correspondientes, Vélez-Málaga 29 OCT, 2009 EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEPARTAMENTO DE URBANISMO, VELEZ-MÁLAGA, EL SECRETARIO GRAL.

- Sobre los aprovechamientos y cesiones se deberá reflejar en el Plan Especial la cesión del 10% a favor del Ayuntamiento, además de ajustar la edificabilidad al máximo permitido en la Modificación del PGOU.

De todo lo expuesto se derivan las modificaciones de la documentación que se relacionan a continuación:

A. En la Memoria

- En el apartado 1.1.1.- Situación en el territorio y procedencia de su formulación:
 - En el subapartado a) se corrige la propiedad del suelo que ha cambiado.
 - En el subapartado b) se redefine el ámbito del Plan Especial adaptándolo a la finca privada. Los límites se corrigen a su actual denominación.
- En el apartado 1.2.1 de la Información Urbanística se corrigen tanto los límites para su descripción actualizada como la superficie del ámbito del Plan Especial.
- En el apartado 1.2.3 se corrige la superficie del ámbito del Plan Especial y se cambia el propietario para adecuarlo al momento actual.
- En el apartado 1.3.1.- Objetivos de la Ordenación se elimina el de posibilitar un supermercado y se refleja la necesidad, como objetivo administrativo, del Proyecto de Reparcelación para cumplir los deberes de cesión y equidistribución.
- En el apartado 1.3.2.- Criterios de Ordenación se elimina el de creación de un eje comercial ya que el uso definitivo podrá ser de otra índole.
- En el apartado 1.3.3.1.- Descripción General se remite la descripción a la ordenación establecida en la Modificación Puntual y estableciendo una línea de retranqueo de la edificación a los linderos en la zona de equipamiento privado conforme a las ordenanzas del Plan Especial.
- En el apartado 1.3.3.2.- Parámetros Urbanísticos:
 - En el subapartado a) se modifica la tabla comparativa de superficies entre el Plan Especial y la Modificación de Elementos del PGOU.
 - En el subapartado b) se justifica la superficie edificable en base al índice de edificabilidad neto establecido en la Modificación Puntual siendo prácticamente coincidente con la establecida en el documento de aprobación provisional y que en el informe de la Consejería se establecía como aceptable.
 - En el subapartado c) se adapta la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento y se corrige la frase para la innecesariedad de los coeficientes de ponderación.
 - El subapartado d) se modifica para establecer las cargas de urbanización externas al ámbito del Plan Especial.
- En el apartado 1.3.3.3.- Propuesta de Red Viaria:
 - En el subapartado c) se eliminan las referencias a los aparcamientos privados y la ocupación por éstos de la zona verde ZV-2, justificándose el cumplimiento de las reservas de las plazas.
 - En el resto de los subapartados se corrigen las referencias a los aparcamientos internos y al supermercado cuyo uso determinado se ha suprimido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

El Secretario General

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

B. En las Ordenanzas Reguladoras

En el documento de Ordenanzas Reguladoras se establecen las ordenanzas particulares de la única zona edificable (sistema general privado de equipamiento) de acuerdo con lo establecido en la Modificación de Elementos del PGOU probada.

1.1.1.- Situación en el territorio y procedencia de su formulación.

a) Objeto.

Trata el presente documento sobre el desarrollo del planeamiento general del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y singularmente sobre el Plan Especial del Sistema General SG. VM-27 (SNU).

Se redacta por encargo de la empresa LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. con CIF: A-60495278 sobre terrenos de su propiedad, que constituyen la totalidad del ámbito de planeamiento.

El presente expediente está redactado por Juanjo García de los Ríos, Arquitecto colegiado nº 3.840 por el Colegio de Arquitectos de Sevilla.

b) Situación y superficie: ámbito del Plan Especial.

El ámbito de planeamiento tiene una superficie de 5.981 m² y se adapta a los terrenos de propiedad privada incluidos en la Modificación del P.G.O.U. que completan la ordenación estructural tal y como se refleja en los planos de este documento.

Dicho ámbito está justificado ya que en la Modificación del P.G.O.U. se recoge el nuevo sistema general viario SG.VM-2.2 así como el nudo del entronque con la Avda. Juan Carlos I y lo que se pretende es gestionar el suelo para completar las determinaciones de la modificación con la nueva conexión de la Avenida Villa de Madrid y su ejecución.

Se incluye en el ámbito la zona verde de protección del viario SG.VM-2.2 que se ubica en terrenos privados.

Los límites del ámbito del presente Plan Especial son:

Al Norte: Camino de antigua vía férrea.

Al Sur: Sistema General de Viario SG.VM-2.2.

Al Este: Zona edificada del Polígono Industrial Mercovélez.

Al Oeste: Camino de antigua vía férrea.

c) Procedencia de su formulación.

El P.G.O.U., aprobado definitivamente con fecha 27 de Febrero de 1996 por Resolución del Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sufre una Modificación Puntual de Elementos respecto del Sistema General de Equipamiento SG. VM-27 (SNU) que tras la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanístico de Málaga, en su sesión 1/02, de 30 de Enero de 2002, es aprobada también definitivamente el 17 de Enero de 2003 por el cual:

"El Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de Febrero de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar el Convenio Urbanístico para la adquisición por mutuo acuerdo de una parcela de terrenos incluidos en el Sistema General Viario SG. VM-2.2, propiedad de D. Manuel Molina Zapata. El citado acuerdo tiene como finalidad la obtención de terrenos de uso público para el ramal de la Autovía designado por el PGOU como SG. VM-2.2 y de la prolongación de la Avda. Villa de Madrid en su encuentro con la rotonda de la Avda. Rey Juan Carlos I y el ramal de enlace con la Autovía del Mediterráneo, antes citado, así como localizar un equipamiento, de carácter



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 10 ENE 2005
El Secretario General

Vélez-Málaga 30 OCT. 2009
El Secretario General





privado en el encuentro de ambas vías, debido a su posición estratégica en la estructura orgánica de la ciudad que tendrá consideración de sistema general.

Asimismo la presente modificación de elementos supone el reconocimiento del trazado del sistema general viario SG. VM-2.2, de acuerdo con el proyecto redactado por el Ministerio de Fomento, que supone un ajuste puntual de los encuentros con los nudos de dicho vial con la Avda. Rey Juan Carlos I y con el comienzo de la variante de la carretera autonómica A-335".

"El ámbito delimitado como Sistema General de Equipamiento SG. VM-27, que se adscribe al Suelo No Urbanizable, estará sometido a un Plan Especial cuyo objetivo será solucionar los accesos a la zona de equipamiento privada así como ordenar la edificación de dicha parcela con arreglo a los siguientes parámetros:

-Superficie del ámbito a ordenar	4.623 m2
-Indice de edificabilidad bruto del ámbito del Plan Especial	0,20 m2/m2
-Nº máximo de plantas	PB+1
-Altura máxima	10,00 m
-Usos	Los designados en el Art. 56 de la normativa del Plan con los números 3, 4,5,6,7,8,9,10,11,13,15 y 16.
-Separación de la edificación de los linderos	H/3 con un mínimo de 5,00 m.
-Aparcamientos	Según normativa del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Peláez Fierro

En base a las transcritas determinaciones del P.G.O.U. y su Modificación de los Elementos se justifica la procedencia de la formulación del presente expediente.

1.1.2.- Determinaciones de la Ley del Suelo.

La LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Título I, Capítulo II, Sección segunda, artículo 14, enumera las finalidades de los Planes Especiales en su punto 1.

Las competencias para la formulación y aprobación de los diferentes instrumentos de planeamientos quedan fijadas en el artículo 31 de la L.O.U.A.

La tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento se regula en el artículo 32 de la misma.

La procedencia de la formulación del Plan Especial viene recogida en el Capítulo V, artículo 42 de la L.O.U.A.

La regulación de las determinaciones y contenidos de los Planes Especiales, viene recogida igualmente en el artículo 42 de la anterior, en el punto 5 apartados A, B, C, D, E.

El régimen de suelo no urbanizable se desarrolla en el artículo 52 de la L.O.U.A.

El Ayuntamiento ha recibido las necesarias compensaciones, mediante las cesiones de los Sistemas Locales o Generales contenidos en las estipulaciones del concierto urbanístico.

Respecto a la ponderación de los usos y tipologías se efectúa en el Capítulo 1.3.- en su apartado 1.3.3.2.- Ficha Técnica. Incorporando, asimismo, la terminología propia de la ley del suelo, en cuanto a definición de los deberes urbanísticos, al Plan de Etapas del Plan Especial que se incluye en su Documento nº 5; aunque respetando el tiempo de desarrollo originalmente previsto.

A la L.O.U.A., así como a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y a las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y su Modificación de los Elementos, que más adelante se especifican, se da cumplida respuesta en el expediente.



1.1.3.- Determinaciones del P.G.O.U.

