



**ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO
VM-14. (RT) “LA PAÑOLETA” AL PGOU DE VELEZ
MALAGA**

Julio 2023

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14. (RT) “LA PAÑOLETA” AL PGOU DE VELEZ MALAGA

1. ANTECEDENTES. NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se redacta el presente documento de planeamiento por encargo de los titulares de suelo, propietarios de parte de las parcelas situadas en la Avenida de Juan Carlos I, en la ciudad de Vélez Málaga, que se incluyen en el planeamiento municipal vigente como parte del sector de Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio SUO.VM-14 (RT), conformando la Zona Oeste del antiguo Plan Parcial del Sector UR-10 de las anteriores NNSS, situado al oeste de la Avda. de Juan Carlos I , que se puede denominar como Subsector Oeste. Al este de esta Avenida se delimita el resto del suelo del Sector SUO.VM-14(RT) conformando una segunda Zona o Subsector Este.

Se formula la iniciativa por los particulares de referencia con la colaboración y supervisión del Ayuntamiento de Vélez Málaga , que además respalda la iniciativa como titular de suelo dentro del citado ámbito , respaldándose así la iniciativa de formulación del documento por los titulares que representan más del 50% del suelo incluido en el Subsector Oeste.

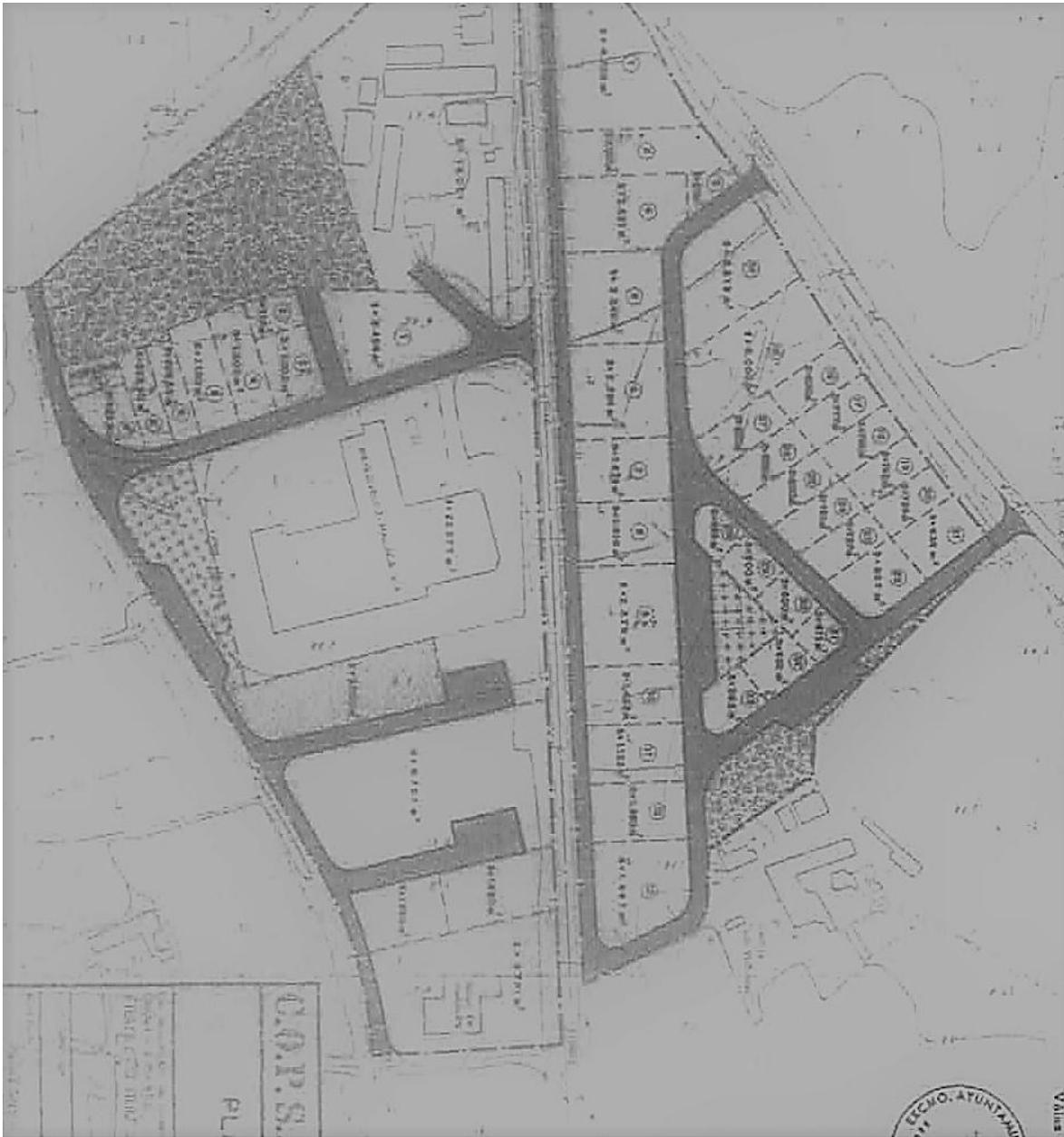
El Subsector Este , se encuentra completamente consolidado por la edificación con tipologías industriales, y ha sido completamente urbanizado en el periodo de vigencia del Plan General de 1996, conforme a las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial , que se mantienen vigentes por el Régimen de Transitoriedad definido en el PGOU. (está previsto que la Revisión del PGOU en tramitación cambie su clasificación a suelo Urbano Consolidado. Sin embargo la zona del Subsector Oeste, aunque se encuentra parcialmente consolidada por edificaciones; (algunas ya preexistentes en la fecha de aprobación del Plan Parcial del Sector 1984), y parcialmente urbanizada, no ha completado su desarrollo urbanístico completando los proceso de ejecución del planeamiento vigente, ni en lo relativo a gestión de suelo , ni en lo relativo a la ejecución de las obras de urbanización , conforme a la ordenación pormenorizada definida en el planeamiento.

Las tres parcelas que conforman el Subsector Oeste, conforman una manzana de grandes dimensiones con frente hacia el este a la citada Avda., de Juan Carlos I, que funciona como sistema general viario principal de la ciudad y presenta su fachada norte a la Avda. Villa de Madrid, y al oeste hacia una calle local, parcialmente urbanizada y pendiente de consolidación urbana, que discurre por la traza del antiguo ferrocarril. Hacia el sur la manzana presenta fachada a una calle local que enlaza perpendicularmente con la Avda. Juan Carlos I. Esta manzana está ocupada por distintas edificaciones e instalaciones: Merco-Vélez,, Talleres Bustillo, destinada a venta y reparación de automóviles, y Bebidas Lozano destinada a almacenaje y distribución alimentaria.

Toda la zona en ambos márgenes de la Avenida, está consolidada como un sector urbano diferenciado en la estructura urbanística conformado con usos industriales, terciarios, y de servicios.

El planeamiento vigente, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística, de Vélez Málaga, aprobado definitivamente en 1996, y su posterior Adaptación a la LOUA de 2008.

El origen del desarrollo de estos terrenos tiene precedentes en el Plan Parcial del Sector UR-10 de las anteriores NNSS, aprobado en 1984, que ordenaba pormenorizadamente ese sector ordenando tres zonas o subsectores diferenciados: la zona situada al norte de la Avda. Villa de Madrid, que está consolidada por la urbanización y la edificación, pero que el PGOU excluye del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable, clasificándola como Suelo Urbano No Consolidado; el Subsector situado al este de la Avenida Juan Carlos I, que se mantiene por el PGOU dentro del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, (que ya se ha desarrollado en su urbanización y edificación conforme al planeamiento); y por último el resto del sector situado al oeste de la Avda Juan Carlos I o Subsector Oeste, que como se ha expuesto está parcialmente edificada, pero no tiene completamente ejecutada gestión de suelo y la urbanización. El desarrollo de la ejecución del planeamiento ha resultado incompleto, quedando cargas de gestión, reparcelación y urbanización pendientes de completar.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR UR-10 APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1984



PLANO "D" DE CALIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDEANACION URBANA DE VELEZ MALAGA APROBADO DEFINITIVAMENTE EN FEBRERO DE 1996

El PGOU de 1996, reconoce los dos subsectores este y oeste como suelo urbanizable programado y los incorpora en régimen transitorio, aunque excluye del Sector la zona situada al norte de la Avda. de la Villa de Madrid, que incorpora como suelo urbano en una Unidad de Ejecución diferenciada, UE VM-41, y reduce el sector a una superficie total de 108.640 m², que conforman las dos zonas o Subsectores restantes a cada lado de la Avda. Juan Carlos I.

Posteriormente, en 2009, la Adaptación Parcial del PGOU, cambia y adapta la clasificación a los criterios de la LOUA como Suelo Urbanizable Ordenado, manteniendo el régimen de transitoriedad y vigencia de la ordenación pormenorizada precedente del antiguo Plan Parcial, y en la ficha correspondiente, se mantienen los objetivos de ordenación y condiciones de ejecución previstos en el PGOU.



PLANO "A" DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DE LA ADAPTACION A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE VELEZ MALAGA APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 2009

Se definen como condiciones de ordenación:

"Adaptará las condiciones de ordenación de su Plan Parcial, a las determinaciones reguladas en el Plan General, mediante Expediente de Adaptación, cuyo contenido y tramitación será la establecida por la Normativa del PGOU".

Y como condiciones de Ejecución:

"Ejecución de las obras de urbanización conforme a las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización en cuanto no se opongan a las previsiones y normas del Plan General, en cuyo caso se adaptarán".

En conclusión el planeamiento vigente establece el mantenimiento de las condiciones de ordenación pormenorizada del antiguo Plan Parcial, pero no

considera que se haya terminado el proceso de gestión y ejecución del planeamiento , y por tanto no considera que los terrenos reúnan las condiciones del suelo urbano consolidado, o consideración de solares, y por tanto , las parcelas actuales, no han adquirido todos los derechos urbanísticos y están limitadas en su derecho a la edificación, hasta que no se culminen los procesos de gestión y reparcelación de los terrenos y de urbanización pendientes.

Para completar esos procesos, y adquirir los derechos de aprovechamiento y de edificación previstos por el planeamiento, que es lo que pretenden los titulares que formulan este documento, el Planeamiento General , (PGOU y Adaptación), establece la necesidad de formular un documento de planeamiento, que se define como “Expediente de Adaptación del Planeamiento del Sector”, para adaptar las condiciones de ordenación del Plan Parcial original , a las nuevas determinaciones definidas en el PGOU.



FOTOS AÉREAS DEL SUBSECTOR OESTE EN 1.988, Y EN 2012

2. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO, DEL SECTOR SUO VM-14 (RT)

La dificultad para desarrollar el Expediente de Adaptación del Planeamiento del Sector SUO.VM-14(RT), y poder completar el proceso, de gestión urbanística, urbanización y edificación, reside en el diferente grado de consolidación edificatoria, entre las parcelas ubicadas en el Subsector ya consolidado por la edificación al este de la Avda. Juan Carlos I y las ubicadas en el Subsector Oeste, que aunque parcialmente edificadas, no han completado su proceso de gestión de suelo y de ejecución de la urbanización, y tienen además parte del suelo disponible vacante y sin edificar, y por tanto presentan diferentes opciones de desarrollo y transformación. Además en este subsector el PGOU modifica parcialmente la ordenación pormenorizada anterior del Plan Parcial, y no se puede aplicar directamente el Plan Parcial en Régimen de Transitoriedad, pues se requiere el instrumento de Adaptación del Plan Parcial que establece el propio PGOU.

Por este motivo se considera necesario para completar definitivamente el proceso de transformación urbana, formular el [Expediente de Adaptación del Planeamiento del Sector](#), que adapte definitivamente la antigua ordenación pormenorizada del anterior Plan Parcial, a las nuevas determinaciones y necesidades estructurales definidas en la Adaptación a la LOUA, y a la realidad parcialmente consolidada actual, y que al mismo tiempo tenga como segundo objetivo, facilitar la gestión y ejecución de las cargas pendientes, mediante la fragmentación en dos Unidades de Ejecución diferenciadas, para cada Subsector, que singularice y segregue en consecuencia, las distintas situaciones de consolidación de cargas y derechos, que presentan los terrenos en las dos zonas diferentes a ambos lados del viario principal.

Así se plantea que este documento de [Planeamiento segregue en dos Zonas o Subsectores los ámbitos de gestión y ejecución](#), aunque defina de forma conjunta y global los parámetros definitivos de ordenación pormenorizada de todo el conjunto.

Sobre el [Subsector situado al este de la Avda. Juan Carlos I](#), de superficie 60.770 m² se mantendría la ordenación ya consolidada en sus trazados y secciones viarias y alineaciones, (que es coincidente con la ordenación prevista en el Plan Parcial), puesto que [ya está consolidado íntegramente por la edificación y la urbanización](#). (situación que no se había producido todavía en la fecha de la redacción y aprobación del PGOU) En este caso tan solo sería necesaria la definición de una Unidad de Ejecución diferenciada, a los efectos de su segregación formal del resto del Sector, puesto que al haberse ejecutado la edificación y urbanización conforme al planeamiento vigente, realmente no existen procesos de transformación urbanística pendientes, salvo que quedaran por completar algunas cargas pendientes sobre los titulares de suelo que deberían completarse en ese ámbito, de forma diferenciada y con los procedimientos específicos a su particular situación.(Materialización jurídica de las cesiones de

suelo público, liquidaciones de cuotas de urbanización, recepción de las obras de urbanización, etc.).

Sobre el **Subsector Oeste**, con una superficie de 48.135 m², se plantea una **nueva ordenación pormenorizada** que ajuste y actualice la prevista en el Plan Parcial, conformando todo el ámbito como una gran manzana, con fachada principal a la Avda. Juan Carlos I, (pero con dificultad de acceso rodado desde la misma por los desniveles existentes), y por tanto con el refuerzo , de un nuevo viario principal trasero, que sea el viario principal de acceso a dicha supermanzana, que enlace la curva de la Avda. Villa de Madrid al norte, con la rotonda en el cruce de la Carretera N-340 al sur.



FOTO AÉREA DEL SUBSECTOR OESTE EN 2.018

Este nuevo viario serviría como viario principal de accesos, para toda la manzana, debiendo reajustarse el nuevo viario local interno, en función de las necesidades

actuales de accesibilidad, maniobrabilidad y demandas de aparcamiento, de los usos actuales y futuros, y que por la situación de la manzana en la estructura urbana, tienen una funcionalidad más de carácter terciario, que de usos específicamente industriales o de almacenaje. La dificultad o imposibilidad de enlazar las rasantes de estas calles perpendiculares, con la rasante de la Avda de Juan Carlos I, genera la necesidad de articular la posición, sección y trazado de estas calles en coordinación con las zonas de espacios libres privados de las parcelas, destinadas a la movilidad interna, para accesos de vehículos y peatones, carga y descarga, aparcamientos interiores de parcela, etc.

También se deberán resolver las posiciones y alineaciones más convenientes para el resto de suelo dotacional previsto en este ámbito por el anterior Plan Parcial. Y la transformación del uso de la parcela de MercoVelez del uso industrial previsto originalmente en el Plan Parcial, por el uso de equipamiento asignado en el PGOU.

También en este ámbito habrá que producir la reordenación del viario local previsto en el PGOU en su lindero oeste, adaptando la situación de los límites al deslinde de los antiguos terrenos del ferrocarril, y también modificando la posición de la rotonda en el cruce con la Avda. de Madrid, que resulta imposible diseñar en el punto previsto debido a la compleja situación topográfica existente. Estos cambios supondrán un aumento superficial del ámbito de urbanización respecto al ámbito de planeamiento, (la delimitación del Plan Parcial), sobre los suelos externos necesarios para completar el viario , superficie de viario externo de aproximadamente 3.000 m²).

En este ámbito, se deberán [desarrollar los procesos de reparcelación, cesiones dotacionales y de aprovechamiento pendientes, \(proyecto de Reparcelación\), y también formularse un proyecto de urbanización nuevo y actualizado, que desarrolle las obras de urbanización e infraestructuras](#) necesarias para dar soporte a los nuevos o futuros usos industriales o terciarios previstos en el PGOU, y conforme a las determinaciones de trazado del viario expuestas anteriormente.

Como resumen los objetivos del Expediente de Adaptación del Planeamiento del Sector SUO VM-14 (RT) serían los siguientes:

1. Desarrollo de las determinaciones del Planeamiento General, (PGOU y Adaptación a la LOUA), en el ámbito del Sector, adaptando las determinaciones y condiciones de ordenación y de ejecución del anterior Plan Parcial , a las nuevas condiciones establecidas por el PGOU.
2. Definición de una nueva ordenación pormenorizada, ajustada al nivel de consolidación actual de cada subsector, a la realidad física de los terrenos, y a las necesidades urbanísticas actuales, en función de las posibilidades de implantación de usos del sector, manteniendo el nivel de dotaciones y servicios públicos previstos en la ordenación pormenorizada preexistente, así como la misma proporción de aprovechamientos y superficies de suelos

de uso privado previstos en el planeamiento parcial, aunque buscando una nueva reordenación pormenorizada de los mismos , buscando la mejor ordenación posible, en función del interés público, y de su más racional utilización y ocupación edificatoria.

3. Definición precisa por el instrumento de planeamiento del proceso de ejecución pendiente, gestión de suelo y urbanización, para completar el desarrollo del sector, incluyendo la subdivisión en dos unidades de ejecución correspondientes a los dos subsectores existentes, con situaciones de consolidación totalmente diferenciadas, definiendo los agentes que deben participar en los procesos de reparto de cargas y beneficios, y de ejecución del planeamiento.
4. , Definición de los ámbitos de suelo sujetos a obras de urbanización complementarias externas al sector, (sistemas generales o sistemas locales de viario), necesarios para completar la urbanización y las infraestructuras urbanas, o las conexiones a las redes de infraestructuras existentes.
5. No alteración de los límites del sector de suelo urbanizable ordenado , definidos por el planeamiento general, a fin de evitar contenidos que pudieran significar alteraciones de la clasificación de suelo , ni cualquier otro cambio que pudiera afectar a las condiciones de ordenación estructural del Plan General.

El contenido de estos cambios afecta solo las determinaciones de ordenación pormenorizada, propias del contenido propio del Plan Parcial , sin alterar las determinaciones estructurales definidas por el planeamiento general.

Para definir el alcance y contenido de la Adaptación del Plan Parcial al PGOU, que establece la Ficha de desarrollo, el propio PGOU establece en su Disposición Transitoria Sexta de las Normas Urbanísticas ,para este supuesto la figura de Expediente de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, , que se conforma como un instrumento de planeamiento con contenido equivalente a la figura de Plan Especial de Reforma Interior, en el supuesto que los cambios afecten a las anteriores ordenanzas del Plan Parcial, o como Estudio de Detalle en el supuesto que se cambien alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Indistintamente de los contenidos el Documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU tendrá la tramitación equivalente a la figura del Estudio de Detalle..

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Adaptación a la LOUA 2009

El documento de Adaptación a la LOUA, clasifica el ámbito del sector VM-14 como **Suelo Urbanizable Ordenado, en régimen transitorio**. Se incluyen en esta categoría los terrenos, para los que el PGOU establece directamente la ordenación pormenorizada y no precisan de desarrollo de Plan Parcial, pues cuentan con Plan Parcial aprobado anteriormente , y el Planeamiento General mantiene en vigor. (**Memoria, Clasificación, pag.20**). La Adaptación asigna a estos suelos el **Uso Global Industrial..** (**Memoria Usos globales, pag. 26**).