1.1.3.1.) En cuanto al planeamiento en la Normativa Urbanística del P.G.O.U. se dispone:

El artículo 26.- La ejecución del Suelo No Urbanizable dice:

"Las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son directamente aplicables. Se exceptúa de esta regla la ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirán la formulación de Planes Especiales a tal objeto."

En el Título III.- SISTEMAS se regula el desarrollo de los Sistemas del siguiente modo:

Art. 108.-Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante ocupación directa, o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este Plan, son de dominio y uso público. Así como los previstos de titularidad mixta o privada.

Art. 110.-Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

Art. 111.-Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo.

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. No obstante mediante la aprobación de un Plan Especial, de ámbito coincidente con cualquiera de los núcleos de población en este Plan considerados, y siempre que preserve como bien de dominio público el suficiente suelo para atender las necesidades reales de equipamiento de la población considerada por el planeamiento, podrá considerarse el resto como bien patrimonial, manteniendo su calificación de equipamiento.

Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal. es decir: cierre al público las instalaciones.

Art. 112.-Clases.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General califica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes: l) Sistema general de comunicaciones, formado por los siguientes elementos: a) Sistema Viario, b) Sistema



P. D.

Portuario, c) Sistema Aeroportuario. 2) Sistema General de espacios libres. 3) Sistema General de equipamiento comunitario. 4) Sistema General de infraestructuras básicas y servicios 5) Zona Marítimo-Terrestre

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en Suelo Urbano lo constituyen: a) los viales y aparcamientos, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas. c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.

3. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 113.- Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 27 de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un Sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que debe someter dichas obras.

Art. 114.- Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan General, podrán incorporarse nuevos Planes Especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales, así lo requiera a juicio de los órganos de gestión municipales.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

En el Capítulo 2º.- Sistema viario del mismo Título se regulan las Zonas de Protección.

Art. 125.-Zonas de Protección.

En el cuadro siguiente se establecen las zonas de protección en ambos márgenes de las vías básicas intermunicipales, medidas a partir de la línea blanca diferenciada entre calzada y arcén, a que se podrá edificar.

Caminos 15 m.

Carreteras comarcales o provinciales 18 m.

1- La línea límite de edificación en el trazado de la Autovía se situará simultáneamente a 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la misma y a 25 de los ramales del enlace.

2- La línea límite de edificación en la actual CN-340 convencional, se situará en ambos lados de la misma y a lo largo de toda ella, a 25 m. de la arista exterior de la calzada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es complementa y sustituye a la anterior. Vélez-Málaga 30 MAR. 2009

El Secretario General

29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



3- En los tramos urbanos y/o travesías, dado que, según lo establecido en el art. 39 de la Ley de Carreteras, corresponde a este Ayuntamiento la autorización de estas obras a otorgar, corresponderá fijar dicha línea de edificación a lo que disponga el planeamiento vigente"

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Las edificaciones o instalaciones existentes en la zona de servidumbre serán consideradas como fuera de ordenación.

En suelo urbano la zona de protección no edificable coincide con la alineación fijada en el plano "E".- Alineaciones.

1.1.3.2.) Normas Técnicas de Urbanización.-

En su título IV.- Normativa General de Urbanización, el Plan General determina las Normas que han de cumplir las infraestructuras de las nuevas urbanizaciones. Disponiendo:

A) 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 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, deberán 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 reportaje 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 v 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:

- 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.

Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009
P. D. El Secretario General

Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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.

B) 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.

c) 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: 10 mts.
- Vías locales: 8 mts.

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

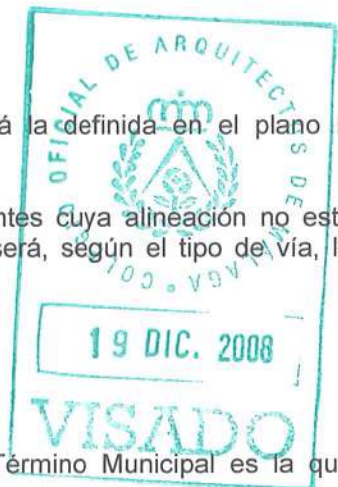
La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha 10 A ENERO 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet





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 no estén 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.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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.

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 1,5 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.

1. 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 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

2. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m. por 4,50 m. 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.

3. 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:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE en fecha 10 ENE 2005 en Velez-Málaga, 30 MAR. 2009 El Secretario General P. D.

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

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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:

V. Específica (Km/h)	Distancia de parada (m)
80	10
70	90
60	70
50	50
40	30
30	20

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

29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez Casquet

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

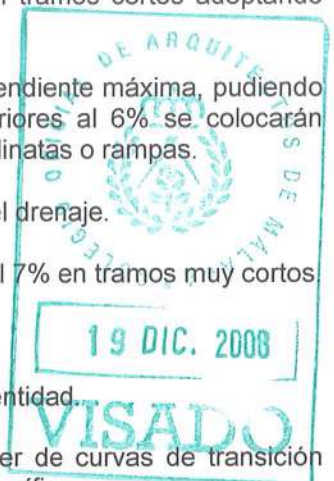
En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/H.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE. 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009

EL SECRETARIO GRAL.

Luis de Felipe Jiménez Casquet



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.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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% proctor 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.

3. *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 pavimentación del viario.

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 20 cm. de zahorra natural.	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 ó S-20	Aglomerado en caliente 6 cm S-12 ó S-20 en dos capas
<u>RÍGIDO:</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
<u>MIXTO:</u> <u>Base:</u>	20 cm de H-150	
<u>Pavimento:</u>	<u>Aglomerado en caliente</u> 5 cm S-12 ó S-20	

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta documentación sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009
El Secretario General

URBANIZACIONES

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 asfáltico o 20 cm de macadam artificial
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cm de capa intermedia g-20 y 3 cm en rodadura S-12 ó S-20	Triple tratamiento superficial
<u>RÍGIDO:</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

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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.

C.- 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 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.

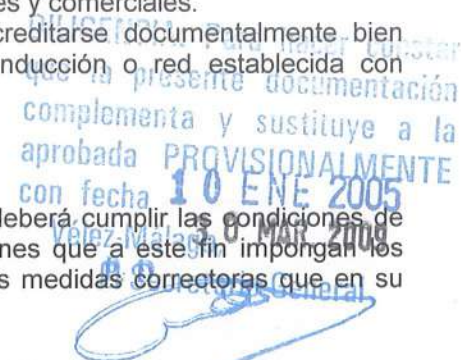
Art. 180.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

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.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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.

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 cabezales de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/s.

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.

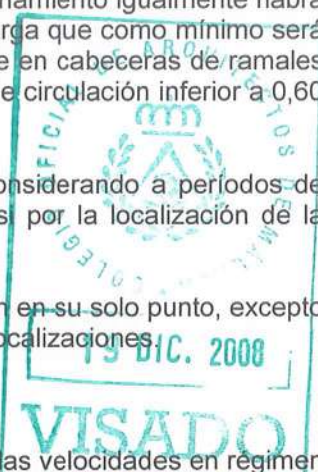
5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

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.

Para hacer constar la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE el 10 ENE 2005
Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
El Secretario General
D. Luis de Felipe Jiménez-Casquet





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.

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.



P. D.
Luis de Felipe Jiménez-Casque

En ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y, previo informe municipal favorable) se permitan 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 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 ejecutadas 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es correcta y cumple con la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casque
MEMORIA 78

- Caminos: 1,50 m.
- Arboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m
- Lagos, lagunas, etc...: 60 m.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ENERGÍA ELÉCTRICA

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 VÍAS	ILUMINACIÓN	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.

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.

D.- DISPOSICIONES FINALES

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

El presente documento complementa y sustituye a la documentación aprobada provisionalmente con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009 El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
MEMORIA 19

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 subterrenización progresiva.

Art. 192.-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. 193.-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.

1.1.4.3.- Ordenanzas Edificatorias.

En la Normativa del P.G.O.U. Título V.- Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas, se regulan unas ordenanzas generales de la edificación que sirven de base para la redacción de las generales del presente Plan Especial, que en su DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS las desarrolla; complementando y adaptando las mismas y las de índole particular, que regulan específicamente la edificación a los usos permitidos por el P.G.O.U.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
29 OCT. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Capítulo 1.2.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1.- Características naturales.

a) Límite y extensión:

Sus límites vienen determinados por:

Al Norte: Camino de antigua vía férrea.

Al Sur: Sistema General de Viario SG.VM-2.2.

Al Este: Zona edificada del Polígono Industrial Mercovélez.

Al Oeste: Camino de antigua vía férrea.

Su extensión es de 5.981 m², reajustándose sus límites para afectar exclusivamente a los terrenos propiedad de LIDL Supermercados, S.A.U., respetando íntegramente el proyecto redactado por el Ministerio de Fomento que afecta al nudo de enlace entre la Avda, Juan Carlos I y el Sistema General Viario SG.VM-2.2, ya ejecutado, incluyendo las áreas definidas en la Modificación del PGOU y una pequeña zona de áreas libres de protección del viario SG.VM-2.2 que está dentro de la finca privada objeto del presente Plan Especial.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.2.2.1.- Usos actuales.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial forman parte de una finca sin explotar durante los últimos años. Sus malas condiciones agrícolas y su cercanía a zonas marginales de los desarrollos urbanos la han mantenido en un estado que podríamos definir como "barbecho social". (FOTOS Nº 1 a 8).

1.2.2.2.- Edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones existentes.

No existen edificaciones.

No existen plantaciones

Las instalaciones existentes son:

- Línea de media tensión:
 - Lateral Oeste del ámbito del Plan Especial (Fotos nº 5 y 6)
- Línea de baja tensión:
 - Lateral Oeste del ámbito del Plan Especial (Fotos nº 4 y 5)

1.2.2.3.- Infraestructuras existentes.

a) Red viaria.

Actualmente se accede a la parcela por su linde Norte en el extremo de la inacabada Avda. Villa de Madrid y por su linde Sur en cualquier punto de contacto con la red perteneciente al Sistema General SG. VM-2.2. (Fotos nº 4 y 1).

b) Red de saneamiento.

Por la zona Sur discurre un colector municipal.



Por el lado occidental a lo largo del camino formado por la antigua plataforma del ferrocarril discurre un colector principal.

Al Este de la parcela discurre la acequia del Partido, de evacuación natural de aguas pluviales de la zona.

c) Red de abastecimiento.

Por la CC-335, al Este de la parcela, discurre la red general del municipio.

Por el vial transversal de conexión entre la Avda. Juan Carlos I y la prolongación de la Avda. Villa de Madrid discurre una conducción municipal.

d) Red eléctrica.

Por el lateral Oeste, sobre la propia parcela, discurren líneas de Media y de Baja tensión.

La red de telefonía general del municipio se sitúa, asimismo, sobre la CC-335.

1.2.3.- Estudio de la propiedad del suelo

El ámbito del Plan Especial, de cabida de 5.981 m², es propiedad de LIDL Supermercados S.A.U. Consta en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga como Finca nº 25.019, sección nº 01, al folio 34, libro 349, inscripción 2º del Registro de la Propiedad nº 1.

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

Vélez-Málaga 20 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR 2009
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Capítulo 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.3.1.- Objetivos de la ordenación.

Los objetivos del presente expediente son los derivados del cumplimiento de las propias determinaciones del P.G.O.U., en tanto en cuanto en él se prevé y delimita el Sistema General SG. VM-27.

Este Sistema General, al igual que el resto de los clasificados, pretende dar respuesta a la construcción de dos de los objetivos esenciales de Plan General: a) El reforzamiento del papel de Vélez-Málaga como capital de la comarca de la Axarquía y b) la potenciación del sector servicios y, consecuentemente, de las actividades turísticas del municipio.

Los servicios y en concreto los usos comerciales, hoteleros y organizadores del ocio forman parte, indudablemente, del sistema general de equipamiento. En función de su tamaño y situación tendrá incidencia territorial, comarcal y municipal.

Como objetivo último administrativo se pretende la aprobación definitiva del presente Plan Especial para redactar y tramitar, hasta su aprobación definitiva, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación para la cesión de los terrenos de uso público y del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento; todo ello con carácter previo, o simultáneo, a la presentación de los proyectos de edificación e instalaciones en petición de las Licencias de Edificación y Apertura, respectivamente.

1.3.2.- Criterios de ordenación.

En consecuencia con los objetivos expresados en el apartado anterior y con la esencia de los usos previstos, los criterios informantes de la ordenación, orientadores de la futura edificación:

- Establecer la prolongación de la Avda. Villa de Madrid para su conexión con la rotonda que comunica el ramal perteneciente al Sistema General SG. VM 2.2 y la Avda. Rey Juan Carlos I
- Disponer de buenos accesos con la futura prolongación de la Avda. Villa de Madrid. (En el siguiente apartado 1.3.3.3.- Propuesta de red viaria, se explica este aspecto).
- Separar al máximo la edificación de la calzada de la Avda. Villa de Madrid y del ramal perteneciente al Sistema General SG. VM-2.2, con el objeto de permitir la máxima visibilidad de ésta.

1.3.3.- Propuesta de Ordenación e Infraestructuras.

1.3.3.1.- Descripción general.

El ámbito del presente Plan Especial está constituido por las zonas establecidas en la Modificación de Elementos del PGOU Sistema General de Equipamiento SG.VM-27 (vial público de prolongación de la Avda. de Madrid en su encuentro con el Sistema General de Vial SG.VM-2.2, zona verde pública ZV-1 en la esquina noroeste de la rotonda de la Avda. Juan Carlos I, zona verde pública ZV-2 que amplía la prevista por el PGOU en el borde norte del Sistema General de Vial SG.VM-2.2 y zona de equipamiento privado en el cual se establece una línea de retanqueo mínima de la edificación de cinco metros) y una zona verde de protección del Sistema General de Vial SG.VM-2.2. Todas las zonas descritas se localizan dentro de los límites del Plan Especial que se corresponden con los terrenos privados propiedad de LIDL Supermercados S.A.U.

1.3.3.2.- Parámetros Urbanísticos.

a) Superficies fijadas en el Plan Especial.

Tabla resumen comparativa entre las superficies recogidas en el P.G.O.U. y las obtenidas en el Plan Especial:

	MOD. DE ELEMENTOS DELPGOU (17-ENE-2003)	PLAN ESPECIAL
VIARIO PÚBLICO	1.084,62	2.094,20
ZONA VERDE (ZV1)	441,23	532,00
ZONA VERDE (ZV2)	462,00	480,00
EQUIP. PRIVADO	2.635,15	2.721,80
TOTAL USOS	4.623,00	5.828,00
ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DEL VIARIO SG.VM-2.2	NO SE CUANTIFICA	153,00
SUPERFICIE ÁMBITO TOTAL DEL PLAN ESPECIAL		5.981,00

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

Vélez-Málaga 20 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

b) Superficie edificable fijada en el Plan Especial.

La superficie edificable para la parcela de equipamiento privado es el producto de su superficie (2.721.80 m²) por la Edificabilidad neta reflejada en la Modificación puntual (0-35 m²/m²) obteniéndose así:

Superficie edificable = 2.721,80 m² x 0,35 m²/m²..... 952,63 m²

c) Aprovechamientos susceptibles de apropiación.

La propiedad tiene derecho al 90% de los aprovechamientos del Plan Especial.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es del 10% del aprovechamiento del sector según LOUA, esto es, 95,26 metros cuadrados edificables, o su valor económico correspondiente como se recoge en la Modificación Puntual de Elementos respecto del Sistema General de Equipamiento SG.VM-27 (SNU).

Al ser una sola zona de aprovechamiento privado no procede establecer los coeficientes de ponderación de usos y tipología.

d) Cargas de urbanización externas.

Además de la ejecución completa de la urbanización definida en el ámbito del Plan Especial, deberán ejecutarse los siguientes elementos externos:

- Completar el enlace de la Avda. Villa de Madrid con el viario SG.VM-2.2 y su conexión con la Avda. Juan Carlos I, incluida la zona verde de protección.
- Completar la continuidad del viario general definido en el Plan Especial con la Avda. Villa de Madrid ya ejecutada.
- Ejecutar las conexiones de las redes de infraestructuras interiores con las redes municipales generales existentes.

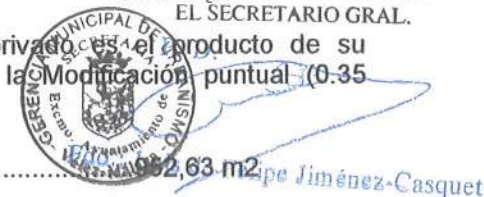
1.3.3.3.- Propuesta de red viaria.

a) Accesos.

- Al sur desde la confluencia de la Avda. Rey Juan Carlos I con el viario SG.VM-2.2.
- Al norte por la Avda. Villa de Madrid.

b) Clasificación del viario.

El vial correspondiente a la Avda. Villa de Madrid tendrá una sección de 7.00 m para la calzada, 2.00 m para aparcamiento, en línea a ambos lados de la calzada y 2.50 m de acerado también a los lados. La sección del vial tiene un total de 16 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009
El Secretario General





c) Aparcamientos.

En el viario público, de acuerdo con la sección establecida por el Ayuntamiento, se prevén 34 plazas en el ámbito del Plan Especial, lo que supone un estándar de 3,57 plazas/100 m².

Se incorporan en el viario público del acceso fuera del ámbito del Plan Especial otras 6 plazas, por lo que el estándar final resulta de 4,21 plazas/100m².

En el interior del sistema general privado de equipamiento se preverán las exigidas en la Ordenanzas particulares de la zona.

d) Normas Técnicas de Urbanización.