La Adaptación a la LOUA en la **Ficha de Planeamiento** correspondiente al Sector SUO.VM-14 (RT), define las determinaciones de ordenación y desarrollo urbanístico del mismo, que son las mismas , que las definidas para este mismo ámbito en el PGOU.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado

SUPERFICIE SECTOR : 108.640 m²
 OBJETO: Ordenación, urbanización, y equidistribucion
 INICIATIVA: Privada
 SISTEMA: Compensación.
 ETAPA : primer cuatrienio

USOS: Industrial
 ORDENANZA: IND-2 Y IND-3
 EDIFICABILIDAD: 0,70 M²C/M²S
 TECHO MAXIMO: 76.048 M²C

DOTACIONES MINIMAS: Espacio libre: 6.590 m² (nota*)
 Equipamiento : 3.270 m²
 Deportivo: 3.000 m²
 Viario: 11.954 m²

APROVECHAMIENTOS: El Aprovechamiento Tipo coincide con el Aprovechamiento Medio del propio Sector. El propietario de suelo tiene derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector. El 10% restante corresponde como cesión gratuita libre de cargas al Ayuntamiento.

CONDICIONES DE ORDENACION: Adaptara las condiciones de ordenación de su Plan Parcial , a las nuevas determinaciones reguladas en este Plan General mediante Expediente de adaptación cuyo contenido y tramitación será la establecida en la normativa del PGOU.

(nota*). En el cuadro resumen del suelo urbanizable ordenado del Programa de Actuación, (Adaptación) se corrige el error de la ficha. El espacio libre es 1.873 m²

CONDICIONES DE EJECUCION: Ejecución DE Las obras de urbanización conforme a las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización en cuanto no se opongan a las previsiones y normas del Plan General , en cuyo caso se adaptaran al PGOU.

FICHA DE PLANEAMIENTO		ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA				
NÚCLEO		VELEZ-MALAGA	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Área de Reparto		Tipo		Código	SUO.VM-14(RT)	
Denominación	LA PAÑOLETA					
Superficie (m ²)	108.640	Densidad (viv/Ha)				
Objeto	ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN 1*	Nº máximo viviendas				
Iniciativa	PRIVADA	I. Edf. (m ² t/m ² s)	0,70			
Sistema	COMPENSACIÓN	Techo máximo. (m ² t)	76.048			
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	IND-2 Y IND-3			
Desarrollo	2*	Usos	INDUSTRIAL			
Reserva de Techo Edificable de Vivienda Protegida (m ² t)						
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública(m ² s)	6.590	Relativo Unidad de Ejecución				
Equipamiento (m ² s)	3.270	Tipo	3*			
Deportivo (m ² s)	3.000	Derechos del propietario	90%			
Viario (m ² s)	11.954	Derechos del Ayuntamiento	10%			
Equipamiento privado (m ² s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento				
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72
Condiciones de Ordenación	Adaptará las condiciones de ordenación de su Plan Parcial, a las nuevas de terminaciones reguladas en este Plan General mediante Expediente de Adaptación cuyo contenido y tramitación será la establecida por la normativa del PGOU.					
Condiciones de Ejecución	Ejecución de las obras de urbanización conforme al las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización en cuanto no se opongan a las previsiones y normas del Plan General en cuyo caso se adaptarán al P.G.O.U					
Otras Condiciones	<p>1* Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al plan de etapas de su Plan en todo caso deberán finalizarse en el plazo máximo regulado en la presente ficha contando desde la aprobación definitiva del Plan General.</p> <p>2* Constituirán Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</p> <p>3* Su aprovechamiento tipo coincide en el Aprovechamiento medio del presente sector. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley del Suelo de 1992 deberá cumplimentar la cesión de la 10% de aprovechamiento medio del régimen urbanístico vigente con anterioridad, hasta alcanzar el 15% del aprovechamiento medio del sector.</p>					

FICHA DE PLANEAMIENTO DE LA ADAPTACION DEL PGOU PARA EL AMBITO SUO VM-14 (RT)

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

SUELO URBANIZABLE RÉGIMEN TRANSITORIO												
NUCLEO	CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD	VIVIENDA	VIVIENDAS	DOTACIONES				ORDENANZAS DE APLICACIÓN
			M2S	M2/M2S				EQUIPAMIENTO	JARDIN	VIARIO	OTROS	
CHILCHES	CH-3	HACIENDA CONDEMAR	324.822	0,3	20	640	16.085	122.304	77.932	0	UAD-2-CJ-3A	
	CH-4	CORTUO EL CONDE	273.945	0,3	20	548	22.985	45.025	53.306	10.248	UAS-2;UAS-5; UAD-3	
	CH-4	CARUELO MAR	62.808	0,3	20	126	8.000	6.400	9.000	505	UAS-2;UAS-4;UAD-1;UAD-3;UAD-4;CO	
			661.575			1.314	47.070	173.729	139.984	10.753		
BENAJARAFE	B-1	LAS PARRAS	27.128	0,07	3	7	182	2.713	1.508	1.095	UAS-5	
	B-2	RIO ADELFA I	104.980	0,4	25	229	14.138	21.318	16.441	0	UAS-3;UAD-1;UAD-2	
	B-5	EL TORREJON	172.140	0,4	29	501	15.466	21.826	48.182	2.213	UAS-3;OA-2;UAD-1	
			303.769			737	29.786	45.937	65.131	3.308		
TORRE DEL MAR	T-2	EL TOMLLAR	81.830	0,5	45	414	8.694	10.793	14.138	0	UAD-1;UAD-2;UAD-3;CJ-2;CJ-3	
	T-4	DELLAVISTA DE SAN JOSE	158.080	0,55	41	587	15.500	15.870	36.035	750	UAD-2;MC-1	
	T-5	EL AGUILA	89.900	0,8	87	400	17.595	12.886	23.863	105,4	UAD-2;MC-1;CO	
	T-6	JARDINES DEL ROCIO	104.354	0,81	47	522	16.690	11.200	34.077	0	MC-1;UAD-1	
	T-8	CASA DE LA VIÑA	250.000	0,42	36	930	29.500	28.000	62.627	3.473	UAS-1;UAS-3;UAD-1;UAD-2;OA-2;OA-3;CO	
	T-8	EL MIRADOR	123.915	0,4	29	362	11.000	16.035	22.814	0	UAS-1;UAS-3;UAS-4;UAD-2;UAD-3;OA-3;CO	
T-13	OSTE CONJUNTO A CALIFORNIA	80.113	0,75	55	441	11.905	8.900	24.514	0	MC-1;IND-2		
			906.902			3.858	110.934	103.723	218.468	4.378		
CALETA	C-1	BAVIERA GOLF	482.665	0,23	18	871	28.013	53.488	31.956	190.327	UAS-2;UAD-1;CJ-3A	
	C-3	LOS PUNTALES	89.860	0,362	36	323	9.190	8.999	19.151	346	UAD-3;CO	
	C-4	CALETA 2000	47.275	0,4596	35	165	4.426	8.500	9.745	2.785	UAD-1	
			619.800			1.359	39.829	70.996	60.852	202,458		
LAGOS-MEZQUITILLA	L-1	CHORRERAS BAJAS	52.161	0,3	20	104	3.593	6.900	4.236	7.257	UAS-3;UAS-4;UAD-2	
	L-4	EL PUIL	123.747	0,3	20	247	7.599	32.253	23.105	0	UAD-1	
			175.908			351	11.192	39.213	27.341	7.257		
VÉLEZ MALAGA	VM-1	LA LOMILLA	41.300	0,64	51	212	5.541	4.130	12.080	0	UAD-1;MC-1	
	VM-2	ARROYO CAMPIRUELA	50.426	0,8	75	378	8.040	8.058	15.515	0	MC-1	
	VM-6	LOS EUCALIFOTOS	62.170	0,1	6	35	1.674	6.425	4.442	187,5	UAS-4;UAS-5	
	VM-11	CAMINO ALGARROBO	137.240	0,8	80	823	21.410	17.300	38.437	0	MC-1	
	VM-12	EL LIMONAR	276.505	0,3	24	663	18.325	31.350	57.795	5.875	UAD-3;UAS-2;CJ-3	
	VM-14	LA PAÑOLETA	108.940	0,7	0	0	6.272	1.873	11.954	0	IND-2;IND-3	
	VM-15	C° DEL HIGUERAL I	200.350	0,598	0	0	15.015	16.120	36.705	0	IND-2;IND-3	
VM-16	C° DEL HIGUERAL II	151.935	0,57	62,5	950	22.233,38	25.081	48.519	88	MC-1		
			1.637.561			3.061	99.916	113.336	226.388	6.151		
TOTAL REGIMEN TRANSITORIO			3.705.645			10.678	338.920	546.854	737.884	234.304		
TOTAL UE Y REGIMEN TRANSITORIO			8.185.678			28.138	491.787	1.098.305	1.880.347	291.516		

FICHA RESUMEN DE SUPERFICIES PARA EL SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO DE LA ADAPTACION DEL PGOU . AMBITO SUO VM-14 (RT) “La Pañoleta”

El documento de la Adaptación incorpora un texto completo de la Normativa Urbanística del PGOU con correcciones o modificaciones introducidas por la propia Adaptación. En el documento de [Normativa Urbanística del PGOU Adaptada](#), en la Disposición Transitoria Sexta (Planes Parciales en Régimen Transitorio , pag 36) , establece las determinaciones específicas para el desarrollo de esta categoría de suelo. Estas determinaciones son las mismas previstas en el PGOU de 1996.

“Sobre los sectores con planeamiento parcial aprobado y vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, se delimitan en los planos “A, C y D”(Estructura General, Clasificación y Gestión, y Calificación), ámbitos de planeamiento sometidos al Régimen Transitorio conforme al Art. 19.3 del R.P.”

“En función de que las determinaciones del PGOU afecten o modifiquen las correspondientes del P.P. relativas a ordenanzas, trazado viario o ejecución, se establecen las siguientes condiciones de desarrollo:

- A. Si el Plan General modifica sus ordenanzas o trazado viario, habrá de desarrollarse Expediente de Adaptación, con el contenido y determinaciones de Plan Especial de Reforma Interior en el primer caso, y de Estudio de Detalle , en el segundo. En ambos casos su tramitación será la correspondiente a Estudio de Detalle, (aprobación inicial exposición pública 15 días y aprobación definitiva).
- B. Si el Plan General modifica la distribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento en el supuesto de que hubieran adquirido firmeza en via

administrativa , habrá de desarrollarse Expediente de Adaptación , con el contenido necesario para reformular dicho reparto de cargas y beneficios (Proyecto de Reparcelación), estableciendo la comparativa en el reparto de cargas y aprovechamientos entre las dos situaciones .

C. Si el Plan General no modifica las determinaciones del plan Parcial no es necesario formular Expediente de Adaptación.”

En la documentación gráfica del documento de Adaptación, tan solo se reflejan determinaciones sobre el sector, en el Plano A Estructura General y Orgánica (Plano 2.2), en el que se define la clasificación como suelo urbanizable ordenado del sector SUO VM-14 y se definen los límites del sector. Y en el Plano A-1 Usos y Densidades Globales que asigna el uso global industrial al sector. Estas determinaciones son coincidentes con las equivalentes del PGOU.

En el resto de planos de la Adaptación no existen otras determinaciones de carácter pormenorizado.

Plan General de ordenación urbana 1996

El PGOU incluye la misma delimitación del sector, SUP VM-14 (RT) , en este caso con la clasificación como suelo urbanizable programado, en Régimen Transitorio, manteniendo en vigor las determinaciones de ordenación del anterior Plan Parcial. (El plan parcial tiene aprobación definitiva con fecha anterior al PGOU).

En la documentación gráfica del PGOU , Plano D, Calificación, Hoja 6-9, se establece la ordenación pormenorizada del sector, que representa básicamente las mismas determinaciones en cuanto a alineaciones y zonificación que establecía el antiguo Plan Parcial, aunque existen algunas diferencias en el trazado de alineaciones de algunos viales y también alguna pequeña variación en la delimitación de las alineaciones de algunas parcelas, Fundamentalmente en la alineación del viario de nueva formación que sirve de límite por el oeste). La diferencia más significativa respecto al Plan Parcial aprobado es el cambio de calificación de la parcela que ocupa el edificio de Merco Velez, que el Plan Parcial calificaba con la misma ordenanza industrial que el resto, y sin embargo el PGOU califica como sistema de equipamiento.

El Plan general en este plano también define la Ordenanza de aplicación sobre las distintas manzanas lucrativas de uso industrial que componen el tejido del sector, aplicando dos tipos de Ordenanza IND-2 e IND-3, a las distintas manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada. **Además en la documentación gráfica se define el coeficiente de edificabilidad neta aplicable a cada tipo de Ordenanza, para el ámbito específico de cada sector de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, que sustituye al coeficiente de edificabilidad genérico establecido para el resto del suelo Urbano, (en nuestro caso la edificabilidad es de 0,90m²c/m²s para IND-2 y 0,94 m²c/m²s para IND-3).**

Esta ordenanza se regula en la Normativa Urbanística del PGOU, correspondiente al Suelo Urbano , que también es de aplicación al Suelo urbanizable Ordenado. (La ordenanza del PGOU relativa a las Zonas en Suelo urbano se Modifica por acuerdo de Pleno de 6 de Julio de 1998).

Ordenanza IND-2 , Industria Escaparate . Art. 300 Normativa Urbanística.

I Aplicación. Es de aplicación tanto a zonas edificables del suelo urbano como a ámbitos de suelo urbanizable, sobre los que los planes parciales hayan establecido la zonificación industrial.

II Parcela Mínima. Superficie mínima 750 m², Frente fachada mínimo 20 m.

III. Edificabilidad Bruta . 0,70 m²c/m²s. (a efectos formulación PERI)

IV. Edificabilidad Neta . 1,16 m²c/m²s. (sobre suelo parcela neta).

V Alineaciones y Retranqueos: separación a viario principal 10 m , a viario secundario 5 m , y a linderos privados 5 m.(salvo adosado a medianeras existentes).

VI. Ocupación Máxima 60%.

VII. Altura máxima .15 m (salvo excepciones justificadas 20 m).

VIII. Altura libre de pisos. No se limita en planta baja. Para usos terciarios 3,50 m.

IX. Vuelos y cuerpos salientes . Máximo 1,50 m.

Ordenanza IND-2 , Industria Escaparate . Art. 301 Normativa Urbanística.

I Condiciones de uso: Usos admitidos.

Industria en categorías 1 y 2 (Industrias compatibles con la vivienda, e industrias compatibles con la zonificación residencial).

Otros usos definidos en Art.56 de las Normas. Números 2 viario, 3 aparcamiento, 4 oficinas, (solo anexas a la actividad industrial), 5 comercial, 6 industrial,8 hostelería ,(salvo discotecas y salas de fiestas, o similares), 11 asistencia sanitaria,13 cultural,15 zona verde,16 deportivo ,y 17 Protección.

Ordenanza IND-3 , Industria Pequeña . Art. 302 Normativa Urbanística.

I Aplicación. Es de aplicación tanto a zonas edificables del suelo urbano como a ámbitos de suelo urbanizable, sobre los que los planes parciales hayan establecido la zonificación industrial.

II Parcela Mínima. Superficie mínima 300 m², Frente fachada mínimo 10 m.

III. Edificabilidad Bruta . 0,60 m²c/m²s. (a efectos formulación PERI)

IV. Edificabilidad Neta . 1,25 m²c/m²s. (sobre suelo parcela neta).

V Alineaciones y Retranqueos: alineación a vial y a las medianeras como criterio general salvo dispuesto en Planeamiento Parcial .

VI. Ocupación Máxima 100%. Planta baja , y 40% planta primera

VII. Altura máxima .15 m (salvo excepciones justificadas 20 m).

VIII. Altura libre de pisos. No se limita en planta baja. Para usos terciarios 3,50 m.

IX. Vuelos y cuerpos salientes . Máximo 1,50 m.

Ordenanza IND-3 , Industria Pequeña . Art. 303 Normativa Urbanística.

I Condiciones de uso: Usos admitidos.

Industria en categorías 1 y 2 (Industrias compatibles con la vivienda, e industrias compatibles con la zonificación residencial).

Otros usos definidos en Art.56 de las Normas. Números 2 viario, 3 aparcamiento, 4 oficinas, (solo anexas a la actividad industrial), 5 comercial, 6 industrial,8 hostelería ,(salvo discotecas y salas de fiestas, o similares), 11 asistencia sanitaria,13 cultural,15 zona verde,16 deportivo ,y 17 Protección.

Ordenanza Regulación de Usos . Uso Aparcamiento . Art. 81 y 82 Normativa Urbanística.

Los planes parciales de uso industrial y terciario establecerán la reserva de aparcamiento conforme a los usos definidos en el art. 82 y en función de esa dotación se establecerá una reserva correspondiente al 20% de la misma en viario público. Además se establecerán las reservas necesarias para tráfico de camiones o transporte público.

Reservas plazas aparcamiento: Uso oficinas: 1 Plaza /100 m2 util oficina.

Reservas plazas aparcamiento: Uso comercial: 1 Plaza /80 m2 const. comercial

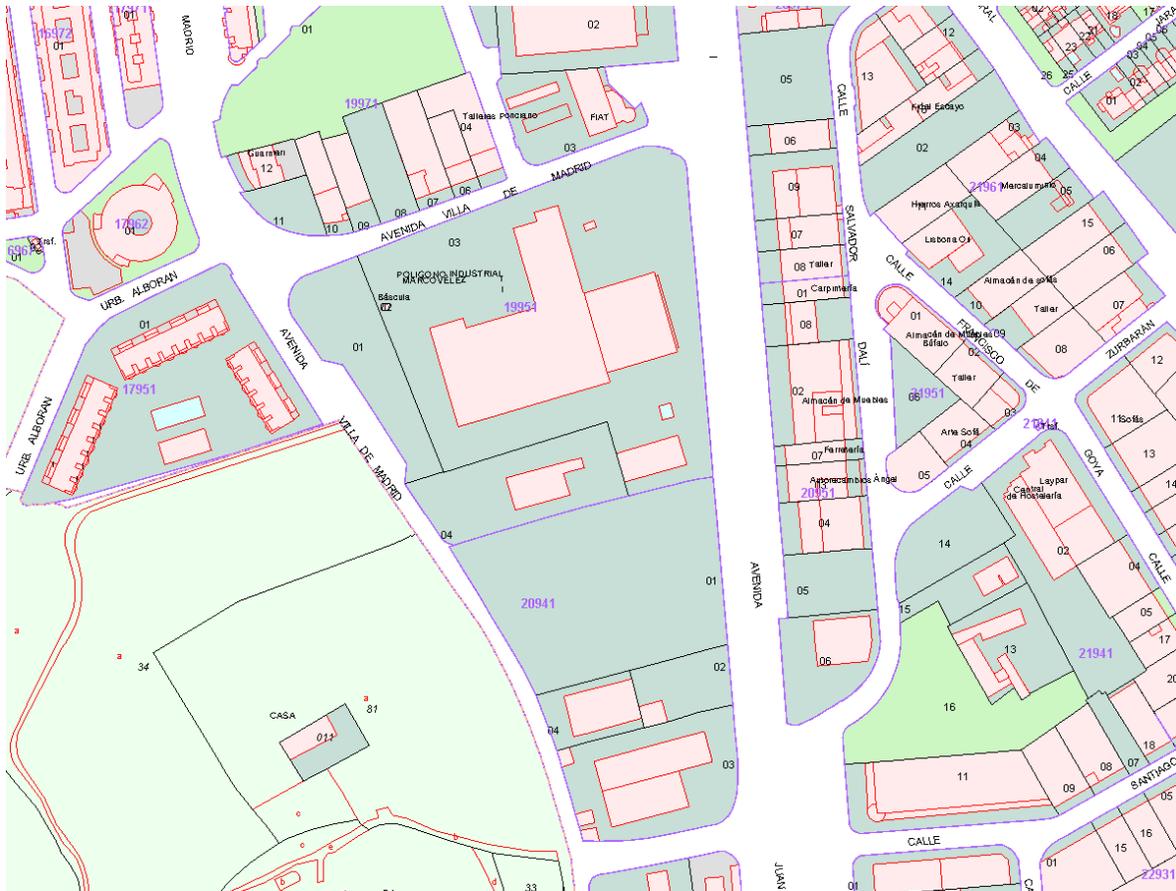
Reservas plazas aparcamiento: Uso industrial: 1 Plaza /200 m2 util industrial

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Como ya se ha expuesto es necesario diferenciar la situación diferenciada de los dos Subsectores existentes con gran diferencia en su proceso de consolidación.