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y, en su defecto o complemento, por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones serán totalmente recogidas en el Proyecto de Urbanización; no obstante, y como prescripciones a tener en cuenta en dicho proyecto de urbanización, se marcan las siguientes:

- En Calzadas.

- Los áridos empleados en la sub-base tendrán un contenido máximo de materiales arcillosos no superiores al 10%.
- La base estará formada por zahorra natural o procedente de machaqueo, con un espesor mínimo de 20 cms. También podría estar formada por una capa de hormigón con un espesor mínimo de 20 cms.
- La capa de rodadura podrá estar formada por un triple riego asfáltico con un contenido mínimo de 5 Kg/m² de betún o bien por aglomerado asfáltico en caliente con un espesor mínimo de 6 cms.

- En aparcamientos.

- Las explanadas se compactarán hasta alcanzar el 90%, como mínimo, del ensayo P.M.
- La sub-base, cuando exista, estará formada por zahorra natural o procedente de machaqueo, compactada hasta el 95% del ensayo P.M. con un espesor mínimo de 15 cms.
- La base será análoga a la definida en el subapartado anterior.
- El pavimento podrá ser de hormigón en masa o bien de aglomerado asfáltico.

- En aceras.

- Explanada compactada hasta un mínimo de 85% del P.M.
- Base de hormigón en masa de resistencia característica igual o superior a 125 kg/cm² y espesor mínimo de 10 cms.
- Solería de terrazo acanalado a dos tonos de 0,30 x 0,30 m.
- Bordillo de hormigón prefabricado del tipo A-1.

X 1.3.3.4.- Propuesta de red de abastecimiento de agua

a) Descripción de la instalación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que ya presentada complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga 30 MAR 2009
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

La red municipal de agua potable discurre contigua, en paralelo a la carretera de Parangar, en la parcela objeto de este Plan Especial. Este de la parcela, además, de aquí parte un ramal por la zona Norte del cual parten tres redes independientes.

- Una red destinada al consumo humano.
- Una red de aguas para riego de jardines y viales.
- Una tercera red contra incendios, que toma agua de un aljibe con rebosadero conectado con la red de pluviales.



Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Las definiciones detalladas contenidas en los planos son indicativas. Su determinación específica se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

b) Método de cálculo.

El cálculo de la red mallada definida se realizará por el método de Cross utilizando la convergencia de Newton-Rhason, operando de la forma siguiente:

- a.- En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes es igual a cero.
- b.- La suma algebraica de las pérdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado, es igual a cero.

c) Normas técnicas de Urbanización.

Las obras de red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las prescripciones recogidas en el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Vélez-Málaga y las Normas de Urbanización del Plan General.

Dichas especificaciones serán cumplimentadas en el Proyecto de Urbanización, si bien se resaltan las siguientes:

- Los Diámetros mínimos no serán inferiores a 80 mm.
- No deberán superarse presiones de 60 mca.
- Se admiten como máximo una acometida domiciliaria para cada dos parcelas.
- La red discurrirá bajo las aceras o zonas verdes a una profundidad mínima de 80 cms. Si esto no fuera posible, se adoptará la protección necesaria.
- Se colocarán bocas de riego a distancia no superior de 200m.
- Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada por el Servicio de Bomberos según se define en la NBE-CIF.
- Caso de existir puntos altos o bajos se colocarán ventosas o desagües.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR 2009



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1.3.3.5.- Propuesta de red de saneamiento.

a) Descripción de la instalación.

a.1.- Red de fecales.

a.1.1.- Red existente.

Actualmente existe un colector perteneciente a la red municipal, que discurre por la zona sur de la parcela objeto de este Plan Especial; en el plano de Acometidas generales se ha marcado su

recorrido en planta, no disponiéndose por el momento del trazado en alzado, no obstante, en esta fase del diseño y dado que el terreno es sensiblemente horizontal, no resta validez al predimensionado que se le da a la red interior de fecales; si bien pudiese afectar al sentido de circulación en algún tramo concreto.

a.1.2.- Red proyectada.

Se ha previsto un colector que discurre en su mayor parte bajo la calzada de la Avda. Villa de Madrid, con ingerencias en los pozos marcados en el plano de saneamiento.

Las definiciones detalladas contenidas en los planos son indicativas. Su determinación específica se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

a.2.- Red de pluviales y drenaje.

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

a.2.1.- Estado actual del drenaje.

Actualmente, los terrenos de la parcela destinada a equipamiento privado, están cruzados en su lateral Este por una acequia de riego. La misma se embovedará con tubo de diámetro 100 cm.



El colector de pluviales al que se conectarán las aguas pluviales del sistema general discurre por el vial transversal de conexión entre la Avda. Juan Carlos I y la prolongación de la Avda. Villa de Madrid.

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

a.2.2.- Red proyectada.

Se proyecta una red de aguas pluviales mediante un colector bajo la Avda. Villa de Madrid, al cual acometen los imbornales que recogen el agua de pluviales de la vía pública, como la red de pluviales del equipamiento privado. Se disponen pozos cada 25 metros.

Las definiciones detalladas contenidas en los planos son indicativas. Su determinación específica se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

b) Normas Técnicas.

Las obras de la red de saneamiento se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones Técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y las Normas de Urbanización del Plan General.

No obstante, en la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La pendiente será la que garantice velocidades en régimen normal comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg.

- El diámetro mínimo de la tubería será de 20 cms. En ramales primarios (ingerencias). Se adoptará, en general, un diámetro de 30 cms.

- El recubrimiento mínimo de 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.

- Los absorbedores con ingerencia a la red de residuales estarán dotados de sifón.

1.3.3.6.- Propuesta de red eléctrica.

a) Descripción de la instalación.

a.1.- Redes existentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
P. D. El Secretario General

Se prevé el soterramiento de la línea de Media y Baja Tensión en el tramo que recorre la parcela del Plan Especial. Los apoyos se desplazarán según plano de Red eléctrica. En el extremo Norte, se elevarán las dos líneas mediante apoyos independientes.

El nuevo trazado propuesto se especifica en el mencionado plano de red eléctrica, discurriendo por zona pública.

a.2.- Media Tensión.

Las definiciones detalladas contenidas en los planos son indicativas. Su determinación específica se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

a.3.- Baja Tensión.

La línea de Baja Tensión discurrirá por la misma zanja que la de Media Tensión, con arquetas de registro independientes y a una cota superior. (Tres tubos corrugados de diámetro 160 mm a cota -80 cms).

a.4.- Alumbrado.

Se establece un circuito para el alumbrado de los viales públicos y áreas libres.

a.5.- Telefonía.

Se prevén canalizaciones para dos operadores como se recoge en el plano correspondiente de red de telefonía.

b) Normas Técnicas de Urbanización.

Las obras se ejecutarán de acuerdo con lo prescrito en el proyecto de Urbanización que tendrá que redactarse de acuerdo con la normativa siguiente:

- Reglamento Electrotécnico de A.T. vigente.
- Reglamento Electrotécnico de B.T. vigente.
- Reglamento de C.T. vigente.
- Normas de la Cía Endesa Distribución Eléctrica S.L.
- Normas de la C.T.N.E.

1.3.3.7.- Propuesta de amortiguación del impacto y de tratamiento de zonas libres.

Como parte integrante del Proyecto de Urbanización se redactará un capítulo de jardinería dedicado a la amortiguación de impacto visual y tratamiento de las zonas libres y públicas; así como de mobiliario urbano. En el presente expediente se incorpora como plano P.2.-, la propuesta siguiente, con carácter indicativo a que se hace referencia en la nota de los planos:

- Corrección de impacto.
- Ajardinamiento de los parterres con arbustos varios y plantas rastreras o de suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet [MEMORIA] 28

Capítulo 1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUADA RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE

APARTADO ÚNICO
RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

Tal y como se ha expresado en el apartado 1.3.3.1.- *Descripción General*, la ordenación propuesta se caracteriza por una total inserción en el suelo urbano con todas las conexiones posibles, en condiciones normales, con el suelo colindante.

Asimismo, y como se indica en los apartados 1.3.3.3.- *Propuesta de Red viaria*, 1.3.3.4.- *Propuesta de abastecimiento de aguas*, 1.3.3.5.- *Propuesta de red eléctrica* y 1.3.3.7.- *Propuesta de tratamiento de los espacios libres* – públicos, el Plan Especial se limita a cumplir las indicaciones del Plan General, apoyándose en las infraestructuras existentes en los suelos colindantes y dándoles continuidad en el Sector que se ordena.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR 2009
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Capítulo 1.5.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Como conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental se dice:

1º La parcela está localizada en un contexto muy transformado por la acción del hombre, que además va a modificar aún más el ambiente artificializado con la construcción de nuevas infraestructuras viarias.

2º La valoración ecológica de la parcela es muy baja, sin que ninguno de los factores biofísicos que posee, sean rasgos singulares dignos de ser protegidos.

3º Actualmente no está sometida a ningún aprovechamiento, estando en situación de "barbecho social".

4º El proyecto que se va a implantar, al ser una actuación que provoca bajos efectos ambientales sobre un medio de escasa calidad, se puede calificar como de acción MODERADA, siendo capaz de recuperar al estado cero, al cabo de un cierto tiempo, una vez desmontada la instalación.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.

P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 FNE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.**

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 ENE 2005.

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INDICE DE PLANOS

- Plano nº I.1.- Situación en el Término. (1:10.000)
- Plano nº I.2.- Clasificación según P.G.O.U. y MOD. 07/05/2002 (1:2.000)
- Plano nº I.3.- Solar, topográfico y afecciones. (1:500)
- Plano nº I.4.- Acometidas generales. (1:2.000)
- Plano nº I.5.- Fotograma. (S/E)
- Plano nº I.6.- Accesos. (1:2.000)
- Plano nº I.7.- Secciones del terreno y plano guía. (H=1:1.000, V=1:100).

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

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha **10 ENE 2005**, Vélez-Málaga,

El Secretario General **30 MAR 2009**

P. D.

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.**

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Capítulo 4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del Plan Especial del Sistema General SG. VM-27 (SNU) del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Capítulo 4.2.- ORDENANZAS GENERALES.

Como Regulación de los Usos y Ordenanzas Generales de la Edificación se adoptan las propias del Plan General con los ajustes correspondientes (Art. 200 del P.G.O.U.) a los usos tan específicos que en el presente expediente se consideran; pues, usualmente, en unas ordenanzas generales no se han contemplado dichos casos específicos – comunicaciones, equipamientos, etc.-

4.2.1.- Regulación de Usos (TÍTULO II. Capítulo 1º de la Normativa del P.G.O.U.)

Art. 53.-Sobre la regulación de los usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano .

En el Suelo Urbano Programado el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo Urbano no Programado el Plan General señala los usos dominantes, indicando asimismo el carácter excluyente, compatible o prohibido de los usos asignados a cada área.

En el Suelo no Urbano el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

En atención a su significación, las presentes normas desarrollan específicamente los usos extractivos, de aparcamiento, de viviendas e industrial.

Art. 54.-Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

- a) USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.
- c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.
- d) USO PROHIBIDO, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 55.-Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.
3. En Suelo Urbanizable Programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
4. En Suelo Urbanizable no Programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.



5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.
6. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 56.-Clases de-usos.

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican:

A) Según su función.

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar, vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar, o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. Uso de viario, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

3. Uso de aparcamiento, los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.

4. Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

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

6. Uso de industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR 2009 El Secretario General P. D.



7. Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

8. Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.

9. Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

10. Uso recreativo y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

11. Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

12. Uso educativo, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc.

13. Uso cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

14. Uso religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.

15. Uso de zonas verdes, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

16. Uso deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

17. Uso de protección, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

18. Uso agrícola, forestal o pecuario, comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

19. Uso extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierras.

20. Uso de cementerios.

21. Uso de campings.

22. Usos recreativos ligados a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, picaderos, lugares de picnic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

B) Según su naturaleza.

Uso público, el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

Uso privado, el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

Uso colectivo, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art. 57.-Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan General.

4.2.2.- Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general. (TÍTULO V, Capítulo 2º)

Art. 199.-Parcela y solar.

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 200.-Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE

19 ENERO 2005
Vélez-Málaga
30 MAR 2009
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, 9 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Art. 201.-Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida más tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15- (Zonas Verdes) y 16- (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 202.-Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 203.-Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Art. 204.-Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Art. 205.-Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

()Art. 206.-Criterios de medición de alturas.*

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
 - a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 70% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,50 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 227 de estas Normas.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.

f) Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2,50 m.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*) Art. 207.-Aprovechamiento bajo cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido, no considerándose a estos efectos la planta ático como última planta, sino la inmediatamente inferior al mismo. No considerándose a estos efectos la cubrición de las terrazas de la última planta, que necesariamente, tendrá que ser plana. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a "dos aguas".

2. La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 70%.

3. La altura máxima de la cumbre será 3,50 m.

4. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

5. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

b) Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.

d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

6. Los patios interiores cuyos paramentos, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a 3 metros y con dimensiones máximas de lado de 3,50 m. podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m. de las fachadas.

En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.

7. En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es correcta y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga 30 MAR. 2009

El Secretario General

Felipe Jiménez-Casquet

acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima exterior en la cumbre de 2 m.

8.- El acceso a este espacio no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

(*) Art. 208.-Criterios para el establecimiento de la cota de referencia .

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial-, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En este supuesto se establece como rasante natural la línea ideal que une, transversal y normalmente a la bisectriz del ángulo que conforman ambos viales, los bordes interiores de las aceras de los mismos. En casos de parcelas con fachada a un sólo vial dicha línea será la que une el borde interior de la acera con un punto del terreno natural situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

1. Edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%:

La cota de referencia se establece a partir de la Línea de Rasante, definida esta como sigue:

Quando la alineación de la vía pública coincide con la de fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. Ver gráfico 1.

Quando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m., de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 m., se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).



Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

La determinación de la cota de referencia o punto origen de la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la línea de rasante es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establece en el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual, o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venta separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez Casquer

esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20%:

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

2.1. Vial a cota superior al terreno.

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa e el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente:

(%)	d(m)
20<a<30	10,00
30<a<40	8,00
40<a	5,00

2.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

3.- Resto de edificaciones.

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

- 1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 de MARZO 2005 Vélez-Málaga, El Secretario P. B. 30 MAR 2009





- Parcelas de esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante 2,50 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 2,50 m., de este.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*)Art. 209.-Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento -si la construcción se retranquea-, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

Se excepcionan de esta obligatoriedad los solares situados en el casco histórico.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.



c) Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que la parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

c.1. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 FEB. 2005 Vélez-Málaga 30 MAR. 2009

(*)Art. 210.-Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano a la situada por debajo de la Planta Baja. En cualquier caso la Planta Sótano, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará como Planta Baja.



Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de techo edificado del edificio. Su altura mínima será de 2,30 m.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Art. 211.-Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2.50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanos para servicio e instalaciones de altura inferior a 2.10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.



Art. 212.-Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 213.-Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 214.-Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 215.-Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

Art. 216.-Retranqueos de la edificación a la alineación.



Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 217.-Reglas sobre medianerías.

- 1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
- 2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30-.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 218.-Reglas sobre retranqueos.

- 1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.
- 2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 3 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.
- 3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Art. 219.-Cuerpos salientes.

- 1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- 2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a, este concepto los balcones o análogos.
- 3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
- 4. Cómputo de superficies:
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.



d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja en las edificaciones adosadas y alineadas a vial.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

(*)Art. 220.-Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1.-) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2-) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3-) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

3. Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Art. 221.-Ventilación e iluminación.

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén

que la presente documentación
completamente a unirse a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 EN ENE 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR 2009
El Secretario General

P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación .

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 222.-Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona. sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación~ será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 223.-Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios .

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2.....	8
Hasta 3.....	12
Hasta 4.....	14
Hasta 5.....	16
Más de 5.....	20

BIENENTENIDA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha

10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

SECRETARIA DE URBANISMO
Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.
- c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
- d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio .

Art. 224.-Patios de Ventilación.

- 1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
- 2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
- 3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación es correcta y sustituye a la anterior, PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009 El Secretario General

Altura del Patio de Luces (Nº de Plantas)	Superficie mínima (m2)
Hasta 2.....	5
Hasta 3.....	7
Hasta 4.....	9
Hasta 5.....	11
Más de 5.....	15

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
OFICIAL DE REGISTROS DE MALAGA
19 DIC. 2008
VISADO

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
 - b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Art. 225.-Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas -excepto piscinas- o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 226.-Condiciones de cerramiento.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

a-1) Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.

b) Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:

b-1) Vallas alineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2,00 m., los cuales se realizarán hasta 0,80 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

b-2) Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

b-3) Muros medianeros: En las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1,50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse vallas de altura máxima de 2,00 m., siendo los 0,50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero y transparente.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

c) Cerramientos provisionales de obras.

La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,00 metros y se situará a un máximo de 0,60 m. del bordillo de la acera. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones anteriores resultare un espacio entre la valla y la alineación de fachada inferior a 1 metro, o cuando por circunstancias especiales no fuere aconsejable la aplicación de la norma, el Ayuntamiento, en el acto de concesión de la licencia, fijará las condiciones y características del vallado.

Art. 227.-Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de acceso a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 228.-Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la, separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo, caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

Capítulo 4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.

ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.

1. Condiciones de parcela.

La parcela será única para la ejecución de la edificación, si bien se permite su división siempre que se tramite previamente un Estudio de Detalle en el que se justifique más de una actividad diferenciada en edificios independientes.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Tipología.

Será la de edificación aislada.