El Subsector Este , esta totalmente consolidado en su parcelación, con un reparto muy fragmentado de la propiedad, existiendo 35 parcelas, todas ellas edificadas de tamaño medio, (entre mil y quinientos metros de superficie).

El subsector Oeste , presenta una menor uniformidad del tejido parcelario., existiendo parcelas de muy diferentes tamaños, algunas edificadas y otras no. Conforme a los datos del catastro, existen 7 parcelas, aunque algunas de ellas pertenecen a los mismos propietarios.



PLANO CATASTRAL CON LA DELIMITACION DE PARCELAS EN EL SUBSECTOR OESTE SUO VM-14 (RT)

SUBSECTOR OESTE SUPERFICIES

Parcela	Superficie	Porcentaje	Construcción
P1 Talleres Bustillo	4.305 m2		1.706 m2c
P2 Talleres Bustillo	1.364 m2		57 m2c
P3 Talleres Bustillo	9.434 m2		
Subtotal	15.103 m2	41,693%	
P4 Bebidas Lozano	1.313 m2	3,624%	684 m2c
P7 Ayto. Merco Vélez	19.809 m2	54,683%	7.593 m2c
TOTAL SUELO PRIVADO	36.225 M2	100,00%	
P5 Ayto dotacional	3.523 m2		503 m2c
P6 Ayto. dotacional	3.080 m2		
RESTO VIARIO PUBLICO	5.307 M2		
TOTAL SUBSECTOR	48.135 M2		

Se adjunta un Anexo de Parcelas Existentes, con la ficha catastral de cada una de las parcelas.

En la medición real sobre plano existen algunas pequeñas diferencias superficiales de las parcelas respecto a la superficie que figura para cada una en catastro.

PROPIEDADES AFECTADAS EXTERNAS A LA UNIDAD DE EJECUCION

Para la ejecución de las obras de urbanización del viario previstas en el documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, es necesaria la afección de suelos externos, al ámbito del sector, que deberán obtenerse por el Ayuntamiento mediante cesiones anticipadas o expropiación.

Junta de Andalucía	
Consejería de Hacienda y Financiación Europea	68 ,00 m2
Dña. Isabel Clavero Porras.	111,46 m2
Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.	Suelo del antiguo trazado ferroviario



FINCAS AFECTADAS, EXTERNAS AL ANTIGUO TRAZADO FERROVIARIO DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

5. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS. PLANEAMIENTO VIGENTE .

La ordenación pormenorizada resultante del planeamiento vigente en el ámbito del sector SUO VM-14 (RT), define el siguiente cuadro de superficies de parcelas y la correspondiente asignación de aprovechamientos.

Sector SUO.VM-14 SUBSECTOR ESTE:	60.770 m ²
INDUSTRIAL, IND-2	21.865 m ²
INDUSTRIAL, IND-3	18.832 m ²
EQUIPAMIENTO	1.026 m ²
E. LIBRE	2.079 m ²
VIARIO PUBLICO (existente urbanizado)	16.968 m ²
Sector SUO.VM-14 SUBSECTOR OESTE:	48.135 m ²
INDUSTRIAL, IND-2	14.168 m ²
EQUIPAMIENTO (MERCOVELEZ)	18.977 m ²
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.604 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.658 m ²
VIARIO PUBLICO (privado sin gestionar)	4.021 m ²
VIARIO PUBLICO (existente urbanizado)	5.707 m ²

La zonificación resultante de la ordenación definida por el PGOU y que mantiene la Adaptación, da cumplimiento a los parámetros definidos en la Ficha de Planeamiento del Sector, aunque se producen algunas variaciones en el cómputo superficial de algunas dotaciones, cuando se realiza medición real sobre el terreno.

	FICHA PGOU	MEDICION PLANO
Espacios libres	1.873 m ²	2.079 m ²
Equipamiento Social	3.270 m ²	3.629 m ²
Equipamiento Dep.	3.000 m ²	2.658 m ²
Viario	11.954 m ²	26.696 m ²

La superficie de espacios libres y equipamiento social es superior en la documentación gráfica a la establecida en la Ficha. Y al contrario el equipamiento deportivo es ligeramente inferior al definido en la Ficha. El viario es muy superior a la superficie mínima definida en la ficha .

La superficie de espacio libre que debía corresponder al sector completo conforme al RP, esta en su mayor parte ubicada en la UE VM-41, que fue segregada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado por el PGOU, quedando solo la parcela destinada a este fin en el subsector este, con superficie de 2.079 m².

Estas diferencias se producen fundamentalmente del traslado directo a la Ficha de los cómputos superficiales del antiguo Plan Parcial, sin haber sido contrastados en la realidad física del tejido urbano existente.

La mayor diferencia entre la Ficha de Planeamiento y la documentación gráfica del Plano de Calificación, consiste en la nueva calificación asignada por el PGOU a la parcela de Merco Vélez como equipamiento, que modifica la calificación anterior del Plan Parcial sobre esta parcela que tenía la misma calificación, con Ordenanza Industrial igual que el resto de manzanas.

Respecto a la edificabilidad resultante de la ordenación, resultado de aplicar a la superficie de parcelas netas el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza correspondiente, definida por el PGOU , que es muy aproximada a la anteriormente definida por el Plan Parcial, para su única Zona Industrial (0,964 m²c/m²s), se obtienen las siguientes edificabilidades.

SUBSECTOR ESTE

SUPERFICIE TOTAL: 60.770 m²

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m²c/m²s x 60.770 m² = 42.539 m²c

SUELO INDUSTRIAL I-2: 21.865 m² x 0,90 m²c/m²s = 19.678,50 m²c

SUELO INDUSTRIAL I-3 :18.832 m² x 0,94 m²c/m²s = 17.702,10 m²c

Aunque la edificabilidad bruta máxima aplicable al subsector sería de 42.539 m²c, la edificabilidad neta que se genera de la ordenación aplicando los coeficientes de edificabilidad neta de la ordenanza correspondiente aplicada por el PGOU a las parcelas resulta ligeramente inferior, (37.380,60 m²c). La realidad física de la edificación construida es incluso menor , pues no se ha agotado la edificabilidad máxima de cada parcela en todas ellas.

SUBSECTOR OESTE

SUPERFICIE TOTAL: 48.135 m²

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m²c/m²s x 48.135 m² = 33.694 m²c

SUELO INDUSTRIAL I-2: 14.168 m² x 0,90 m²c/m²s = 12.752,10m²c

SUELO EQUIPAMIENTO: 18.977 m² x 0,90 m²c/m²s = 17.079,30 m²c

Aunque la edificabilidad bruta máxima aplicable al subsector sería de 33.694 m²c, la edificabilidad neta que se genera de la ordenación aplicando los coeficientes de edificabilidad neta de la ordenanza correspondiente a las parcelas resulta ligeramente inferior, (29.831,40 m²c).

Se aplica a la parcela de Merco-Vélez la misma edificabilidad de la Ordenanza Industrial I-2, que es la prevista inicialmente por el Plan Parcial, entendiendo que este equipamiento no es una cesión dotacional exigible por el planeamiento

conforme al R.P. y por tanto tiene carácter lucrativo como bien patrimonial del Ayuntamiento, que por decisión propia cambia su calificación en el documento del PGOU.

Como se ha expuesto existe una ligera diferencia entre la edificabilidad resultante de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad neta de las Ordenanzas del PGOU sobre las parcelas, y la edificabilidad bruta máxima aplicable a cada Subsector. En parte se puede deber esta diferencia a que los nuevos coeficientes de edificabilidad neta asignados por el PGOU, (0,90 y 0,94), son ligeramente inferiores al que tenía establecido inicialmente el Plan Parcial. (0,964)

6. JUSTIFICACION DE LA NUEVA ORDENACION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL AL PGOU .

6.1. Ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada propuesta para la Adaptación de las determinaciones del sector SUO VM-14 (RT) al PGOU, se basa en los siguientes criterios.

En primer lugar y con carácter general, se considera necesario diferenciar a los efectos de posterior desarrollo las diferencias en cuanto a nivel de consolidación de los dos Subsectores en que está claramente subdividido el Sector a ambos lados de la Avda. Juan Carlos I.

Por este motivo se considera necesario proceder a la Delimitación de dos Unidades de Ejecución independientes, para el desarrollo diferenciado y segregado de ambos ámbitos, cada uno con sus circunstancias , y con distintos regímenes de derechos y deberes pendientes, pues resulta inviable dar cumplimiento a la determinación de la Ficha (que proviene del P.P), de que se ejecute el planeamiento en una única unidad de ejecución sistemática por iniciativa privada por el sistema de Compensación.

En paralelo a la redacción y tramitación del presente documento de Adaptación del Plan Parcial del Sector SUO VM-14 (RT), al PGOU, se redactara y tramitara un Proyecto e Delimitación de Unidades de Ejecución.

El Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución que puedan desarrollarse mediante sistemas de gestión diferenciados, se debe formular y aprobar, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art.36 de la LOUA, Apartado 1, que establece que *“la modificación de las previsiones a las que se refiere el Artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el Art.106, para la delimitación de Unidades de ejecución”*. El contenido del Artículo 18 de la LOUA, deja claro que estas previsiones o determinaciones del planeamiento son las relativas a la fijación del sistema de actuación, así como la delimitación de las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con el contenido de los Artículos 106 y 105 de la LOUA, el procedimiento para la modificación del sistema de actuación o el cambio de la delimitación de Unidades de Ejecución, se realizara por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados, por plazo común de 20 días y publicación en el BOP.

Subsector este.

La nueva ordenación propuesta, mantiene la calificación y las alineaciones y rasantes definidas por el PGOU , ya consolidadas por la parcelación y la edificación en este Subsector.

La ordenación pormenorizada del PGOU no sufre ninguna modificación ni ajuste, y las determinaciones de la Ficha de Desarrollo del Sector son de directa aplicación, sin cambios, salvo en lo relativo a Iniciativa y Sistema de Gestión, que ya no tienen sentido, al ser inviable una ejecución sistemática, debido al completo desarrollo y transformación de este ámbito.

En este ámbito no será necesario definir una Unidad de Ejecución a los efectos de realizar reparto de cargas y beneficios del planeamiento , puesto que la urbanización y las cesiones de suelo ya se han realizado , y se han ejecutado las obras de urbanización. De facto la mayor parte de las parcelas están edificadas y cuentan con las licencias de edificación y actividades correspondientes, y por tanto han adquirido las condiciones del Régimen de Suelo Urbano Consolidado .

Tan solo si existiesen cargas de urbanización pendientes de liquidar por los propietarios al Ayuntamiento , o quedasen pendientes de formalizar cesiones de suelo , sería necesario establecer contribuciones especiales para completar la liquidación de los costes de urbanización pendientes o formular documentos técnicos necesarios para titularizar las cesiones de suelo que no se hayan titularizado a favor del ayuntamiento.

Subsector oeste.

En el Subsector Oeste se mantiene con carácter general la zonificación y calificación prevista en el PGOU, aunque se produce un reajuste o reordenación del nuevo viario interior que da acceso al interior de la supermanzana, a fin de mejorar la accesibilidad y movilidad interna de las nuevas parcelas industriales generadas.

Se redefinen los dos nuevos viarios transversales con acceso desde la nueva calle Occidental que discurre por el trazado del antiguo ferrocarril, hasta la Avda. Juan Carlos I.

El primero discurre entre la parcela de uso deportivo y la mayor de las parcelas industriales, dando acceso peatonal y rodado a ambas, y permitiendo además la continuidad de la circulación peatonal entre las dos vías principales de orientación norte-sur, superando el desnivel existente desde la Avda. Juan Carlos I hacia el interior de la manzana, mediante la creación de un espacio público peatonal en rampa al final de la parcela deportiva.

Se termina el viario rodado con un fondo de saco que permita la maniobra de giro en 180 grados para los vehículos ante la imposibilidad de conectar su rasante con la Avda. Juan Carlos I. No obstante además se plantea su conexión al viario interno de la parcela industrial colindante, de manera que se pueda conectar directamente con el fondo de saco de la segunda calle local, utilizando la franja de separación de 10 m de anchura de la línea de retranqueo de la edificación. (Con posibilidad de pasar por debajo de un posible puente de acceso peatonal que pudiera implantarse para facilitar el acceso peatonal desde la Avda. Juan Carlos I a la planta primera del nuevo edificio a construir en esta parcela). La diferencia de cota entre el acerado de la Avda. Juan Carlos I y la rasante actual del terreno de la parcela inferior en este punto es de 3,00 m. En la margen de la parcela de uso deportivo, se proyecta banda de aparcamiento lateral, y una rampa peatonal para facilitar la conexión peatonal de esta calle y de la propia parcela deportiva con la rasante de la Avda. Juan Carlos I.

La segunda calle local de nueva formación, se sitúa entre las dos grandes parcelas industriales, situadas, en el límite de la linde norte de la parcela existente de Bebidas Lozano, permitiendo el acceso rodado al interior de las dos grandes parcelas y a sus zonas de aparcamiento, que se proyectan en los espacios libres de parcela no ocupables por la edificación (ocupación máxima 60%), generando dos zonas de aparcamiento centrales que pueden ser combinadas para ambas parcelas, o pueden ser segregadas en su movilidad y accesos siendo la nueva calle el eje de acceso rodado a ambas zonas de aparcamiento. El fondo de saco de este viario se termina con una rotonda que posibilita el giro de 180 grados aunque además permite en ese mismo punto el acceso de vehículos a las dos zonas de aparcamiento de las parcelas privadas. Conforme a las determinaciones de trazado del PGOU, no se continua la nueva calle hasta la Avda. de Juan Carlos I

El enlace de viario entre esta nueva calle transversal y la calle trasera que discurre por el trazado ferroviario se diseña y dimensiona como rotonda, para permitir la flexibilidad de maniobras de tráfico permitiendo la continuidad y mínima interrupción del tráfico norte sur. A tal efecto el viario local que discurre por el trazado ferroviario, deberá reurbanizarse con una mayor sección y con algunos ajustes de trazado, aumentando su capacidad funcional, aunque las nuevas ocupaciones de suelo necesarias siempre se producen dentro de los límites de titularidad municipal sobre el antiguo trazado ferroviario. Salvo con una mínima excepción, en la nueva rotonda intermedia, de ocupación parcial de fincas vecinas, (Finca Particular de Dña. Isabel Clavero Porras de 111,46 m²), que debe gestionarse y obtenerse por el ayuntamiento, con carácter previo a la ejecución de las obras del sector, mediante actuaciones de gestión que debe definir otro instrumento de planeamiento, o mediante cesiones anticipadas de otro futuro desarrollo.).

Estas obras tienen consideración de obras de urbanización complementarias para la conexión de la red viaria interna del sector a la red principal municipal. Se propone también una segunda rotonda similar a la anterior en el cruce del viario

trasero con la calle perpendicular que enlaza con la Avda Juan Carlos I, entre el edificio de Talleres Bustillo y la Estación de Servicio, a fin de mejorar la movilidad de vehículos en toda la zona. La ejecución de las obras de construcción de esta rotonda se incluirán como carga propia en el desarrollo del Proyecto de Urbanización del Subsector Oeste SUO.VM.14, ya que su funcionalidad y necesidad va íntimamente ligada a la apertura y puesta en servicio del vial del borde oeste del Sector.

También se propone la modificación de la rotonda definida por el PGOU en la curva de la Avda. de la Villa de Madrid, que resulta de muy difícil ejecución debido a las diferencias de nivel topográficas existentes en ese punto entre la propia curva de esta Avenida, y la rasante de la calle proyectada sobre el trazado ferroviario. Se propone de forma alternativa como obra complementaria externa el desplazamiento de esa rotonda al cruce situado al norte, buscando solamente una incorporación de único sentido desde la calle de nueva formación sobre el trazado ferroviario, para incorporarse a la curva de la Avda. Villa de Madrid, en dirección a la Avda. Juan Carlos I

La nueva Rotonda se diseña conforme a los criterios de funcionalidad que establecen los servicios responsables del Ayuntamiento, y debe coordinarse en su diseño final con las obras de ejecución del viario principal trasero del Sector SUO VM-14. (Se incorpora en su diseño el trazado de carril bici conforme a las determinaciones de los servicios técnicos municipales). La ejecución de las obras de la nueva rotonda y sus enlaces tienen consideración de obras de urbanización complementarias para la conexión de la red viaria interna del sector a la red principal municipal, por ser necesaria su ejecución para el correcto enlace de la red viaria local, (nueva calle en el límite occidental), a la estructura viaria principal.

Con el fin de facilitar el reparto de aprovechamientos entre los titulares de suelo se propone segregar en tres partes, las parcelas industriales generadas, además de la de Mercovelez, ajustando proporcionalmente las superficies a los derechos de los titulares, aunque compartiendo una ordenación volumétrica y funcional conjunta, en relación con la accesibilidad, y aparcamientos.

Se define una nueva parcela Industrial P-2 que ocupa el espacio entre las dos nuevas calles locales en fondo de saco, (que coincide en posición con una de las fincas iniciales de Talleres Bustillo).

Y se definen otras dos parcelas P-1 y P-3 integradas en el espacio generado entre la segunda calle local y la calle existente al sur que discurre entre Talleres Bustillo y la Gasolinera. Las dos parcelas coinciden básicamente con las parcelas ya edificadas y consolidadas de Talleres Bustillo y Bebidas Lozano, buscando respetar dentro de la nueva ordenación las situaciones edificatorias preexistentes. En este sentido la edificación de Bebidas Lozano, cumpliría los retranqueos obligatorios de 5 m en todos sus linderos, salvo en el lindero este trasero, que comparte con la finca de Talleres Bustillo, aunque quedaría dentro de la

ordenación por aplicación del articulado de la ordenanza IND-2, que contempla la situación de excepcionalidad del retranqueo a linderos en los supuestos de edificaciones preexistentes. Y en consecuencia se ha formalizado Escritura de Autorización de adosamiento a linderos entre ambos propietarios, lo que posibilitara que este lindero común quede cerrado por las medianeras de sus respectivas edificaciones.

“ La separación mínima a linderos privados será de 5 metros , salvo que la parcela se encontrara en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso , el edificio habrá de ser igualmente medianero , manteniendo la separación a viales expresada anteriormente.”

La zona mas al norte de la manzana se mantiene con la nueva ordenación prevista en el PGOU donde se ubica la parcela de Merco-Vélez, con calificación de Equipamiento, con sus accesos actuales sobre la Avda. Villa de Madrid, y la parcela destinada por el Plan Parcial a Equipamiento Social y Comercial, como dotación de cesión obligatoria conforme al R. P. **Se reurbaniza con nuevo acerado el frente de fachada de esta parcela a la Avda. Villa de Madrid, como obras correspondientes de urbanización del sector.**

La parcela de Merco-Vélez con calificación de equipamiento no es una cesión dotacional exigible por el planeamiento conforme al R.P. y por tanto tiene carácter lucrativo como bien patrimonial del Ayuntamiento, que por decisión propia cambia su calificación en el documento del PGOU. En consecuencia se le mantiene el mismo coeficiente de edificabilidad definido en el PGOU para el resto de parcelas industriales IND-2.