2.2. Edificabilidad máxima.

Será de 952,63 m² de techo equivalente a 0,35 m²/m²s. Se podrá establecer, mediante un Estudio de Detalle, una edificabilidad media diferente en caso de parcelación, siempre que se justifique el mantenimiento de la superficie máxima edificable para la zona.

2.3. Altura máxima.

Será de diez metros.

2.4. Número máximo de plantas.

Será de dos plantas (PB + 1).

2.5. Retranqueos.

1. Separación máxima a alineaciones públicas: mínimo cinco metros.

2. Separación mínima a linderos privados en caso de parcelación: no se exigen salvo que la edificación se separe de dichos linderos, en cuyo caso será como mínimo de tres metros.

2.6. Ocupación.

1. La ocupación máxima será de un 45% sobre el total de la zona, en previsión que puedan ejecutarse superficies cubiertas que no computen a efectos de edificabilidad.

2. En caso de parcelación de fincas resultantes con un índice de edificabilidad superior a la fijada para toda la zona, la ocupación máxima podrá ser un porcentaje superior en un 10% al del índice de edificabilidad fijado en el previo Estudio de Detalle.

3 Condiciones de uso.

3.1. Usos permitidos.

De acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas Generales se admiten los siguientes usos:

- 3. Uso aparcamiento.
- 4. Uso de oficinas.
- 5. Uso comercial salvo el de supermercado cuando constituya una gran superficie.
- 6. Uso industria.
- 7. Uso hotelero.
- 8. Uso de hostelería.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



- 9. Uso de alojamiento comunitario.
- 10. Uso recreativo y de relación social.
- 11. Uso de asistencia sanitaria.
- 13. Uso cultural.
- 15. Uso de zonas verdes.
- 16. Uso deportivo.

3.2. Uso complementario.

Aparcamiento en la proporción que corresponda en la normativa del PGOU para el uso a implantar.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 ENE. 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

P. D. El Secretario General

Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009

El SECRETARIO GRAL.

P. D.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga,

El Secretario Gral. 03 MAR. 2009

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.

DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

Capítulo 5.1.- ETAPAS QUE SE PROPONEN

5.1.1.- Propuesta General

Para la ejecución de las obras de urbanización se prevé una etapa de ejecución de la Urbanización, con un plazo total de 8 meses, iniciándose el plazo desde el momento en que el Plan Especial sea aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Las obras de edificación se deberán iniciar en el plazo de 4 meses.

Sevilla, Noviembre de 2008

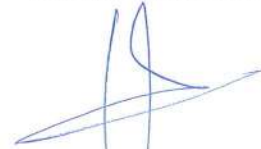
La Propiedad

LIDL Supermercados S.A.U.



El Arquitecto

Juanjo García de los Ríos



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.

DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE

con fecha 10 ENE 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR, 2009
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
29 OCT. 2009

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA
VELEZ-MALAGA. MALAGA

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Capítulo 6.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

6.1.1.- Presupuesto aproximado

El costo aproximado de las obras de urbanización previstas en el presente expediente de Plan Especial es el siguiente:

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Viales: 3.358.02 m2 x 71,50 €/m2.....	240.098,43 €
Zona Verde: 1.358,53m2 x 35.25 €/m2.....	47.888,00 €
TOTAL.....	287.986,43 €

Sevilla, Noviembre de 2008

La Propiedad

El Arquitecto

LIDL Supermercados S.A.U.

Juanjo García de los Ríos



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005.

Vélez-Málaga, 30 Enero 2009

El Secretario General

P. D.

[MEMORIA] 59

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JUANJO GARCÍA DE LOS RÍOS

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.

ANEXO Nº 1

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SG.VM-27 (SNU)



AYUNTAMIENTO
DE
VELEZ-MÁLAGA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SG.VM-27 (SNU)

MEMORIA

1/. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación

El Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de Febrero de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar el Convenio Urbanístico para la adquisición por mutuo acuerdo de una parcela de terrenos incluidos en el Sistema General Viario SG.VM-2.2, propiedad de D. Manuel Molina Zapata. El citado acuerdo tiene como finalidad la obtención de terrenos de uso público para el ramal de la Autovía designado por el PGOU como SG.VM-2.2 y de la prolongación de la Avda. Villa de Madrid en su encuentro con la rotonda de la Avda. Rey Juan Carlos I y el ramal de enlace con la Autovía del Mediterráneo, antes citado, así como localizar un equipamiento, de carácter privado en el encuentro de ambas vías, debido a su posición estratégica en la estructura orgánica de la ciudad que tendrá consideración de sistema general.

Asimismo la presente modificación de elementos supone el reconocimiento del trazado del sistema general viario SG.VM-2.2, de acuerdo con el proyecto redactado por el Ministerio de Fomento, que supone un ajuste puntual de los encuentros con los nudos de dicho vial con la Avda. Rey Juan Carlos I y con el comienzo de la variante de la carretera autonómica A-335.

En base a ello, y como consecuencia del cumplimiento del acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Vélez Málaga se procede a redactar el presente expediente por la Oficina Técnica de Urbanismo.

Página 1

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Juárez-Casquet

AYUNTAMIENTO
DE
VELEZ-MALAGA

Este documento ha sido aprobado por el presente documento en el momento de su aprobación. DISEÑO FINAL. No se permite su uso.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR 2009 El Secretario General

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. Antecedentes. Planeamiento vigente con anterioridad

El ámbito de actuación de la presente modificación del PGOU lo constituyen: **P. D.**

- a) El trazado y encuentro con la Avda. Rey Juan Carlos I, y con la nueva variante de la CC-335, que se designa como sistema general viario SG.VM-2.2 (SNU), de acuerdo con el proyecto aprobado por el Ministerio de Fomento.
- b) La finca situada en Suelo Urbanizable No Programado, designado como SUNP.VM-2, con una superficie de 4.623 m2, la cual se encuentra afectada por la prolongación de la Avda. de Madrid y su enlace con el vial designado como SG.VM-2.2 y por una zona verde pública, que se desea obtener, situada en la esquina noroeste de la rotonda de la Avda. Rey Juan Carlos I.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009 EL SECRETARIO GRAL.

Se trata por tanto de regularizar el trazado del vial reconocido como así como de avanzar en la obtención de los suelos, de vial y zona verde a la finca propiedad de D. Manuel Molina Zapata, con el que se ha alcanzado un acuerdo urbanístico.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Del citado acuerdo se deducen las siguientes cuestiones:

- a) Cesión de 1.084,62 m2 para uso de vial público en el trazado de la prolongación de la Avda. de Madrid en su encuentro con el sistema general viario SG.VM-2.2, de acuerdo con la nueva medición realizada por los Servicios Técnicos Municipales.
- b) Cesión de 441,23 m2 para uso de zona verde pública, situada en la esquina noroeste de la rotonda de la Avda. Rey Juan Carlos I, identificada como ZV-1.
- c) Cesión de 462 m2 para uso de zona verde pública, que amplía la prevista por el PGOU en el borde norte del Sistema General Viario SG.VM.2-2, identificada como ZV-2.
- d) Calificación como equipamiento privado del resto de finca, lo que supone 2.635,15 m2, con el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al total de finca afectada, esto es 4.623 m2, al estar incluido actualmente en el SUNP.VM-2.2

EL SECRETARIO GRAL.
Luis de Felipe Jiménez-Casquet



AYUNTAMIENTO
DE
VELEZ-MÁLAGA

3/. Objetivos y descripción de la ordenación propuesta

Los objetivos de la ordenación propuesta se concretan en lo siguiente:

- a) Localización estratégica de un equipamiento de servicios en relación con el viario de conexión entre la Autovía y la Avda. Rey Juan Carlos I.
- b) Reconocimiento del trazado del Sistema General Viario SG.VM-2.2, de acuerdo con el proyecto aprobado por el Ministerio de Fomento y su adecuación al PGOU.
- c) Obtención de una parte del viario de la prolongación de la Avda. de Madrid y ampliación de las zonas verdes previstas en el PGOU.

La actuación que se plantea supone la localización de un equipamiento, de carácter privado, ligado a los servicios del viario de primer orden, SG.VM-2.2 y Avda. Rey Juan Carlos I, en cuyo cruce se sitúa. La obtención de las zonas verdes y la parte del viario prolongación Avda. Villa de Madrid son parte de la actuación para ajustar el ámbito del equipamiento al trazado del viario y zonas verdes públicas del Plan General.

4./ Justificación del aprovechamiento urbanístico del SG.VM-27

Los suelos que se delimitan dentro del ámbito del sistema general SG.VM-27 se encuentran actualmente clasificados como SUNP.VM-2. El aprovechamiento urbanístico privativo que le corresponde actualmente al ámbito delimitado es:

$$AU = 0,90 \times 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.623 \text{ m}^2 = 832 \text{ m}^2\text{techo}$$

Dicho aprovechamiento privativo es el que se adjudica a la parcela de equipamiento privado, al que hay que sumar el techo edificable de cesión, esto es, 92,64 m²techo, lo que supone que el índice de edificabilidad que le corresponde es:

$$I_e = 924,64 \text{ m}^2\text{t} / 2.635,15 \text{ m}^2 = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Página 3

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009 El Secretario General P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez



AYUNTAMIENTO
DE
VELEZ-MALAGA

-Serán cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento las siguientes.