En este ámbito será necesario definir y delimitar una nueva Unidad de Ejecución a los efectos de realizar el reparto de cargas y beneficios del planeamiento , puesto que la nueva urbanización y las cesiones de suelo no se han realizado. Los derechos de aprovechamiento y las cargas exigibles a los titulares de suelo de esta Unidad de Ejecución, serán los exigibles conforme a las determinaciones de desarrollo respecto a ejecución que establece la Ficha de Planeamiento del PGOU.

El Aprovechamiento Tipo coincide con el Aprovechamiento Medio del propio Sector. El propietario de suelo tiene derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector. El 10% restante corresponde como cesión gratuita libre de cargas al Ayuntamiento.

Las cargas serán las correspondientes a las cesiones de suelo con destino a dotaciones, el viario público más los suelos destinados a equipamiento público, (los exigibles conforme al Reglamento de Planeamiento para suelos industriales, que ya estableció y pormenorizó el Plan Parcial, y además la obligación de costear la construcción de las infraestructuras y la urbanización, en la proporción correspondiente a sus aprovechamientos.

El suelo del nuevo equipamiento definido sobre la parcela de Merco-Vélez , no tiene consideración de cesión obligatoria y si tiene por tanto régimen de suelo lucrativo , lo mismo que el resto de parcelas preexistentes parcialmente edificadas, y por tanto participa con el mismo régimen de derechos en el reparto de cargas y aprovechamientos.

La iniciativa será privada por el sistema de compensación. El Ayuntamiento participa como titular mayoritario de suelo. El sistema de compensación podrá si así se acuerda ser sustituido por Convenio de Propietario único, a fin de facilitar la gestión.

6.2. Cuadro resumen de superficies .

La ordenación pormenorizada propuesta para la Adaptación de las determinaciones del sector SUO VM-14 (RT) al PGOU, genera el siguiente cuadro de superficies de parcelas y la correspondiente asignación de aprovechamientos.

Sector SUO.VM-14 SUBSECTOR ESTE:	60.770 m2
INDUSTRIAL, IND-2	21.865 m2
INDUSTRIAL, IND-3	18.832 m2
EQUIPAMIENTO	1.026 m2
E. LIBRE	2.079 m2
VIARIO PUBLICO (existente urbanizado)	16.968 m2
Sector SUO.VM-14 SUBSECTOR OESTE:	48.135,00 m2
INDUSTRIAL IND-2	14.699,56 m2
EQUIPAMIENTO (MERCOVELEZ)	19.044,00 m2
EQUIPAMIENTO	2.306,00 m2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.029,00 m2
VIARIO PUBLICO(privado sin gestionar)	3.349,44 m2
VIARIO PUBLICO (existente a reurbanizar)	5.707,00 m2

6.3. Justificación de los estándares de dotaciones.

La zonificación resultante de la nueva ordenación pormenorizada, da cumplimiento a los parámetros definidos en la Ficha de Planeamiento del Sector, y cumple los estándares del R.P: (considerando en el cómputo conjunto las dotaciones de la vecina UE VM-41).

	FICHA PGOU	GRAFICA PGOU	PROPUESTA
Espacios libres	1.873 m2	2.079 M2	2.079 m2

Equipamiento (genérico)	3.270 m2	1.026 M2	1.026 M2
		2.604 M2	2.306 M2
	3.270 M2	3.630 m2	3.332 M2
Equipamiento Deportivo	3.000 m2	2.658 m2	3.029 M2
Viario publico existente	11.954 m2	16.968 m2	16.968 m2
		5.707 m2	5.707 m2
Viario local nuevo		4.021 m2	3.349 m2
Viario Total	11.954 m2	26.696 m2	26.024 m2

La superficie de espacio libre que debía corresponder al sector completo conforme al RP, esta en su mayor parte ubicada en la UE VM-41, que fue segregada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado por el PGOU, quedando solo la parcela destinada a este fin en el subsector este, con superficie de 2.079 m2. Con la nueva propuesta se mantiene la superficie de espacio libre local ubicada en el subsector este.

Se mantiene con una ligera ampliación, la superficie de equipamiento genérico prevista en la ficha, con la suma de las dos parcelas previstas en cada subsector. Y se amplía la superficie de equipamiento deportivo, respecto a la ordenación pormenorizada del PGOU, alcanzando la superficie mínima prevista en la Ficha. Esta parcela se dimensiona para poder albergar pistas polideportivas y se completa para que tenga continuidad y accesibilidad desde los dos viarios principales, para garantizar su accesibilidad y funcionalidad.

La nueva propuesta realiza ligeros ajustes en el viario, ya expuestos, y se garantiza que la superficie resultante es muy superior a la definida con carácter orientativo en la Ficha de Planeamiento.

En la propuesta de dimensionamiento de las secciones de viario público se han considerado los estándares de plazas de aparcamiento en viario publico previstos en los Artículos 81 y 82 de las Normas Urbanísticas del PGOU, equivalentes al 20% de las reservas de plazas exigibles para los usos privados en el ámbito. Las reservas de plazas de aparcamiento en viario público se sitúan e identifican en los planos de ordenación correspondientes, superando el numero de plazas minimo exigible del 20% respecto a las dotaciones privadas.

(165 plazas privadas para usos terciarios P1,P,2, P3, x 20 % = 33 plazas en viario publico). $(14.737,56 \times 0,90 = 13.263,80 \text{ m}^2 / 80 = 165 \text{ Plazas})$
 (85 plazas privadas para uso industrial Mercovelez x 20 % = 17 plazas en viario publico). $(19.044,00 \times 0,90 = 17.139,60 \text{ m}^2 / 200 = 85 \text{ Plazas})$

En cualquier caso para la ordenación definitiva del viario se necesita ampliar las secciones de las calzadas y diseño de rotondas, sobre parte de suelos externos al

ámbito del sector, constituidos por los suelos de dominio público de la calle sobre la que discurría el antiguo trazado ferroviario.

La urbanización de las partes del viario que necesariamente deben urbanizarse fuera de la delimitación del sector tendrán consideración de obras de conexiones a las redes externas, y se incluirán como costes de urbanización, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

6.4. Justificación de las edificabilidades y aprovechamientos.

Respecto a la edificabilidad resultante de la ordenación, resultado de aplicar a la superficie de parcelas netas el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza correspondiente, se obtienen las siguientes edificabilidades.

SUBSECTOR ESTE

SUPERFICIE TOTAL:	60.770 m ²	
EDIFICABILIDAD MAXIMA:	0,70 m ² c/m ² s x 60.770 m ²	= 42.539 m ² c
SUELO INDUSTRIAL I-2:	21.865 m ² x 0,90 m ² c/m ² s	= 19.678,50 m ² c
SUELO INDUSTRIAL I-3 :	18.832 m ² x 0,94 m ² c/m ² s	= 17.702,10 m ² c
SUBTOTAL	40.697 m ²	37.380,60 m ² C

Aunque la edificabilidad bruta máxima aplicable al subsector sería de 42.539 m²c, la edificabilidad neta que se genera de la ordenación aplicando los coeficientes de edificabilidad neta de la ordenanza correspondiente a las parcelas resulta ligeramente inferior, (37.380,60 m²c).

Al quedar definidas mediante el presente planeamiento las determinaciones de ordenación pormenorizada , el coeficiente de edificabilidad global del sector queda sin efecto , confirmándose que la edificabilidad total del subsector no supera esa determinación.

SUBSECTOR OESTE

SUPERFICIE TOTAL:	48.135 m ²	
EDIFICABILIDAD MAXIMA:	0,70 m ² c/m ² s x 48.135 m ²	= 33.694 m ² c
SUELO INDUSTRIAL P.1:	5.742,20m ² x 0,90 m ² c/m ² s	= 5.170. m ² c
SUELO INDUSTRIAL P.2:	7.640,21m ² x 0,90 m ² c/m ² s	= 6.876 m ² c
SUELO INDUSTRIAL P.3:	1.317,15m ² x 0,90 m ² c/m ² s	= 1.185 m ² c
SUELO MERCO-VELEZ P.4:	19.044,00m ² x 0,90 m ² c/m ² s	= 17.140 m ² c
SUBTOTAL	33.743,56 m ²	30.371 m ² c

La edificabilidad neta que se genera de la nueva ordenación aplicando los nuevos coeficientes de edificabilidad neta a las parcelas no supera la edificabilidad máxima global del sector.

Se aplica a la parcela de Merco-Vélez la misma edificabilidad lucrativa, prevista en la ordenanza Industrial I-2, entendiéndose que este equipamiento no es una cesión dotacional exigible por el planeamiento conforme al R.P. y por tanto tiene carácter lucrativo como bien patrimonial del Ayuntamiento, que por decisión propia cambia su calificación en el documento del PGOU.

Se aplican los mismos coeficientes de edificabilidad neta de parcela, correspondientes de la Ordenanza Industrial I-2 aplicados por el PGOU sobre la cartografía del Plan sobre los suelos Urbanizables en régimen transitorio. Se mantienen el resto de parámetros de ordenación pormenorizada de la Ordenanza de aplicación la Ordenanza Industrial I-2:

Alineaciones y Retranqueos: separación a viario principal 10 m, a viario secundario 5 m, y a linderos privados 5 m. (salvo adosado a medianeras existentes)

Ocupación Máxima 60%.

Altura máxima .15 m (salvo excepciones justificadas 20 m).

Altura libre de pisos. No se limita en planta baja. Para usos terciarios 3,50 m.

Vuelos y cuerpos salientes . Máximo 1,50 m.

Condiciones de uso: Usos admitidos.

Industria en categorías 1 y 2 (Industrias compatibles con la vivienda, e industrias compatibles con la zonificación residencial).

Otros usos definidos en Art.56 de las Normas. Números 2 viario, 3 aparcamiento, 4 oficinas, (solo anexas a la actividad industrial), 5 comercial, 6 industrial, 8 hostelería, (salvo discotecas y salas de fiestas, o similares), 11 asistencia sanitaria, 13 cultural, 15 zona verde, 16 deportivo, y 17 Protección.

La ocupación máxima es del 60%. Por tanto el coeficiente de edificabilidad de 0,90 m²c/m²s, supone la necesidad de desarrollo edificatorio en más de una planta, lo que puede que no sea viable desde el punto de vista de la demanda real de este tipo de producto inmobiliario, tanto para usos industriales clásicos como para otras tipologías comerciales.

Las superficies edificables resultantes sobre cada una de las cuatro parcelas, permiten la coherencia con el resto de condiciones de ocupación, altura y posición de la edificación en la parcela definidas en la ordenanza general.

En las cuatro parcelas se mantiene el coeficiente de ocupación máxima del 60%. También se da cumplimiento a los parámetros de posición de la edificación en la parcela, de forma que las superficies edificables de las distintas parcelas se retranqueen como mínimo 10,00 m de los linderos al viario principal, Avda. de Juan Carlos I, y como mínimo 5,00 m del resto de fachadas a viario local. También se materializa la línea de retranqueo de la edificación que establece el PGOU

sobre las márgenes de la Avda. Juan Carlos I, de 28,50 m respecto al eje de la antigua carretera N-335, que supone un pequeño retranqueo adicional de 15 m al de 10 m establecido por la Ordenanza de aplicación sobre las parcelas con fachada a este viario.

Como se ha expuesto anteriormente parte del espacio libre , o no ocupable por la edificación de las parcelas se puede destinar a aparcamiento en superficie , para conseguir la dotación de aparcamiento mínima exigible por las Ordenanzas en función de los usos , bien sean usos característicos industriales , o en su caso usos compatibles terciarios.

Considerando la idoneidad de las nuevas parcelas resultantes para este segundo tipo de usos, por su posición en el acceso a la ciudad y su buena conexión con la red viaria principal, la propuesta de ordenación se ha desarrollado contemplando el supuesto de desarrollo con usos compatibles terciarios, y por tanto se ha desarrollado la propuesta considerando la posibilidad en el desarrollo de los procesos edificatorios , de establecer unas áreas de ocupación por la edificación más reducidas que las correspondientes al 60 % de ocupación, con el fin de generar más espacio libre de parcela disponible para su utilización como aparcamiento privado en superficie, y con objeto de garantizar el cumplimiento de los estándares de aparcamiento privado exigidos por la Normativa en superficie, con el fin de evitar la disposición de estas reservas en sótano. En estos casos el agotamiento de la edificabilidad debería generar su desarrollo en dos plantas

En el supuesto que el desarrollo edificatorio posterior optara por consolidar la máxima ocupación del 60% de las parcelas, se reduciría el espacio libre privado disponible para aparcamiento, que en cualquier caso podría localizarse en sótanos, posibilitando una mayor distribución de la edificabilidad máxima en planta baja. En cualquier caso las condiciones de edificabilidad y ocupación máximas, generan la necesidad de que parte de la edificabilidad asignada a cada parcela deba desarrollarse parcialmente en dos plantas.

En el caso de la parcela P-1 que ya está consolidada por la edificación, se ha estudiado la distribución de la parcela considerando sus posibilidades de desarrollo manteniendo las construcciones existentes, pero por las circunstancias de retranqueos obligatorios a linderos, y la dificultad de articular coherentemente los restos de las edificaciones que no quedaran fuera de ordenación , previsiblemente será necesaria la reforma parcial o la demolición y nueva construcción.

En el caso de la edificación existente en la parcela de Bebidas Lozano, la edificación existente se ajusta a la parcela resultante Parcela P-3, cumpliendo los retranqueos obligatorios de 5 m de tres de sus linderos, quedando adosada al lindero trasero de la parcela de Talleres Bustillo. Esta situación esta contemplada en la normativa , del planeamiento en vigor, para los supuestos de edificaciones existentes, y por acuerdo entre los colindantes.

6.5. Aprovechamientos.

Con respecto a los aprovechamientos resultantes , hay que aplicar las determinaciones al respecto de la Ficha de Planeamiento, considerando que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento medio del sector.

En el caso del Subsector Este, no es necesario establecer parámetros de reparto de aprovechamiento, pues los mismos ya han sido distribuidos y patrimonializados.

En el caso del Subsector Oeste, se aplica coeficiente unidad a todas las edificabilidades asignadas.

SUELO INDUSTRIAL P.1:	5.170 m ² x 1,00 UA/m ² s =	5.170 UA
SUELO INDUSTRIAL P.2:	6.876 m ² x 1,00 UA/m ² s =	6.876 UA
SUELO INDUSTRIAL P.3:	1.185 m ² x 1,00 UA/m ² s =	1.185 UA
SUELO MERCO-VELEZ P.4:	17.140 m ² x 1,00 UA/m ² s =	17.140 UA
TOTAL Ap. Medio SUBSECTOR OESTE:		30.371 UA.

7. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL AL PGOU .

7.1 Gestión y Ejecución.

Para completar las determinaciones del presente documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU , se tramitara de forma simultánea y paralela un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución, conforme al procedimiento del Artículo 106 de la LOUA.

El objetivo de este documento es el de definir una nueva Unidad de Ejecución sobre el ámbito del Subsector Oeste, que es el que todavía tiene que realizar 'procesos de transformación del suelo y ejecución, y en el que se deben realizar reparto de cargas y beneficios.

En el caso del Subsector Este no se delimitaría Unidad de Ejecución, por haberse culminado el proceso de ejecución del planeamiento completándose la urbanización y las cesiones previstas, y habiendo adquirido de facto las condiciones correspondientes a la definición de solar, siendo por tanto previsto que la Revisión del PGOU en tramitación cambie su clasificación a Suelo Urbano Consolidado.

En este caso el desarrollo de la Adaptación del Plan Parcial al PGOU, no supone ningún cambio en los derechos adquiridos por los titulares de suelo, que es el correspondiente al del Suelo Urbano Consolidado, y para los procesos de edificación o materialización del aprovechamiento es de aplicación directa la Ordenanza de Zona del Suelo Urbano correspondiente, reflejada en Planos, con los índices de edificabilidad neta específicos para este ámbito que también se reflejan en los planos de Zonificación.

En el Subsector Oeste se delimita una Unidad de Ejecución que debe servir como ámbito de referencia para el desarrollo de las operaciones jurídicas y materiales de ejecución del planeamiento , (Art. 86 LOUA). La iniciativa será privada por el sistema de compensación. El Ayuntamiento participa como titular mayoritario de suelo. El sistema de compensación podrá si así se acuerda ser sustituido por Convenio de Propietario único, a fin de facilitar la gestión.

El desarrollo de esta actuación requiere la formulación de Proyecto de Reparcelación, para la asignación de las nuevas parcelas y el reparto de cargas y beneficios , y la ejecución de las obras de urbanización mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización , que incorpore además de las obras internas del Subsector, las obras de urbanización y de conexiones externas necesarias para su funcionalidad.

Tras la ejecución del planeamiento, para los procesos de edificación o materialización del aprovechamiento es de aplicación directa la Ordenanza de

Zona del Suelo Urbano correspondiente, reflejada en Planos, con los índices de edificabilidad neta específicos para este ámbito que también se reflejan en los planos de Zonificación.

Se adjunta cuadro resumen de los costes de urbanización previstos

ALQUEVIR, S.L.
ingeniería y urbanismo

ESTIMACION PREVIA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT) "LA PAÑOLETA"

CONCEPTOS	SUPERFICIE M2	COSTE ESTIMADO Euros/M2	COSTE ESTIMADO	
			Euros	%
Viaro exterior	10.058,00	70,00	704.060,00	26%
Viaro interior, acerados y aparcamientos	7.992,00	90,00	719.280,00	26%
Saneamiento y Drenaje Urbanos	18.050,00	20,00	361.000,00	13%
Dotacion de Agua y Energia	18.050,00	25,00	451.250,00	17%
Acometidas exteriores	18.050,00	15,00	270.750,00	10%
Integracion Ambiental y otros	18.050,00	12,00	216.600,00	8%
SUMAS		150,86	2.722.940,00	100%

OBSERVACIONES: El coste de las obras de urbanización se ha realizado en base a las superficies de viario resultantes de la propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector, aun pendiente de aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, aplicando unos precios unitarios deducidos de actuaciones similares en superficie y uso. No se dispone en el momento de confección de esta estimación, de los requerimientos concretos para las acometidas a las redes generales municipales de abastecimiento, saneamiento y energía, ni para la integración ambiental del sector. Por ello las cifras correspondientes son estimativas y basadas, como se ha dicho, en casos homologables. Noviembre de 2022
El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

24060895C JUAN
MARIA CAÑADAS (R:
U91884817)

Firmado digitalmente por
24060895C JUAN MARIA CAÑADAS
(R: U91884817)
Fecha: 2022.11.08 14:31:23 +01'00'

7.2. Ordenanzas de Aplicación.

Con la excepción de los coeficientes de edificabilidad neta de parcela, correspondientes de la Ordenanza Industrial I-2 e I-3 aplicados sobre cada parcela en la documentación gráfica del presente documento de Adaptación del Plan Parcial PGOU, se mantienen el resto de parámetros de ordenación pormenorizada de la Ordenanza de aplicación la Ordenanza Industrial I-2 e I-3 :

Alineaciones y Retranqueos: separación a viario principal 10 m, a viario secundario 5 m , y a linderos privados 5 m.(salvo adosado a medianeras existentes

Ocupación Máxima 60%.

Altura máxima .15 m (salvo excepciones justificadas 20 m).

Altura libre de pisos. No se limita planta baja. Para usos terciarios 3,50 m.

Vuelos y cuerpos salientes . Máximo 1,50 m.

Condiciones de uso: Usos admitidos.

Industria en categorías 1 y 2 (Industrias compatibles con la vivienda, e industrias compatibles con la zonificación residencial).

Otros usos definidos en Art.56 de las Normas. Números 2 viario, 3 aparcamiento, 4 oficinas, (solo anexas a la actividad industrial), 5 comercial, 6 industrial, 8 hostelería ,(salvo discotecas y salas de fiestas, o similares), 11 asistencia sanitaria, 13 cultural, 15 zona verde, 16 deportivo ,y 17 Protección.

Estos mismos parámetros , incluyendo su coeficiente de edificabilidad neta especificado en la documentación gráfica. Será aplicado a la parcela de MercoVelez , con calificación de Equipamiento Privado.

En los casos de las parcelas correspondientes a dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos, se mantienen las determinaciones de edificabilidad, y resto de condiciones de edificación y usos , previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU, y su posterior Adaptación.

8. DESARROLLO DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA..

El documento de la Adaptación al PGOU del Plan Parcial del Sector SUO VM-14 fue Aprobado Inicialmente, por la Junta de Gobierno de 28 de Noviembre de 2021.

Pero el acto de aprobación no incluyo el acuerdo de apertura del periodo de exposición publica y alegaciones.

El motivo es que al tramitarse en paralelo el documento de Delimitación de Unidades de Ejecución del Sector SUO VM-14 , que fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de fecha 14 de Octubre de 2021, y en este caso si ser sometido a periodo de exposición pública, fue presentada una alegación con fecha de 24 de Noviembre por parte del titular de la Finca Inicial P4 Bebidas Lozano, que solicitaba la modificación de la propuesta inicial de la Adaptación del Plan Parcial , de forma que fuera posible mantener la nave existente de su propiedad dentro de la nueva ordenación proyectada .

Al producirse esta alegación, solicitando cambios de ordenación sobre el documento de Adaptación , unos días antes de la Aprobación Inicial del mismo . se decide por la Junta de Gobierno, la Aprobación Inicial , pero no se completa el procedimiento y se paraliza por falta de apertura del periodo de exposición publica, hasta que no se resuelva sobre la alegación formulada por Bebidas Lozano.

Con posterioridad se formula con fecha de Junio de 2022, una alegación conjunta firmada por acuerdo entre los dos titulares privados del ámbito del Subsector Oeste Bebidas Lozano , y Talleres Bustillo, en la que se realiza nueva propuesta de ordenación , en la que se integran las edificaciones existentes de ambos titulares, y que modifica parcialmente la versión inicial de la Adaptación .

Como consecuencia de la Alegacion anterior, se presenta nuevo documento de Adaptacion firmado en fecha de Noviembre de 2022, que recoge el contenido y los cambios de ordenación resultantes, de la Alegación conjunta formulada por ambos propietarios, y se presenta al Ayuntamiento para su tramitación , como nuevo documento apto para su Aprobación Inicial , y para su sometimiento a su correspondiente periodo de exposición pública.

El documento fechado en Noviembre de 2022, es sometido a Informes de la Arquitecta Municipal de fecha junio de 2023 y del Ingeniero Municipal de fecha julio de 2023, en los que se requieren unas correcciones, que se incorporan al presente documento, (Julio 2023), relativas a la asignación de las cargas de construcción de la nueva rotonda a construir en el vial de borde oeste del sector en su extremo sur, que se corrigen en la Memoria en la pagina 27 asignando las cargas de construcción al Subsector Oeste. También se corrigen y ajustan las dimensiones de la rotonda en fondo de saco de acceso a los aparcamientos de las parcelas P1, y P.2, con una ligera reducción de la superficie de esas parcelas. .

9. APLICACIÓN DEL REGIMEN TRANSITORIO DE LA LISTA

Durante el periodo de tramitación y aprobación del presente documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, ha entrado en vigor la LISTA, Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En su Disposición Transitoria Primera, apartado a, 3 , la LISTA establece que en los suelos con la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado, como es nuestro caso , podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente.

El presente documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, se desarrolla por tanto en sus contenidos y terminología, dentro de las determinaciones que establece el propio planeamiento general de Vélez Málaga.

A los efectos de la LISTA, el desarrollo posterior de la ejecución del presente documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, tendrá la consideración de Actuación de Transformación Urbanística, de nueva urbanización , considerando que la misma esta delimitada. Las figuras necesarias para la ejecución del planeamiento (instrumento de ordenación urbanística), serán las mismas Proyecto de Reparcelación por sistema de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

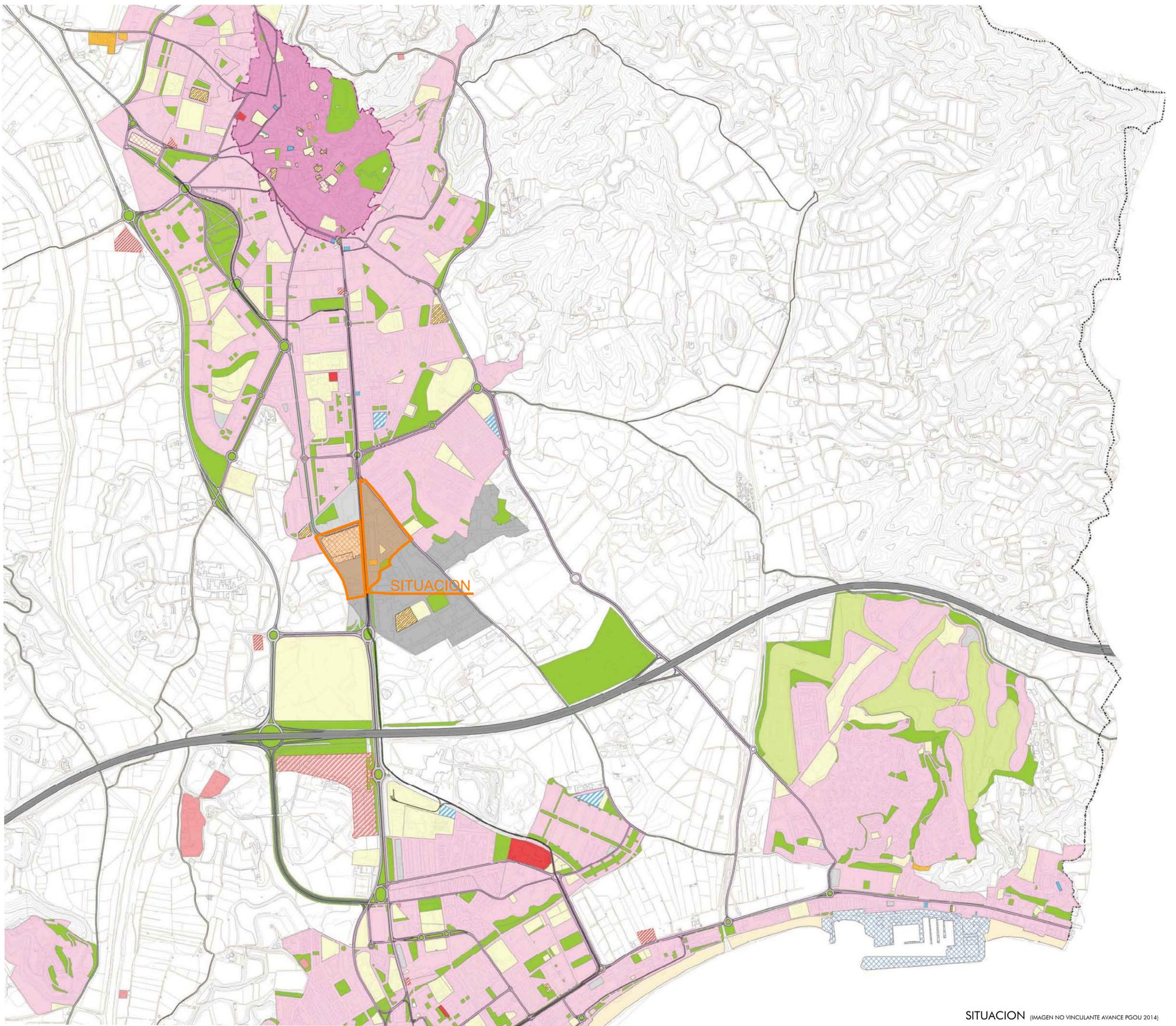
Con respecto a la tramitación del presente documento de Adaptacion del Plan Parcial al PGOU, es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera , relativa a planes e instrumentos en tramitación, que establece que los procedimientos relativos a instrumentos de planeamiento , gestión y ejecución, iniciados antes de la entrada en vigor de la LISTA, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación y procedimientos, de la legislación urbanística vigente en el momento de su iniciación. En este caso la iniciación se produce en el acto de Aprobación Inicial.

Vélez Málaga Julio de 2023

Fdo: Juan Carlos Muñoz zapatero

Fdo: Juan Cañadas Mercado

PLANOS

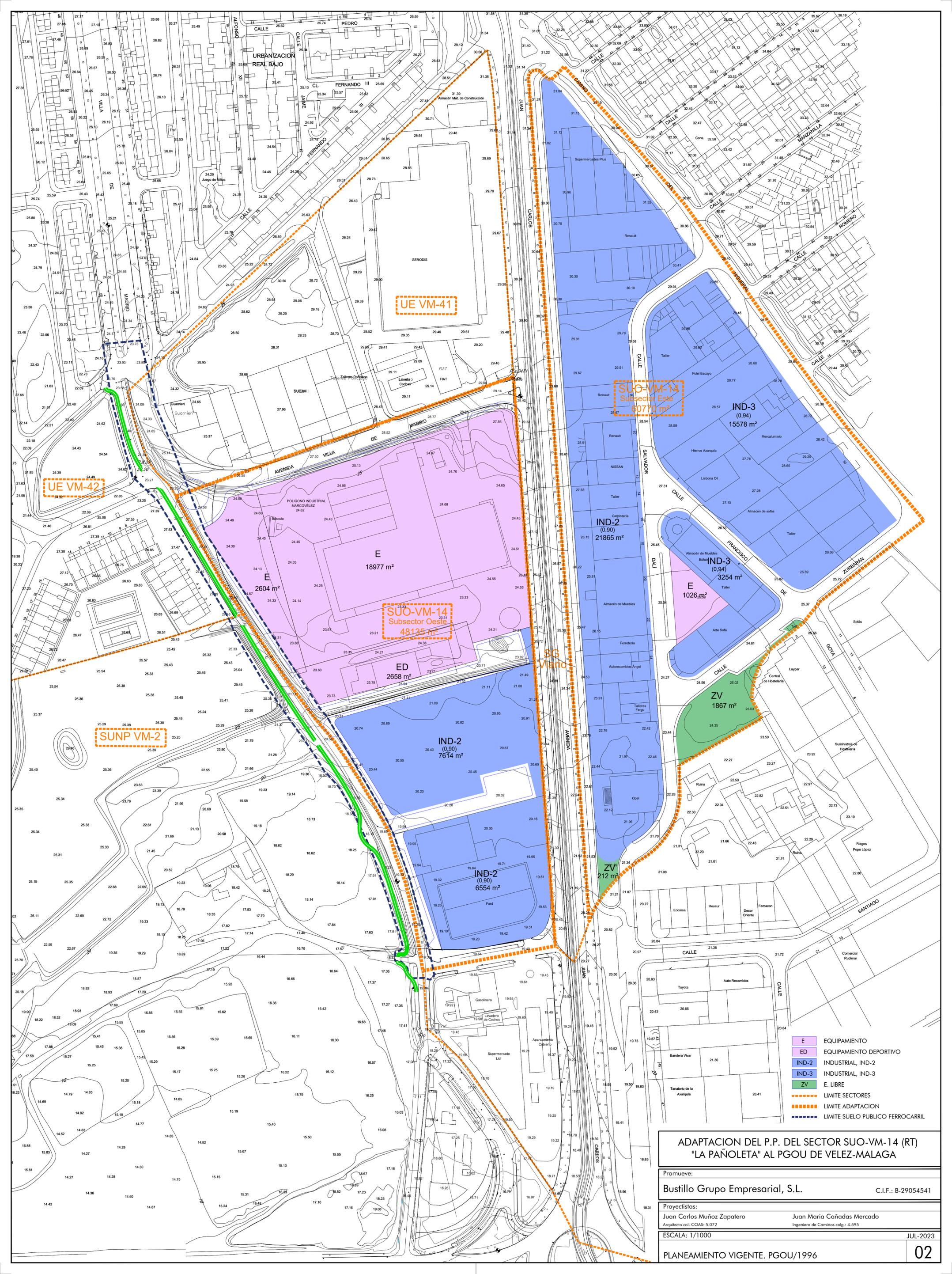


SITUACION (IMAGEN NO VINCULANTE AVANCE PGOU 2014)



ESTADO ACTUAL (GOOGLE MAPS)

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT) "LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA	
Promueve:	
Bustillo Grupo Empresarial, S.L.	C.I.F.: B-29054541
Proyectistas:	
Juan Carlos Muñoz Zapatero <small>Arquitecto col. COAS: 5.072</small>	Juan María Cañadas Mercado <small>Ingeniero de Caminos colg.: 4.595</small>
ESCALA: 1/10000	JUL-2023
SITUACION Y ESTADO ACTUAL	



UE VM-42

UE VM-41

SUO-VM-14
Subsector Este
60770 m²

SUO-VM-14
Subsector Oeste
48135 m²

SUNP VM-2

- E EQUIPAMIENTO
- ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- IND-2 INDUSTRIAL, IND-2
- IND-3 INDUSTRIAL, IND-3
- ZV E. LIBRE
- LIMITE SECTORES
- LIMITE ADAPTACION
- LIMITE SUELO PUBLICO FERROCARRIL

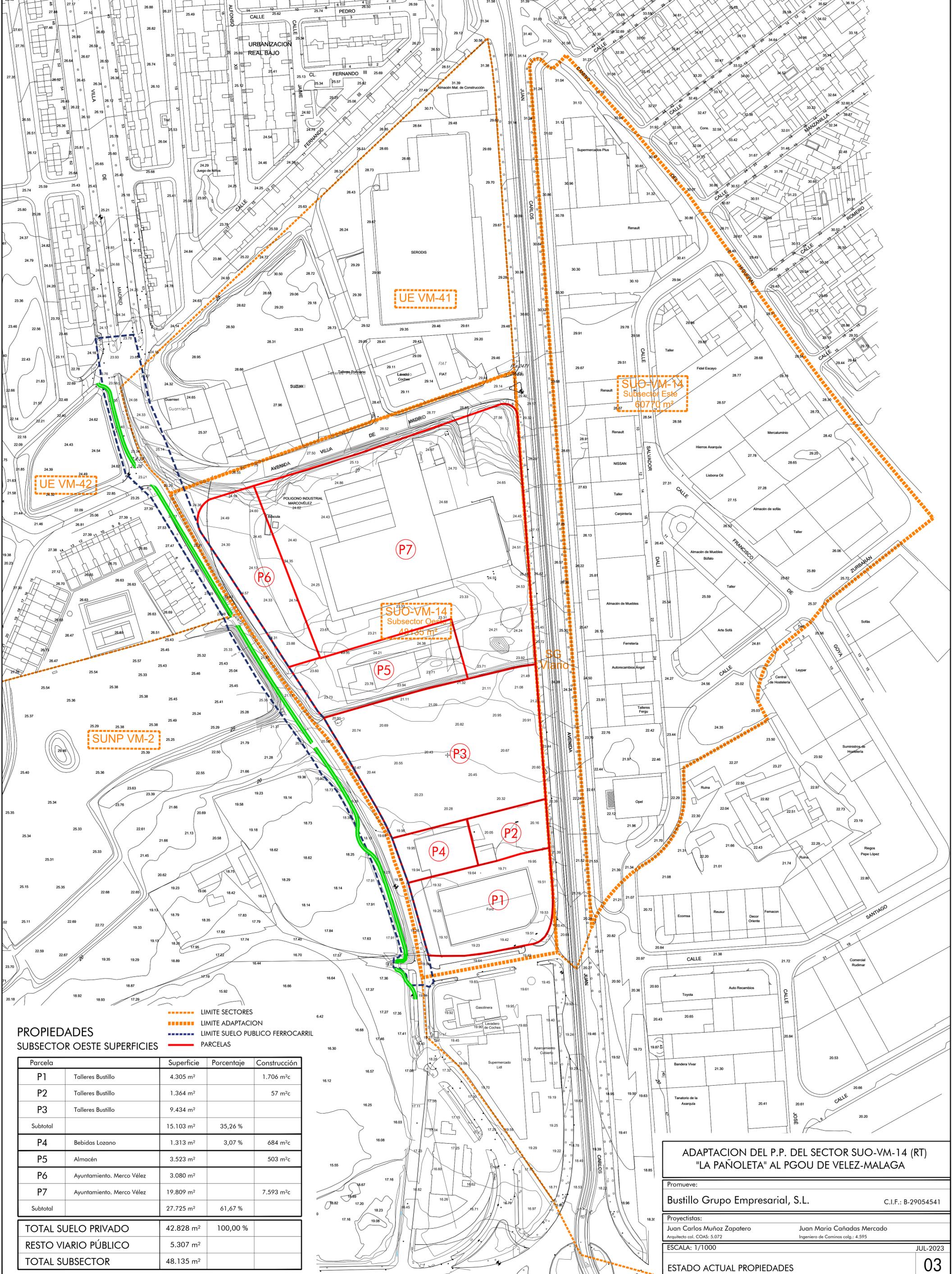
**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT)
"LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:
Bustillo Grupo Empresarial, S.L. C.I.F.: B-29054541

Proyectistas:
Juan Carlos Muñoz Zapatero Juan María Cañadas Mercado
Arquitecto col. COAS: 5.072 Ingeniero de Caminos col.: 4.595

ESCALA: 1/1000 JUL-2023

PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU/1996 02



**PROPIEDADES
SUBSECTOR OESTE SUPERFICIES**

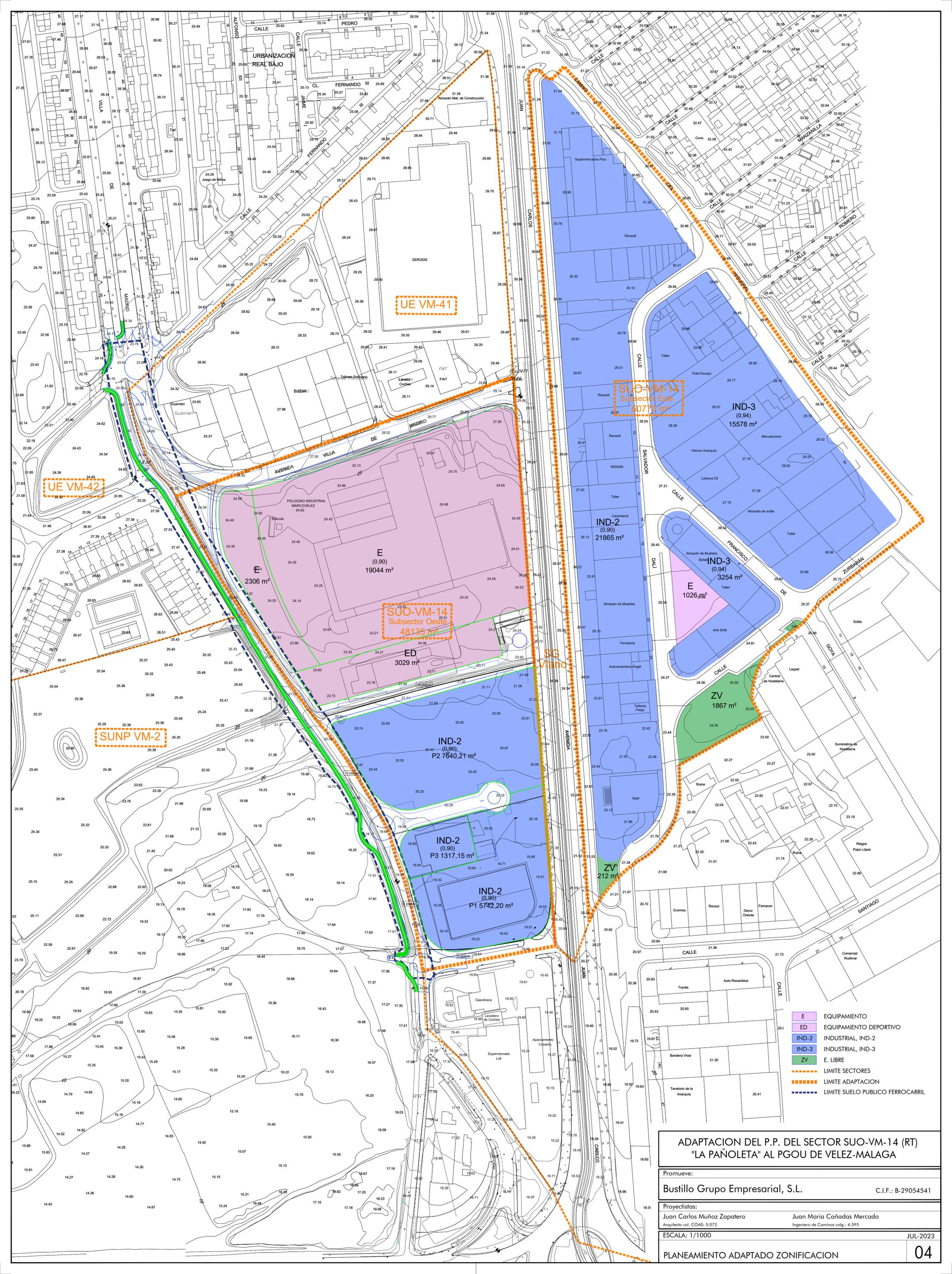
- LIMITE SECTORES
- LIMITE ADAPTACION
- LIMITE SUELO PUBLICO FERROCARRIL
- PARCELAS