AU = 0,10 x 0,20 x 4.632 m2 = 92,64 m2techo
ó su valor económico equivalente

Zona Verde Pública: ZV-1 = 441,23 m2
ZV-2 = 462,00 m2

Total 903,23 m2

Viaro Público: 1.084,62 m2

5/. Condiciones de Ordenación

El ámbito delimitado como Sistema General de Equipamiento SG.VM-27, que se adscribe al Suelo No Urbanizable, estará sometido a un Plan Especial cuyo objetivo será solucionar los accesos a la zona de equipamiento privada así como ordenar la edificación de dicha parcela con arreglo a los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito a ordenar 4.632 m2
- Índice de edificabilidad bruto del ámbito del Plan Especial 0,20 m2/m2
- Nº máximo de plantas PB+1
- Altura máxima 10,00 mts
- Usos Los designados en el Art. 56 de la normativa del Plan con los números 3, 4,5,6,7,8,9,10,11,13,15 y 16.
- Separación de la edificación de los linderos H / 3 con un mínimo de 5,00 mts.
- Aparcamientos Según normativa del PGOU

Página 4

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005 Vélez-Málaga, 30 MAR, 2009 El Secretario General P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Cas

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.


Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG. VM-27 (SNU) DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA.

ANEXO Nº 2

INFORMES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
(30 DE ENERO DE 2002 Y 7 DE MARZO DE 2005)

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
El Secretario General
P. D.


Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



de Felipe Jiménez Casquet
CIRCUNSCRIPCIÓN: Para hacer constar
que la presente documentación
se presenta y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 EN 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR, 2009

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Málaga

MMMV/J1cm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 1/02, DE 30-01-02, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

EM-VM-121: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, RELATIVO AL SUNP.VM-27, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.



de Felipe Jiménez-Casquet

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29 de marzo de 2001 y número 14.465 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de abril de 2001 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

ANTECEDENTES

Con fecha 29-Mar-2001 y nº de registro 14.465 se presentó en esta Delegación Provincial el presente expediente.

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El objeto de esta modificación de elementos del PGOU de Vélez - Málaga es la reclasificación de 4.623 m2s, que actualmente pertenecen al suelo urbanizable No programado, SUNP.VM-2, y pasarían a formar un sistema general de equipamiento denominado SG.VM-27 (SNU), el cual se adscribe para su adquisición al suelo no urbanizable, y se desarrollará mediante un plan especial de ordenación.

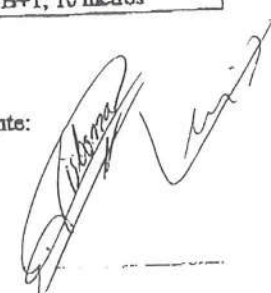
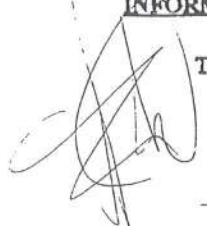
Los principales parámetros urbanísticos relativos a la parcela a reclasificar, antes y después de esta modificación, se indican en el siguiente cuadro resumen.

	PGOU actual	Tras la Modificación
Clasificación	SUNP.VM-2	SG.VM-27 (SNU)
Equipamiento Privado	4.623 m2s	2.635 m2s
Viarío		1.085 m2s
Zonas verdes		903 m2s = 441+462
Edificabilidad Bruta	--	0,20 m2t/m2s → 924,6 m2t
Nº de plantas y altura máxima	--	PB+1, 10 metros

INFORME TÉCNICO

Tras el estudio de la documentación presentada, se informa lo siguiente:

Compositor Lehning Buitz, 18. 29007 Málaga



Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Málaga

DILIGENCIA: Para poder constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

1. Deberá dejarse el uso del equipamiento privado previsto.
2. Deberá aportar Declaración de Impacto Ambiental ya que la modificación planteada afecta a la clasificación del suelo, afecta a sistemas generales y afecta al suelo no urbanizable, los 3 supuestos establecidos en el apartado 20 del anexo al vigente reglamento de evaluación de impacto ambiental, (decreto 292 / 1995 de 12 de diciembre), y según se establece en los artículos 11 y 19 de la Ley de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 7/1994 de 18 de mayo.
3. Deberá aportar los planos de calificación y clasificación actuales y modificados, donde se vean claramente los límites y denominaciones de las zonas o sectores urbanísticos afectados.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto, no procede emitir informe técnico favorable, hasta que se aporte la documentación requerida y se subsanen los aspectos indicados.

Con fecha 13 de junio de 2001, se remite a esta Delegación informe de la oficina provincial de planeamiento de la Excm. Diputación de Málaga.

Con fecha 17 de agosto de 2001, por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga se remite documentación complementaria al expediente, consistente en Informe de la oficina técnica municipal de 30 de julio y Planos I.2 Calificación actual y P-1 Calificación propuesta; consecuente con lo anterior, en fecha 5 de septiembre de 2001 se emite nuevo informe técnico en el que se manifiesta:

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El objeto de esta modificación de elementos del PGOU de Vélez - Málaga es la reclasificación de 4.623 m²s, que actualmente pertenecen al suelo urbanizable No programado, SUNP.VM-2, y pasarían a formar un sistema general de equipamiento denominado SG.VM-27 (SNU), el cual se adscribe para su adquisición al suelo no urbanizable, y se desarrollará mediante un plan especial de ordenación.

Los principales parámetros urbanísticos relativos a la parcela a reclasificar, antes y después de esta modificación, se indican en el siguiente cuadro resumen:

	PGOU actual	Tras la Modificación
Clasificación	SUNP.VM-2	SG.VM-27 (SNU)
Equipamiento Privado		2.635 m ² s
Viarío	4.623 m ² s	1.085 m ² s
Zonas verdes		903 m ² s = 441+462
Edificabilidad Bruta	—	0,20 m ² t/m ² s → 924,6 m ² t
Nº de plantas y altura máxima	—	PB+1, 10 metros

INFORME TÉCNICO

Tras el estudio de la documentación presentada, se informa lo siguiente:

Compositor Lehmborg Sutz. 18. 29007 Málaga

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



JUNTA DE ANTOCIBIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Málaga

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación cumple con lo establecido en el artículo 161 de la normativa aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 de mayo de 2005

Vélez-Málaga 30 MAR. 2009
P.D. Exp. 100/09 General

1. El equipamiento privado previsto podrá dedicarse a los usos indicados en el artículo 161 de la normativa urbanística del PGOU de Vélez - Málaga.
2. Deberá aportar Declaración de Impacto Ambiental ya que la modificación planteada afecta a la clasificación del suelo, afecta a sistemas generales y afecta al suelo no urbanizable, los 3 supuestos establecidos en el apartado 20 del anexo al vigente reglamento de evaluación de impacto ambiental, (decreto 292 / 1995 de 12 de diciembre), y según se establece en los artículos 11 y 19 de la Ley de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 7/1994 de 18 de mayo.
3. Se aportan los planos de calificación actual y modificada, donde se indican los límites y denominaciones de las zonas o sectores urbanísticos afectados.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto, no procede emitir informe técnico favorable, hasta que se aporte la documentación requerida.

Con fecha 5 de noviembre de 2001, tiene entrada en esta Delegación informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente donde se indica la innecesariedad de someter el expediente al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. A la vista de lo anterior, por la Sección de planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo se emite nuevo informe en 30 de noviembre, el que se concluye:

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Esta modificación de elementos del PGOU de Vélez - Málaga reclasifica 4.623 m2s, que actualmente pertenecen al suelo urbanizable no programado, SUNP.VM-2, y pasan a formar un sistema general de equipamiento denominado SG.VM-27 (SNU), el cual se adscribe para su adquisición al suelo no urbanizable y se desarrollará mediante un plan especial de ordenación.

Los objetivos de esta modificación de elementos del PGOU son:

- Obtener por cesión 1.085 m2s para uso de vial público, prolongación de la Avda. de Madrid en su encuentro con el sistema general viario SG.VM-2.2 y con una rotonda de la Avda. Rey Juan Carlos I.
- Obtener por cesión 903 m2s para uso de zona verde pública.
- Calificar como equipamiento privado 2.635 m2s, a los cuales se les asigna el aprovechamiento urbanístico de la superficie total afectada, que forma el denominado SG.VM-27 (SNU).

Los principales parámetros urbanísticos relativos a la parcela a reclasificar, antes y después de esta modificación, se indican en el siguiente cuadro resumen.