Parcela	Superficie	Porcentaje	Construcción
P1	Talleres Bustillo	4.305 m ²	1.706 m ² c
P2	Talleres Bustillo	1.364 m ²	57 m ² c
P3	Talleres Bustillo	9.434 m ²	
Subtotal	15.103 m ²	35,26 %	
P4	Bebidas Lozano	1.313 m ²	684 m ² c
P5	Almacén	3.523 m ²	503 m ² c
P6	Ayuntamiento. Merco Vélez	3.080 m ²	
P7	Ayuntamiento. Merco Vélez	19.809 m ²	7.593 m ² c
Subtotal	27.725 m ²	61,67 %	

TOTAL SUELO PRIVADO	42.828 m ²	100,00 %
RESTO VIARIO PÚBLICO	5.307 m ²	
TOTAL SUBSECTOR	48.135 m ²	

**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT)
"LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:	
Bustillo Grupo Empresarial, S.L.	C.I.F.: B-29054541
Proyectistas:	
Juan Carlos Muñoz Zapatero Arquitecto col. COAS: 5.072	Juan María Cañadas Mercado Ingeniero de Caminos col.: 4.595
ESCALA: 1/1000	JUL-2023
ESTADO ACTUAL PROPIEDADES	



UE VM-41

SUO-VM-14
Subsector Este
60770 m²

UE VM-42

SUO-VM-14
Subsector Oeste
48135 m²

SUNP VM-2

E
2306 m²

E
(0,90)
19044 m²

ED
3029 m²

IND-2
(0,90)
P2 7640,21 m²

IND-2
(0,90)
P3 1317,15 m²

IND-2
(0,90)
P1 5742,20 m²

IND-2
(0,90)
21865 m²

IND-3
(0,94)
15578 m²

IND-3
(0,94)
3254 m²

E
1026 m²

ZV
1867 m²

ZV
212 m²

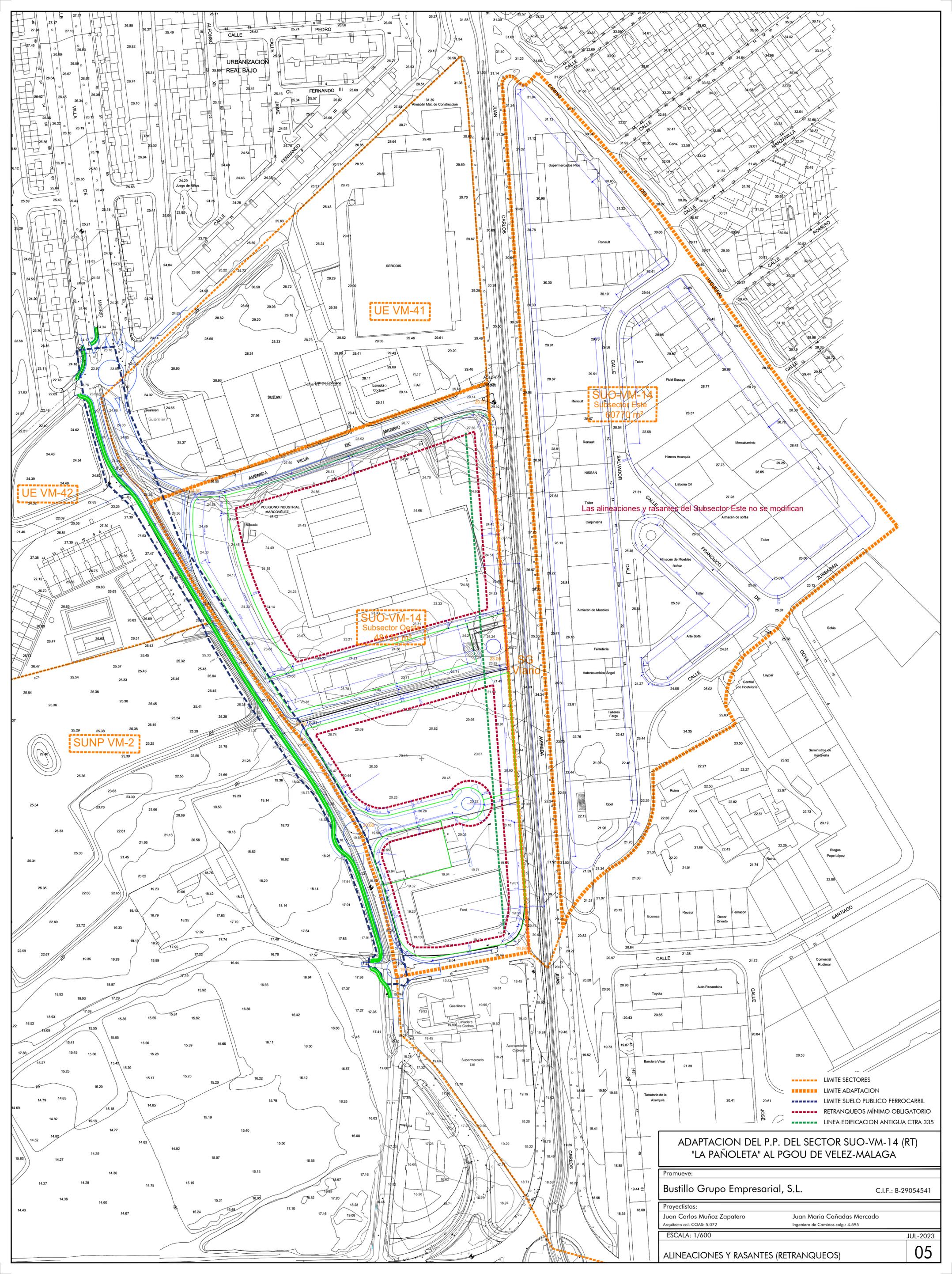
- E EQUIPAMIENTO
- ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- IND-2 INDUSTRIAL, IND-2
- IND-3 INDUSTRIAL, IND-3
- E. LIBRE
- LIMITE SECTORES
- LIMITE ADAPTACION
- LIMITE SUELO PUBLICO FERROCARRIL

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT)
"LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA

Promueve:
Bustillo Grupo Empresarial, S.L. C.I.F.: B-29054541

Proyectistas:
Juan Carlos Muñoz Zapatero Juan María Cañadas Mercado
Arquitecto col. COAS: 5.072 Ingeniero de Caminos col.: 4.595

ESCALA: 1/1000 JUL-2023



UE VM-42

UE VM-41

SUO-VM-14
Subsector Oeste
484.95 m²

SUO-VM-14
Subsector Este
607.70 m²

Las alineaciones y rasantes del Subsector Este no se modifican

SUNP VM-2

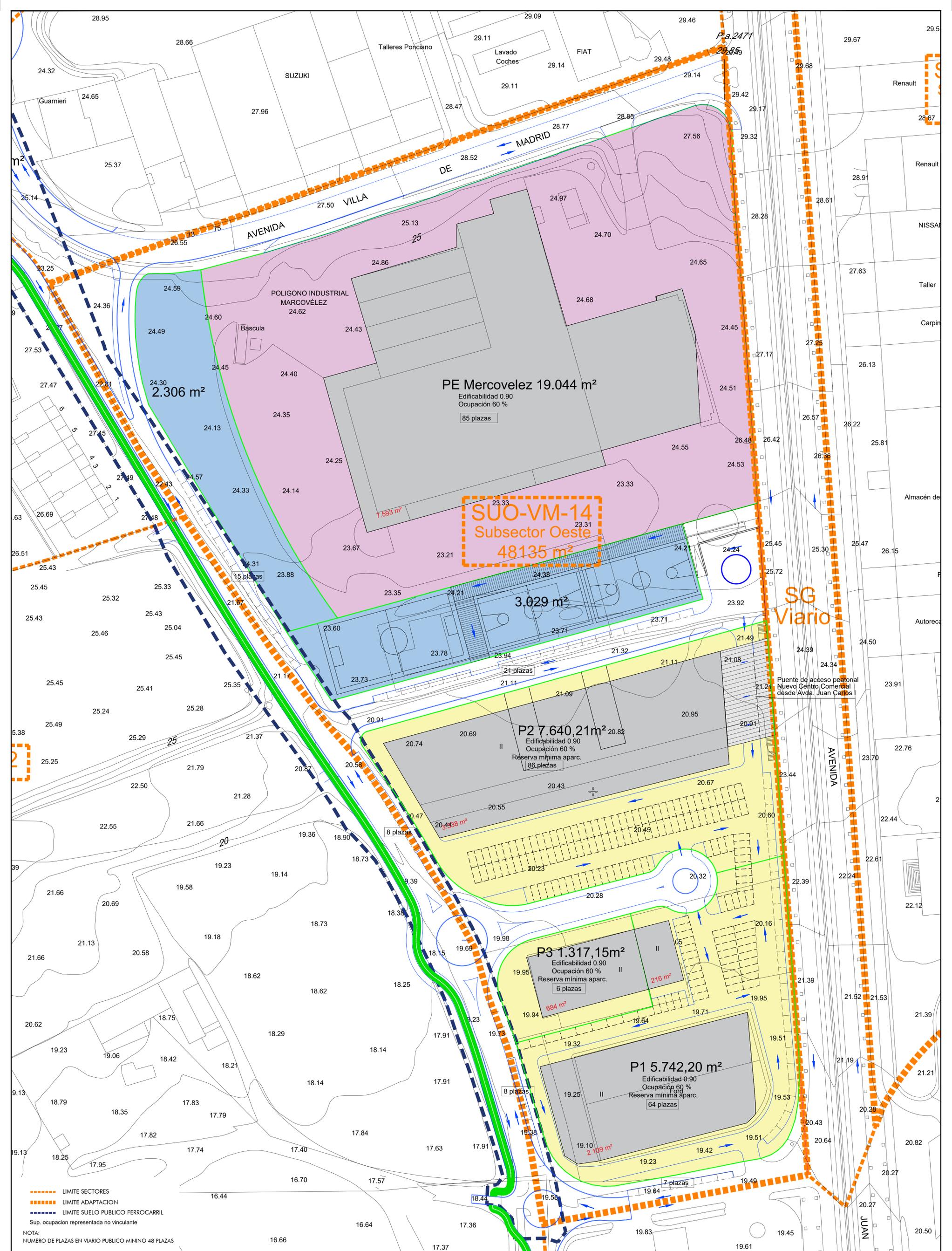
- LIMITE SECTORES
- LIMITE ADAPTACION
- LIMITE SUELO PUBLICO FERROCARRIL
- RETRANQUEOS MÍNIMO OBLIGATORIO
- LINEA EDIFICACION ANTIGUA CTRA 335

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT)
"LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA

Promueve:
Bustillo Grupo Empresarial, S.L. C.I.F.: B-29054541

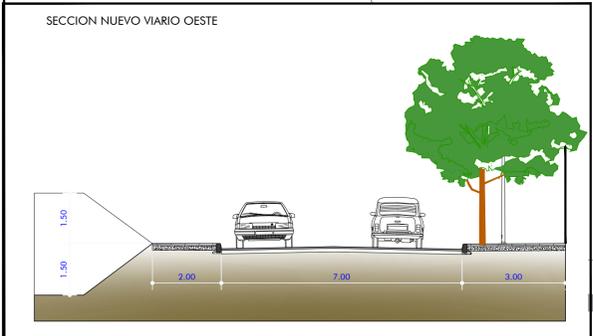
Proyectistas:
Juan Carlos Muñoz Zapatero Arquitecto col. COAS: 5.072
Juan María Cañadas Mercado Ingeniero de Caminos col.: 4.595

ESCALA: 1/600 JUL-2023



- - - - LIMITE SECTORES
 - - - - LIMITE ADAPTACION
 - - - - LIMITE SUELO PUBLICO FERROCARRIL
 Sup. ocupacion representada no vinculante

NOTA:
 NUMERO DE PLAZAS EN VIARIO PUBLICO MININO 48 PLAZAS



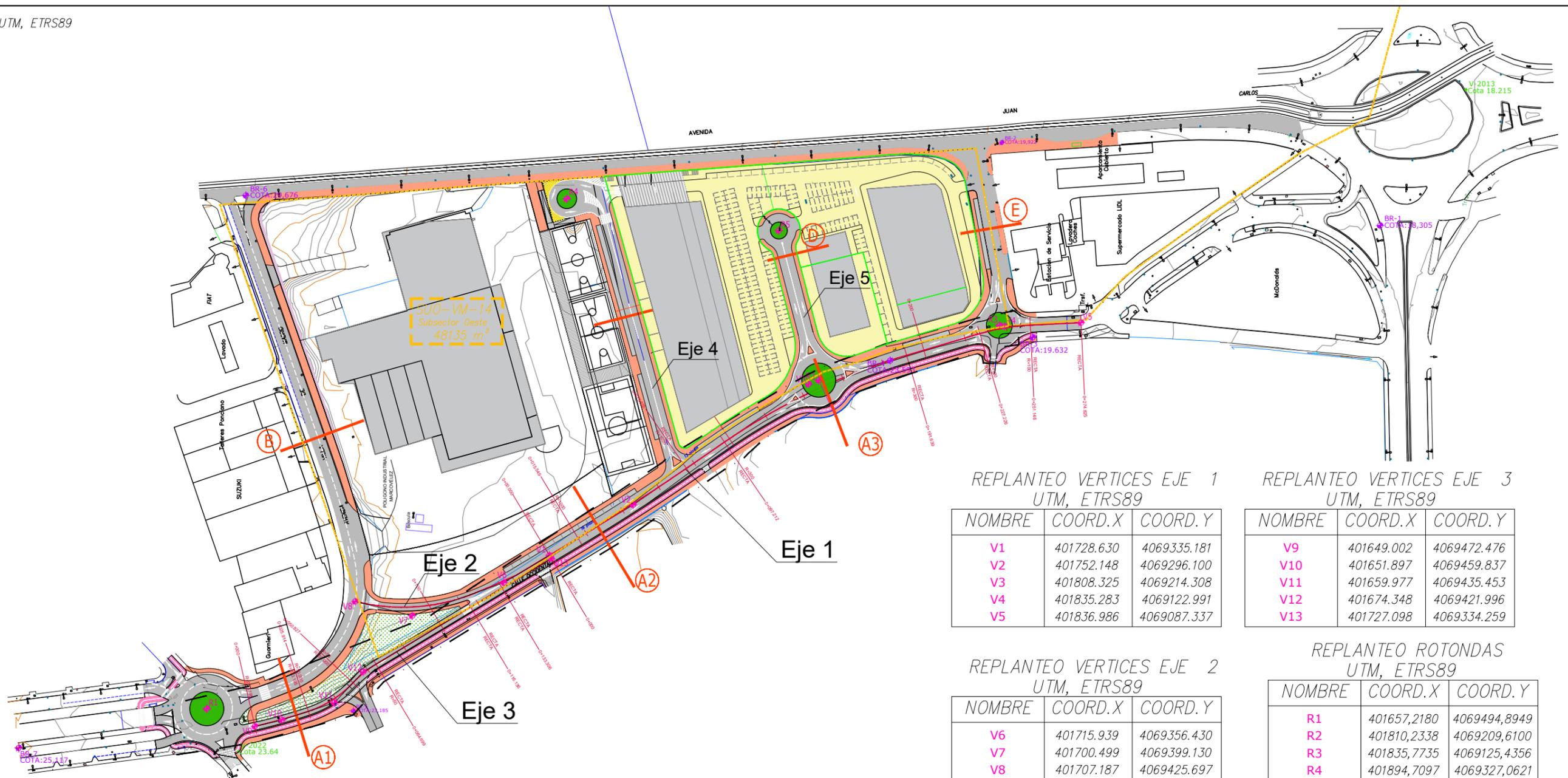
**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT)
 "LA PAÑOLETA" AL PGOU DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:
Bustillo Grupo Empresarial, S.L. C.I.F.: B-29054541

Proyectistas:
 Juan Carlos Muñoz Zapatero Juan Maria Cañadas Mercado
 Arquitecto col. COAS: 5.072 Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/500 JUL-2023

PROPUESTA VOLUMÉTRICA NO VINCULANTE **06**



BASES DE REPLANTEO UTM, ED50

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
BR-1	401994,74	4069153,68	18.310
BR-2	402033,37	4069330,02	19.920
BR-3	401942,6	4069315,68	19.630
BR-4	401931,81	4069382,1	23.590
BR-5	401768,67	4069632,37	23.180
BR-6	402008,7	4069682,48	29.680
BR-7	401751,41	4069788,31	25.120

UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
BR-1	401882.291	4068947.898	18.310
BR-2	401920.918	4069124.243	19.920
BR-3	401830.148	4069109.896	19.630
BR-4	401819.352	4069176.316	23.590
BR-5	401656.211	4069426.589	23.180
BR-6	401896.253	4069476.700	29.680
BR-7	401638.961	4069582.535	25.120

BASES DE REPLANTEO GERENCIA UTM, ED50

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
V-2013	402058.095	4069113.684	18.215
V-2022	401750.065	4069686.366	23.64

BASES DE REPLANTEO GERENCIA UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
V-2013	401945.642	4068907.900	18.215
V-2022	401637.611	4069480.590	23.64

REPLANTEO VERTICES EJE 1 UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y
V1	401728.630	4069335.181
V2	401752.148	4069296.100
V3	401808.325	4069214.308
V4	401835.283	4069122.991
V5	401836.986	4069087.337

REPLANTEO VERTICES EJE 3 UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y
V9	401649.002	4069472.476
V10	401651.897	4069459.837
V11	401659.977	4069435.453
V12	401674.348	4069421.996
V13	401727.098	4069334.259

REPLANTEO VERTICES EJE 2 UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y
V6	401715.939	4069356.430
V7	401700.499	4069399.130
V8	401707.187	4069425.697

REPLANTEO ROTONDAS UTM, ETRS89

NOMBRE	COORD.X	COORD.Y
R1	401657,2180	4069494,8949
R2	401810,2338	4069209,6100
R3	401835,7735	4069125,4356
R4	401894,7097	4069327,0621
R5	401879.9111	4069228.1821

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 "LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA

Promueve:

BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto col. COAS: 5.072

Juan Maria Cañadas Mercado
Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/2000

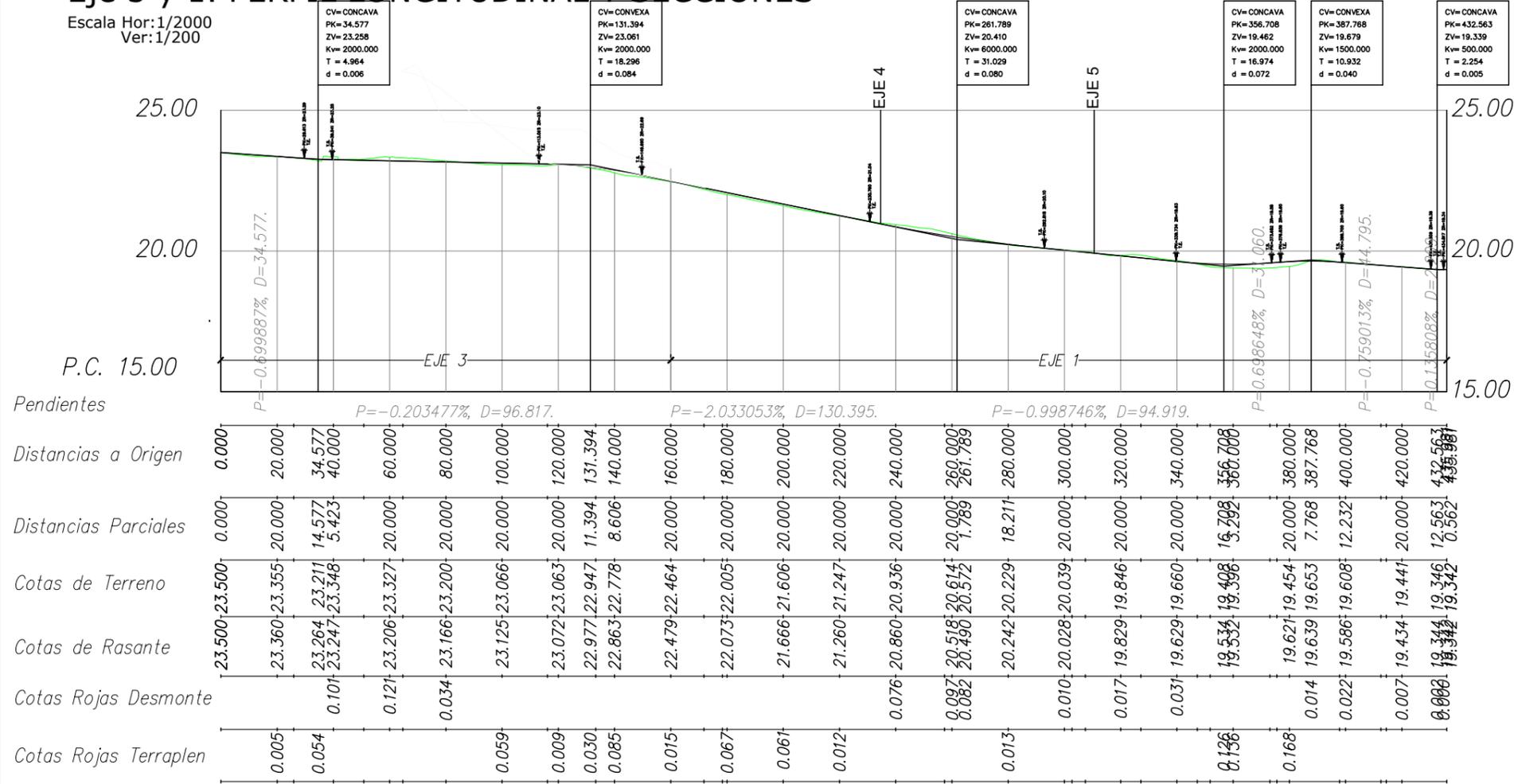
Rev. JULIO 2023

RED VIARIA
PLANTA GENERAL

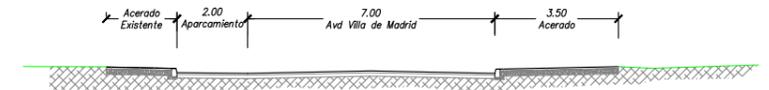
*Servicio Web de Transformación de Coordenadas
Dirección de Servidor:
<http://www.ign.es/wps-Transformacion/servicios>

Eje 3 y 1. PERFIL LONGITUDINAL Y SECCIONES

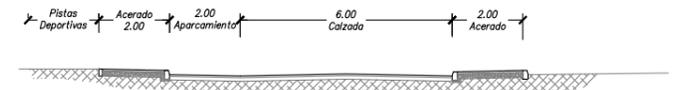
Escala Hor:1/2000
Ver:1/200



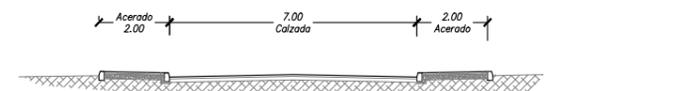
SECCION B Avd. Villa de Madrid



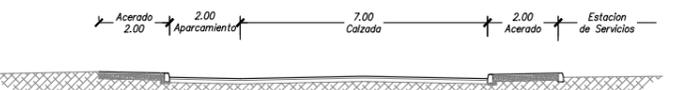
SECCION C Calles Interiores



SECCION D Calles Interiores



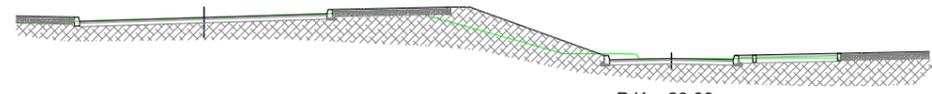
SECCION E Calles Interiores



SECCIONES

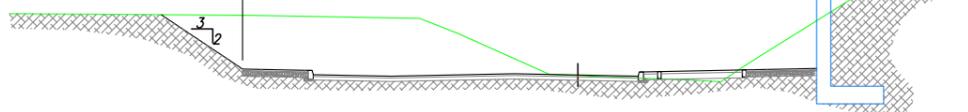
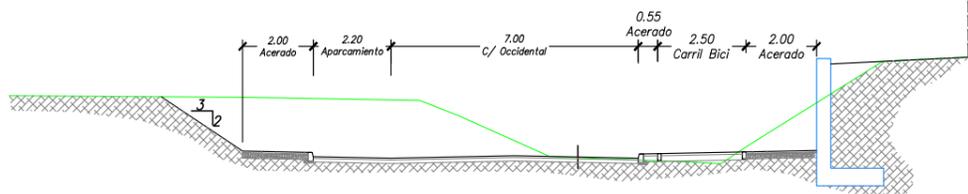
Escala 1/200

SECCION A1 C/ Occidental



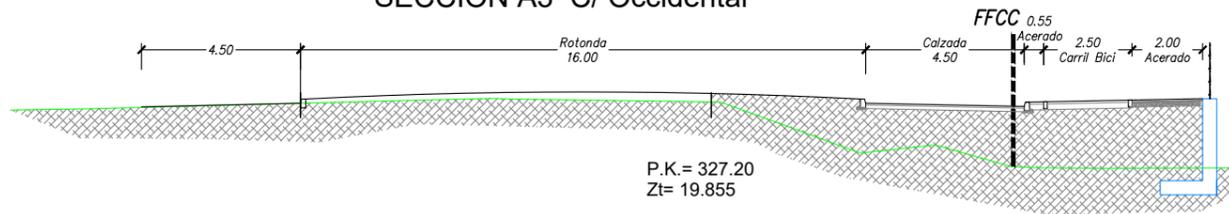
P.K. = 20.00
Zt = 23.356

SECCION A2 C/ Occidental



P.K. = 160.00
Zt = 22.464

SECCION A3 C/ Occidental



P.K. = 327.20
Zt = 19.855

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 "LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA

Promueve:

BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto col. COAS: 5.072

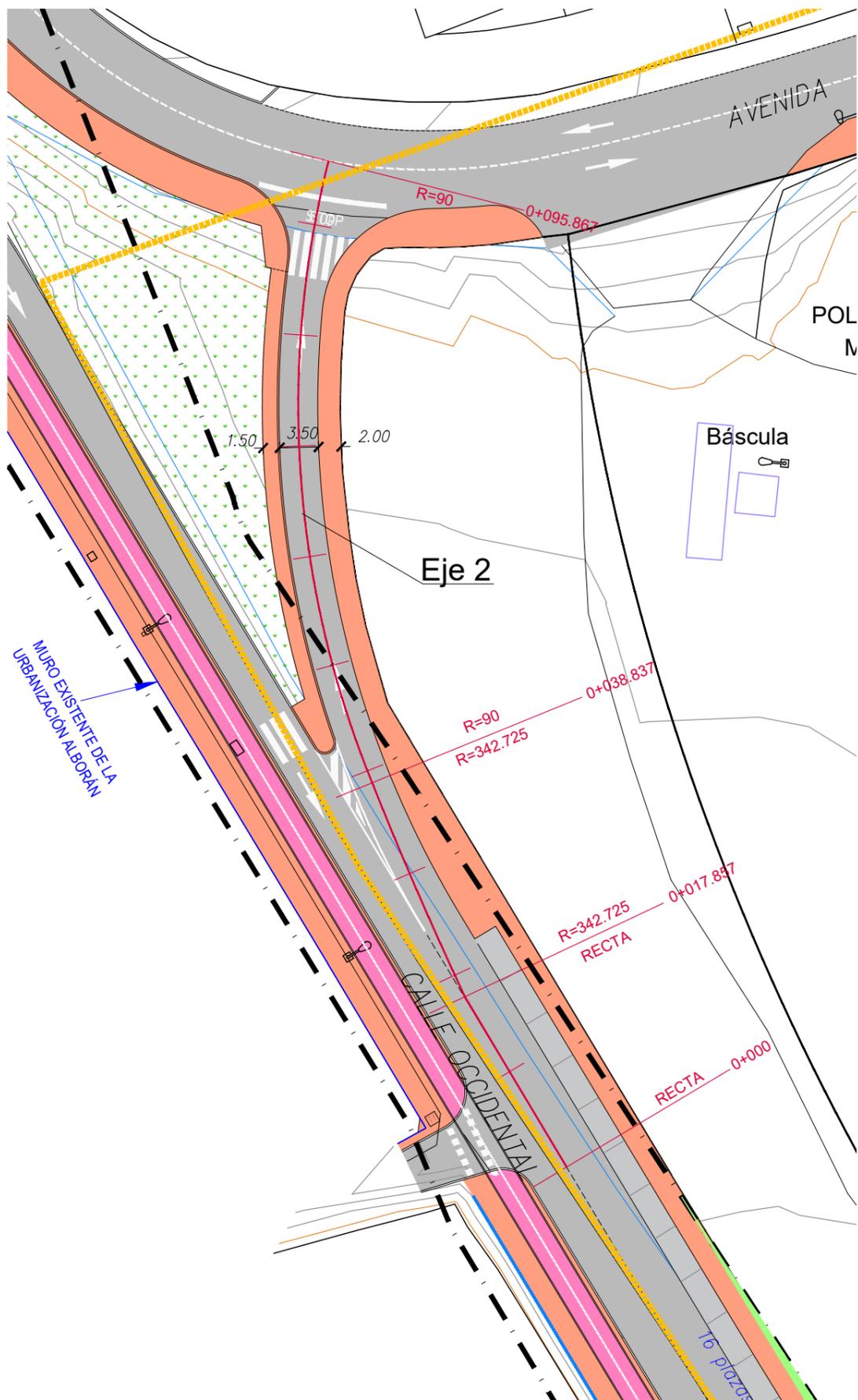
Juan Maria Cañadas Mercado
Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/2000

Rev. JULIO 2023

RED VIARIA PERFIL LONGITUDINAL Y SECCIONES

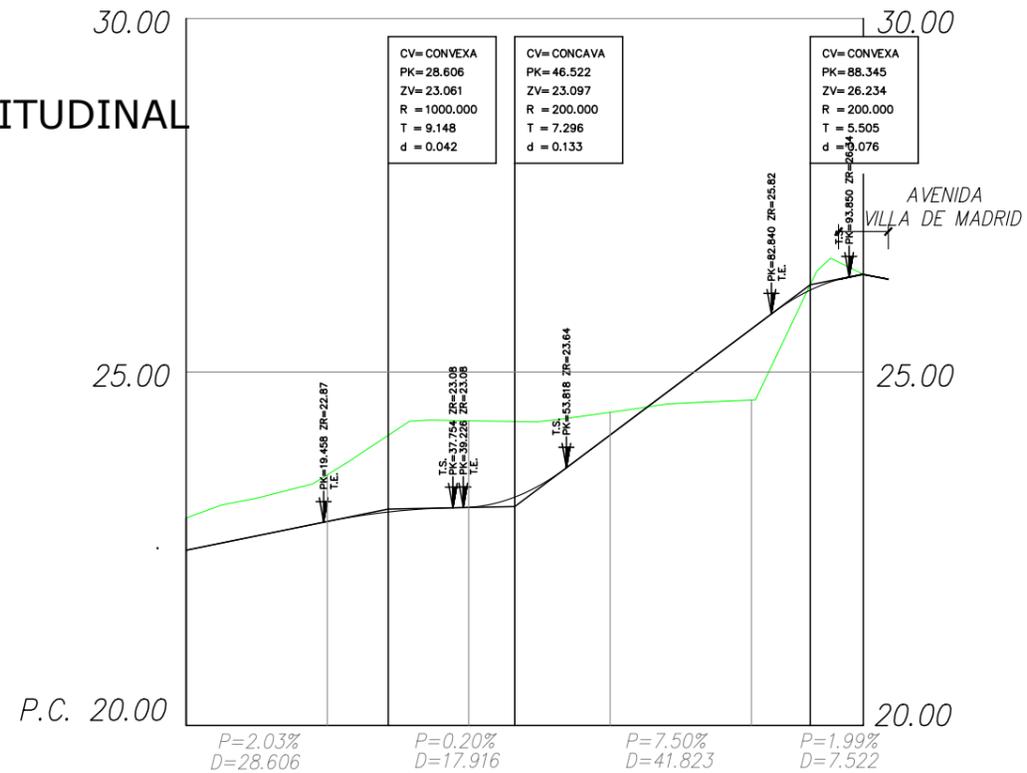
EJE 2. PLANTA
Escala 1/500



EJE 2. SALIDA A AVENIDA VILLA DE MADRID

PERFIL LONGITUDINAL

Escala Hor:1/1000
Ver:1/100



Pendientes

P=2.03% D=28.606 P=0.20% D=17.916 P=7.50% D=41.823 P=1.99% D=7.522

Distancias a Origen

0.000	20.000	28.606	40.000	46.522	60.000	80.000	88.345	95.867
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Distancias Parciales

0.000	20.000	8.606	11.394	6.522	13.478	20.000	8.345	7.522
-------	--------	-------	--------	-------	--------	--------	-------	-------

Cotas de Terreno

22.935	23.547	24.104	24.310	24.300	24.429	24.603	26.235	26.381
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Cotas de Rasante

22.479	22.886	23.019	23.085	23.230	24.108	25.608	26.158	26.384
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Cotas Rojas Desmonte

0.456	0.661	1.085	1.225	1.070	0.321		0.077	
-------	-------	-------	-------	-------	-------	--	-------	--

Cotas Rojas Terraplen

						1.005	0.003	
--	--	--	--	--	--	-------	-------	--

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 "LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA

Promueve:

BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto col. COAS: 5.072

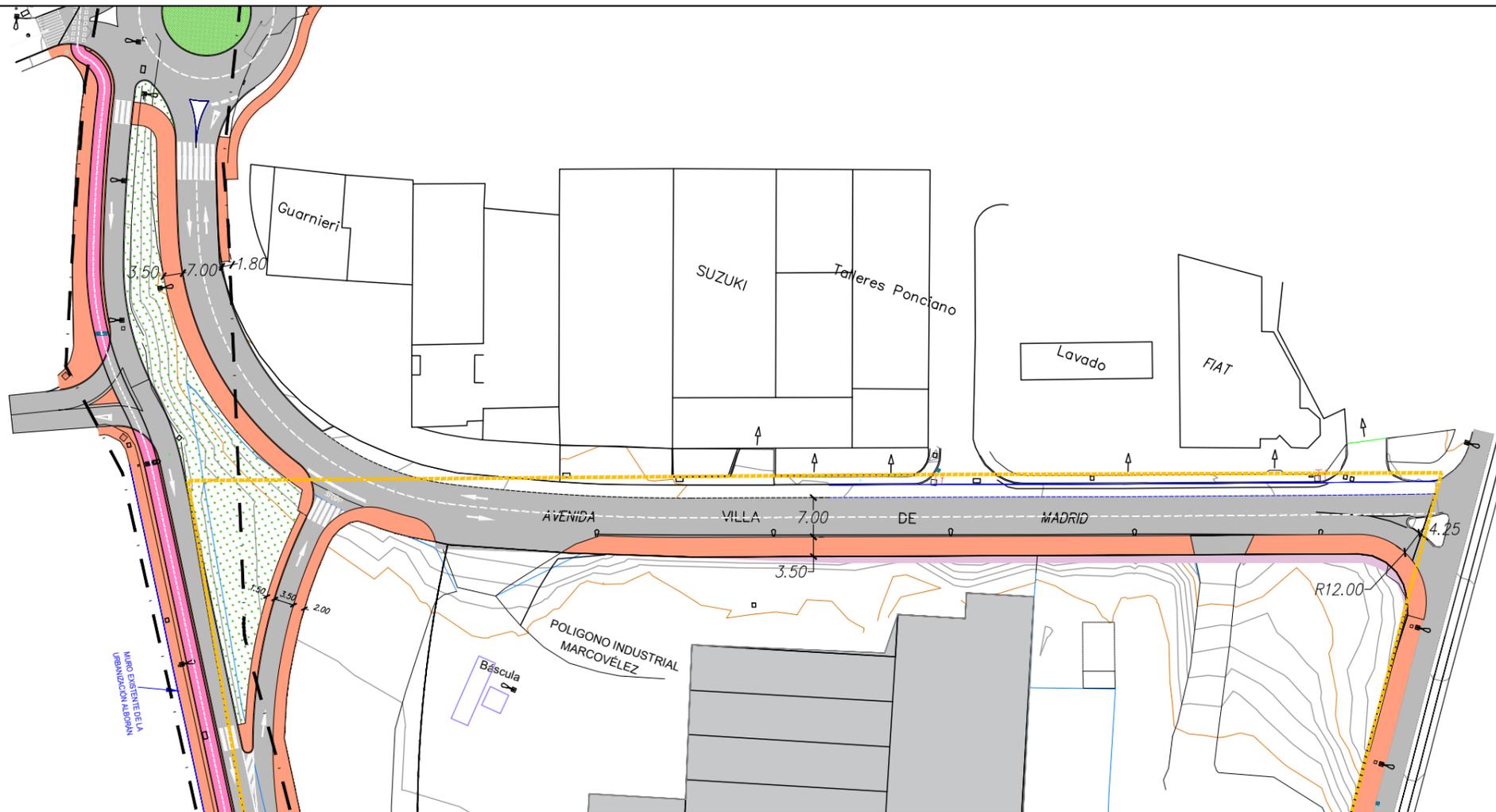
Juan Maria Cañadas Mercado
Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/500 1/1000

Rev. JULIO 2023

RED VIARIA
SALIDA A AVENIDA VILLA DE MADRID

09



AVENIDA VILLA DE MADRID

Escala 1/1000

ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14 "LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA

Promueve:

BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto col. COAS: 5.072

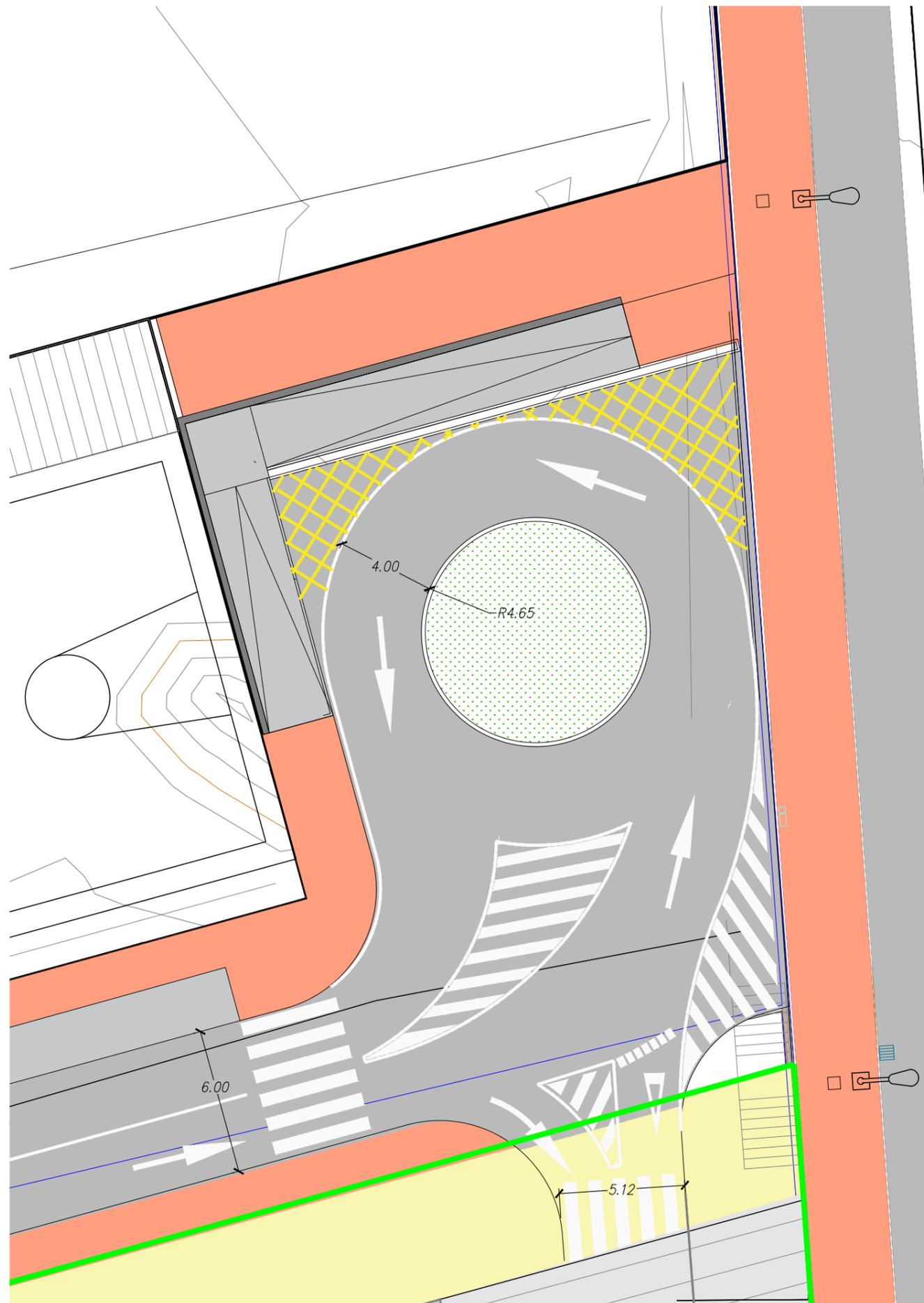
Juan Maria Cañadas Mercado
Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/1000

Rev. JULIO 2023

RED VIARIA
AVENIDA VILLA DE MADRID-PLANTA

10



**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14
"LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:

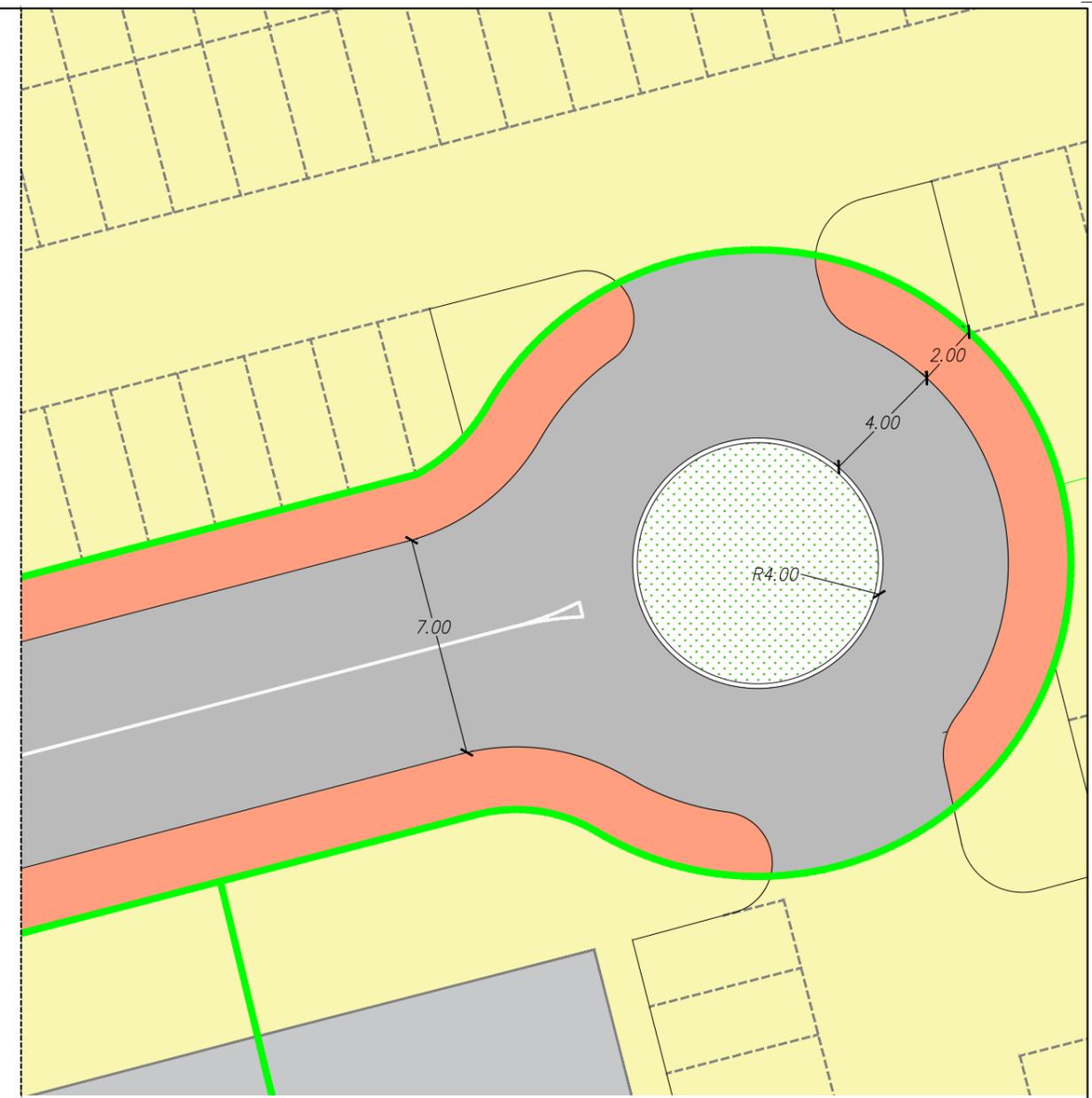
BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero Arquitecto col. COAS: 5.072	Juan Maria Cañadas Mercado Ingeniero de Caminos colg.: 4.595
---	---

ESCALA: 1/200 Rev. JULIO 2023

**RED VIARIA
ROTONDAS**



**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14
"LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:

BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

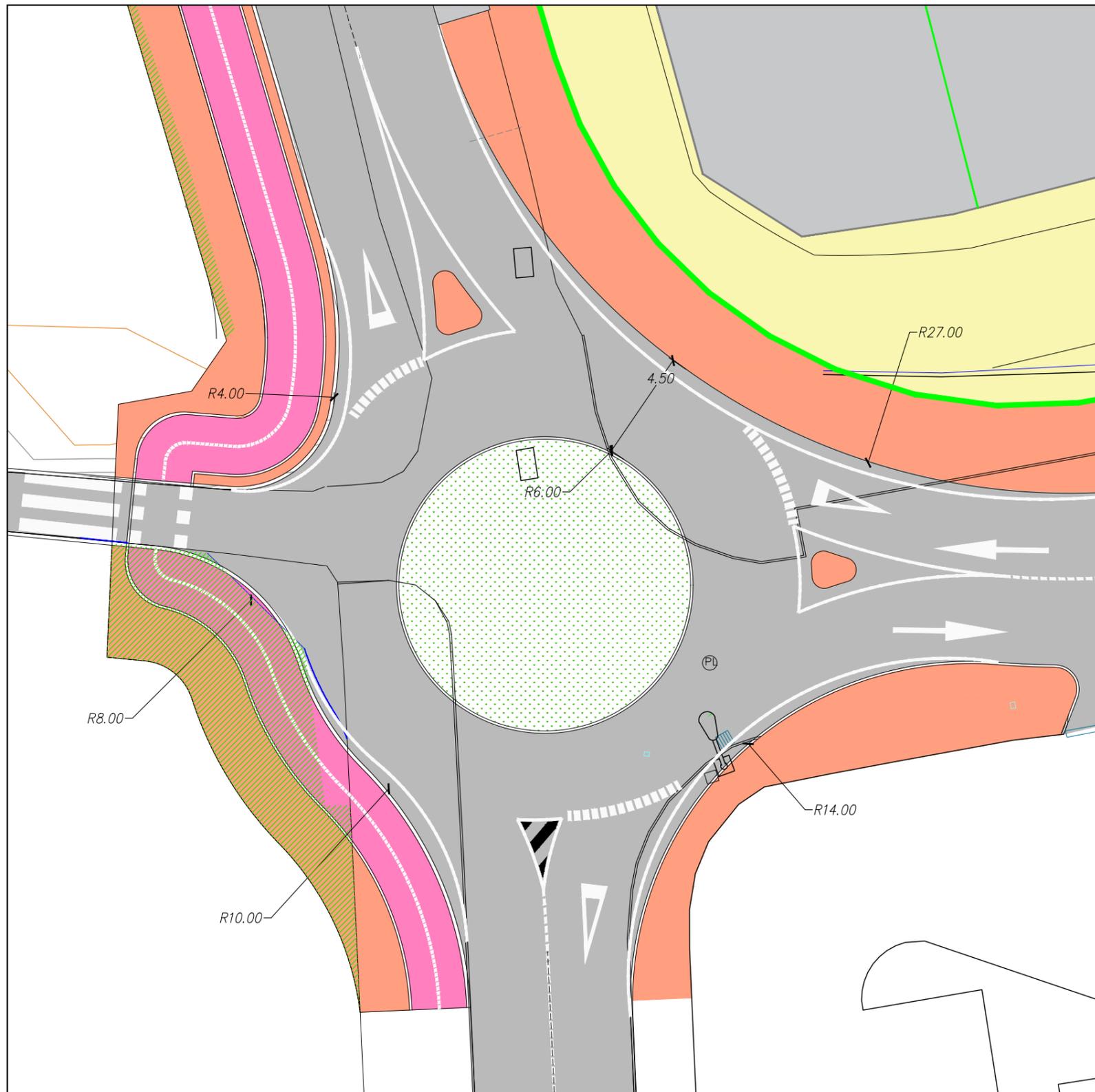
Proyectistas:

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto col. COAS: 5.072

Juan Maria Cañadas Mercado
Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/200

Rev. JULIO 2023



**ADAPTACION DEL P.P. DEL SECTOR SUO-VM-14
"LA PAÑOLETA" AL PGOU ADAPTACION DE VELEZ-MALAGA**

Promueve:
BUSTILLO, GRUPO EMPRESARIAL S.L.

Proyectistas:
 Juan Carlos Muñoz Zapatero Juan Maria Cañadas Mercado
 Arquitecto col. COAS: 5.072 Ingeniero de Caminos colg.: 4.595

ESCALA: 1/200 Rev. JULIO 2023

**RED VIARIA
ROTONDAS** **11**
3 DE 3

**ANEXO I PROPUESTA NO VINCULANTE
PROPUESTA ASIGNACION APROVECHAMIENTOS UE SUBSECTOR OESTE**

Parcela Inicial	Superficie	Derecho	Asignación exceso/defecto	
P1 Talleres Bustillo	4.305 m2		P1	
P2 Talleres Bustillo	1.364 m2			
Subtotal	5.669 m2			
Porcentaje titularidad	15,650%	4.277,75 UA	5.170 UA	+ 892,25 UA
P3 Talleres Bustillo	9.434 m2		P2	
Porcentaje titularidad	26,043%	7.118,57 UA	6.876 UA	- 242,57 UA
P4 Bebidas Lozano	1.313 m2		P3	
Porcentaje titularidad	3,624%	990,58 UA	1.185 UA	+ 194,42 UA
P7 Ayto. Merco Vélez	19.809 m2			
Porcentaje titularidad	54,683%	14.947,00 UA	14.102,90 UA	-844,10 UA
Total suelo privado	36.225 m2			
Porcentaje	100,00%			
Cesión 10% Ayuntamiento		3.037,10 UA	3.037,10 UA	0 UA
TOTAL APROVECHAMIENTOS		30.371 UA		

Se asigna la parcelas resultantes P1 a Talleres Bustillo, como propietario de las fincas iniciales 1, y 2, de forma que se localicen los aprovechamientos, sobre parcelas en posición similar a las fincas iniciales, generando un exceso de aprovechamiento respecto a su derecho de **+ 892,25 UAs**

Se asigna la parcela resultantes P2 a Talleres Bustillo, como propietario mayoritario de la fincas inicial 3, de forma que se localicen los aprovechamientos, sobre parcelas en posición similar a las fincas iniciales, generando un defecto de aprovechamiento respecto a su derecho de **- 242,57 UAs**

Al titular de la parcela inicial 4, Bebidas Lozano, se le asigna la parcela resultante P3, , ajustando las dimensiones superficiales y sus aprovechamientos a los derechos de aprovechamiento correspondientes, en localización idéntica a su finca inicial. Resulta un exceso de aprovechamiento asignado de **+ 194,42 UAs**

Se asigna la parcela resultante P4 MercoVelez al Ayuntamiento como titular de suelo inicial 14.102,90 UAs, y también en la parte correspondiente a la cesión obligatoria del 10% 3.037,10 UAs, generando un defecto de aprovechamiento respecto a su derecho de **- 844,10 UAs.**

ANEXO.2

LISTADO DE PROPIETARIOS DEL SUELO.

Propiedades incluidas en la Delimitación de la UE

Parcela 1 Talleres Bustillo
Parcela 2 Talleres Bustillo
Parcela 3 Talleres Bustillo

Bustillo Grupo Empresarial SL CIF: B-29054541
Avda., Rey Juan Carlos I, Nº 10, 29700. Vélez Málaga. Tfno.: 952 503 180
Contacto : José María Bustillo Sánchez, DNI: 52.572.505-Z

Parcela 4 Bebidas Lozano

Bebidas Lozano SL CIF: B-92496371
Polígono Merco Vélez S/N, 29700 Vélez Málaga Tfno.: 952 558 383
Contacto : Francisco Lozano Fernández, DNI: 24.797.264-K

Parcela 5 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez
Parcela 6 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez
Parcela 7 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez

Ayuntamiento de Vélez Málaga
Plaza de Carmelitas , Nº 12, 29700 Vélez Málaga
Tfno.: 952 559 100

Propiedades externas a la Delimitación de la UE

Junta de Andalucía
Consejería de Hacienda y Financiación Europea 68 ,00 m2
Dirección General de Patrimonio
C/ Antonio de Vizarrón s/n
Edf. Torretriana. Isla de la Cartuja.
(41092) Sevilla

Dña. Isabel Clavero Porras. 111,46 m2
Avda. Vivar Tellez nº 12, 1º-D
(29700) Vélez-Málaga

Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga. Suelo del antiguo trazado ferroviario
Plaza de las Carmelitas, S/N.
(29700) Vélez-Málaga.

ANEXO 3 PARCELAS RESULTANTES

Parcela resultante bebidas lozano P-3

Superficie de parcela: 1.317,15 m²

Edificabilidad: $1.317,15 \times 0,90 = 1.185 \text{ m}^2$

Ocupacion Maxima: $1.317,15 \times 60 \% = 790,24 \text{ m}^2$ (actual ocupación 684 m²,)

Parcela resultante Talleres Bustillo P-1

Superficie de parcela: 5.761,20 m²

Edificabilidad: $5.761,20 \times 0,90 = 5.185 \text{ m}^2$

Ocupacion Maxima: $5.761,20 \times 60 \% = 3.456,72 \text{ m}^2$ (actual ocupación 1.660 m²)

Parcela resultante Talleres Bustillo P-2

Superficie de parcela: 7.659,21 m²

Edificabilidad: $7.659,21 \times 0,90 = 6.893 \text{ m}^2$

Ocupacion Maxima: $7.659,21 \times 60 \% = 4.595,52 \text{ m}^2$ (actual ocupación 0 m²)

Parcela resultante MercoVelez P-E

Superficie de parcela: 19.044,00 m²

Edificabilidad: $19.044,00 \times 0,90 = 17.140 \text{ m}^2$

Ocupacion Maxima: $19.044,00 \times 60 \% = 11.426,40 \text{ m}^2$ (actual ocupación 7.593m²)

Nota: al ser la ocupación máxima del 60% , para agotar la edificabilidad máxima una parte de la edificabilidad deberá ubicarse por encima de la planta baja.

DECLARACION RESPONSABLE

D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, con DNI, Nº 05.235.270-X, y dirección en Sevilla, 41018, Avda. de Luis de Morales , Nº 32, Planta 3, Oficina 23 . Arquitecto Superior , colegiado Nº 2.849 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, como coautor de los documentos de Planeamiento:

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

Declara

Que esta en posesión del Título Oficial de Arquitecto Superior por la ETSAM emitido con fecha de 1984

Que esta colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla , con el número de colegiado 2.849.

Que cuenta con seguro de responsabilidad civil contratado con la sociedad ASEMAS con póliza vigente , por importe suficiente para la sujeción de las posibles responsabilidades profesionales de los trabajos de referencia.

Que no se encuentra incurso en ninguna situación o supuesto legal de inhabilitación para el ejercicio de su actividad profesional.

En Sevilla a 15 de Julio de 2019

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

DECLARACION RESPONSABLE

D. Juan Maria Cañadas Mercado, con DNI, N° 24060895C, y dirección a estos efectos en Mairena del Aljarafe, 41927, Calle Ciauriz, n° 53, con titulación académica de Ingeniero de Caminos, colegiado n° 4595 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, como coautor de los documentos de Planeamiento:

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

Declara

Que está en posesión del Título Oficial de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos emitido con fecha de 15 de Abril de 1975 por el Exmo. Sr Ministro de Educación y Ciencia.

Que esta colegiado en el Colegio Oficial correspondiente, con el número de colegiado 4.595.

Que cuenta con seguro de responsabilidad civil contratado con la sociedad CASER SEGUROS, S.A. con domicilio social en Madrid, avda. de Burgos n° 109 y CIF A28013050, con póliza vigente, por importe suficiente para la sujeción de las posibles responsabilidades profesionales de los trabajos de referencia.

Que no se encuentra incurso en ninguna situación o supuesto legal de inhabilitación para el ejercicio de su actividad profesional.

En Sevilla a 15 de Julio de 2019