	PGOU actual	Tras la Modificación
Clasificación	SUNP.VM-2	SG.VM-27 (SNU)
Equipamiento Privado	4.623 m2s	2.635 m2s → 57,0 %
Viario		1.085 m2s → 23,5 %
Zonas verdes		903 m2s = 441+462 → 19,5 %
Edificabilidad Bruta		0,20 m2t/m2s → 924,6 m2t
Nº de plantas y altura máxima	---	PB+1, 10 metros

Compositor Lehmborg Rutz, 16. 29007 Málaga

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Málaga

Usos	Art. 56 del PGOU, nº 3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,15 y 16
------	---



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INFORME TÉCNICO

Tras el estudio de la documentación presentada, se informa lo siguiente:

1. En el nuevo sistema general, SG.VM-27, de equipamiento privado ligado a los servicios del viario de primer orden en cuyo cruce se sitúa, se permitirán los siguientes usos, establecidos en el artículo 56 de PGOU:
 - Aparcamiento, oficinas, comercial, industria, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, cultural, zonas verdes y deportivo.
2. Se aporta informe de la Consejería de Medio Ambiente donde se indica que no es necesaria la tramitación de evaluación de impacto ambiental, ya que la incidencia ambiental se considera que no es significativa.
3. Se aportan los planos de calificación actual y modificada, donde se indican los límites y denominaciones de las zonas o sectores urbanísticos afectados.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto, se emite informe técnico favorable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el art.12 del Decreto 77/94 de la Comunidad Autónoma, corresponde a la CPOTU:

10ª Aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de municipios que no sean Centros Subregionales de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

CUARTO.- Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisionales adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP número 212 de 6 de noviembre de 2000 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

1º.- Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativa a la delimitación del Sistema General de Equipamiento privado, SG.VM-27.

2º.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que frente al mismo cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de Málaga de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Compositor Lehvberg (Ruit, 18. 29007 Málaga)

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Málaga

De conformidad con lo previsto en el art.27.5 de la Ley 30/1992 l
presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva de
acta.

Málaga, 30 de enero de 2002
EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISION
P.A. (D. 21/85, de 5 de febrero)
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Manuel Díaz Villena.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 ENE 2005
Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009
EPSecretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Compositor: Lehnerba Ruiz. I.B. 29007 Málaga

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

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

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Delegación de Málaga.

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada PROVISIONALMENTE
con fecha 10 ENE 2005

Vélez-Málaga,
El Secretario 30 MAR. 2009

LSB

Ntra. Ref.:	VM-108
Municipio:	Vélez-Málaga
Asunto:	Plan Especial
Ámbito de planeamiento:	Sistema General de Equipamiento SG VM-27
Promotor:	F. y F. J. Lisbona Noguero
Fecha:	07 de marzo de 2005

Vélez-Málaga VM108 PT (nº)
F. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



1. ENTRADA DE DOCUMENTOS

Con registro nº 8.725 de fecha 17/02/2005, tiene entrada en esta Delegación la documentación, remitida por el Ayuntamiento, del Plan Especial del Sistema General de Equipamiento SG VM-27 (SNU) de Vélez-Málaga.

2. ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico vigente en este municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga.

Posteriormente se tramitó y aprobó, por acuerdo de la CPOTU de 30/01/02, una Modificación de Elementos del PGOU, por la que se reclasificaba una superficie de 4.629 m²s del SUP.VM-2 para crear el Sistema General de Equipamiento SG.VM-27 (SNU) adscrito al Suelo No Urbanizable y que requiere la redacción de un Plan Especial para su desarrollo.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE

Este Plan Especial se redacta en desarrollo del planeamiento vigente en el Término Municipal de Vélez-Málaga, concretamente en la modificación de elementos anteriormente citada. El redactor basa la justificación de su desarrollo en el cumplimiento de las propias determinaciones del PGOU y la construcción de un supermercado que dé servicio en el encuentro de dos importantes avenidas del municipio.

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido **Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Delegación de Málaga.

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha **10 ENO 2005**

Vélez-Málaga, **30 MAR. 2009**

El Secretario General

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La ficha urbanística del sector, comparativa del planeamiento vigente y el Plan Especial es:

	Planeamiento vigente	Plan Especial
Superficie del Plan Especial: SG. VM-27	4.623,00 m ² s	5.458,27 m ² s
SG. Vario exterior	—	1.979,41 m ² s
Total ámbito	—	7.437,58 m ² s
Vario Público	1.084,62 m ² s	1.785,82 m ² s
Zona Verde ZV1	441,23 m ² s	471,14 m ² s
Zona Verde ZV2	462,00 m ² s	480,18 m ² s
Equipamiento Privado	2.635,15 m ² s	2.721,13 m ² s
Vario exterior		1.979,41 m ² s
Zona Verde exterior		407,21 m ² s
Índice Edificabilidad bruto:	0,20 m ² t/m ² s sobre 4.623,00 m ² s bruto	0,175 m ² t/m ² s sobre 5.458,27 m ² s bruto
Índice Edificabilidad neto:	0,35 m ² t/m ² s sobre 2.635,15 m ² s neto	0,35 m ² t/m ² s sobre 2.721,13 m ² s neto
Techo Edificable	924,60 m ² t	952,40 m ² s
Usos admitidos	Art. 56 del PGOU, nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15 y 16	supermercado
Ordenanza de Uso y edificación:	—	?
Nº de plantas y altura máxima	PB+1, 10 metros	?
Separación a linderos	H/3 > 5,00 m	?

5. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

En cuanto al contenido del documento técnico se ha observado lo siguiente:

Relativo a la documentación técnica del expediente:

En el plano I-2 se observa plano de modificación puntual con fecha de aprobación definitiva que no se corresponde y sin leyenda.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

29 OCT. 2009

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Delegación de Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 E.N.E. 2005

Vélez-Málaga, 30 MAR. 2009

El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

No se encuentra el plano I-3 en el documento técnico.

No se aportan planos donde figure la estructura de la propiedad, levantamiento topográfico del estado actual ni plano catastral de las fincas afectadas.

Sobre el ámbito del Plan Especial:

El ámbito sobre el que se desarrolla el plan Especial comprende el propio del SG.VM-27, creado por la modificación de Elementos del PGOU aprobada definitivamente, e incluye además los suelos necesarios, destinados a viario y a zona verde, para los enlaces de la avenida Villa de Madrid con la del Rey Juan Carlos.

De la documentación técnica parece deducirse que la medición real de los terrenos del SG.VM-27 es superior a la presumida por el planeamiento general. Deben aclararse cuales son los propietarios de todos los terrenos afectados por este Plan Especial y superficie de los mismos.

Informes Sectoriales

Es necesario Informe del Ministerio de Fomento puesto que el plan especial modifica determinaciones relativas al nudo viario (al parecer establecidas en un proyecto de dicho organismo) y la avenida situada al este es la carretera la C-335, por lo que también será obligatorio solicitar informe del organismo titular de la misma.

Zonas Verdes

Es excesivo el destino de la Zona Verde ZV2 íntegramente a su uso como aparcamiento. El Art. 145.2 de la normativa del PGOU dice literalmente "parte" y con otras condiciones adicionales. No se considera admisible esta disposición de la zona verde pública.

Usos y Ordenanzas

En lo que toca a la ordenanza de aplicación, ésta no se define claramente cual es ni sus parámetros. Según el plano de zonificación el único uso admitido por este Plan Especial en la parcela destinada a Equipamiento Privado es el de Supermercado. La edificación que se propone incumple la separación mínima a linderos fijada por la modificación de elementos aprobada.

Aprovechamientos y cesiones

En lo que se refiere al aprovechamiento de los propietarios se observa que las cesiones de aprovechamiento ya se tuvieron en cuenta en la modificación, asignando como techo privativo de la misma el 90 % del que correspondía al Suelo Urbanizable del que provenía este Sistema General y estableciendo la cesión del 10 % restante a favor del ayuntamiento. Al mismo tiempo se preceptuó la cesión de 903,23 m²s de Zona Verde Pública y 1.084,62 m²s de Viario.

En cuanto al techo edificable del equipamiento privado es aceptable técnicamente la propuesta de ajuste del plan especial, manteniendo un índice bruto inferior al aprobado y siendo por otra parte pequeña la variación en términos absolutos.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.
29 OCT. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Subcomisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Delegación de Málaga.



Felipe Jiménez-Casquet

6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto, el expediente está incompleto y existen deficiencias, por lo que se emite informe desfavorable hasta la subsanación de los extremos señalados en el apartado anterior.

Es necesario el informe de los organismos titulares de las carreteras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada PROVISIONALMENTE con fecha 10 ENE 2005

30 MAR. 2009

P. D. Secretario General

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Málaga, a 07 de marzo de 2005

El Asesor Técnico

Vº Bº Jefe Servicio de D. T. y Urbanismo

Fdo. : Leopoldo Salas Bontón
Arquitecto



Fdo. : Juan B. Vergara Cuenca