

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto
REFUNDIDO DE PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION UR 1 (P)
en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desar-
rollan, certifico que el presente documento
PROMOTOR: POLIGONO INDUSTRIAL DE CAJIZI S.A. analmente por
este Exmo. Ayuntamiento en sesion de 30 ABR. 1991

VELEZ-MALAGA 20 MAYO 1991

I.-MEMORIA.

El Secretario

- P. D.
Jefe de Sección
- I.1.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
 - I.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
 - I.3.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO.
 - I.4.- USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
 - I.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
 - I.6.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.
 - I.7.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA.
 - I.8.- CONDICIONES PREVIAS.
 - I.9.- MODELO ADOPTADO.
 - I.10.- CONEXION A LA RED VIARIA GENERAL.
 - I.11.- CUADRO DE SUPERFICIES Y CARACTERISTICAS DE ZONA DE USO PUBLICO
 - I.12.- CUADRO COMPARATIVO ENTRE CARACTERISTICAS DEL SECTOR UR1 (P) LOS PUERTAS Y LA VIGENTE LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO.
 - I.13.- CUADRO COMPARATIVO ENTRE CARACTERISTICAS DEL SECTOR JR1 (P) LOS PUERTAS Y FICHA DEL SECTOR.

II.-ORDENANZAS.

- II.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.
- II.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- II.3.- NORMAS DE LA EDIFICACION.
- II.4.- USOS PREVISTOS EN ZONA DE EDF. INDUSTRIAL.

III.-PLAN DE ETAPAS.

IV.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

V.- ANEXOS

- V.1.-JUSTIFICACION (ART.64 R.P.)
- V.2.-SISTEMA DE ACTUACION
- V.3.-COMPROMISOS
- V.4.-CALCULO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO.
- V.5.-JUSTIF. DIFERENTES ASPECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

EMILIO ALVAREZ YELA

ARQUITECTO

1.-
REFUNDIDO DE PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SUS PUERTAS (P)
en la Ley del SUELO. Los Puertos que la desarrollan, certifico que el presente documento
PROMOTOR: POLIGONO INDUSTRIAL DE CAJIZ S.A.
este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

VELEZ-MÁLAGA 2.0 MAYO 1991

30 ABR. 1991

I.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 57 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.

I.1.-ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Rigen en la totalidad del término Municipal de Vélez Málaga, las Normas Subsidiarias de Ordenación aprobadas definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo en fecha 22-12-1.983.

En un principio las Normas Subsidiarias calificaban el suelo objeto de este Plan Parcial como No Urbanizable.

Se tramitó y aprobó definitivamente, una modificación puntual de Elementos de las Normas Subsidiarias que recalificaba como Urbanizable el terreno afectado por el presente Plan.

Dado que el espíritu motor de la Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias y el de redacción del presente Plan Parcial son idénticos, y recogen en ambos casos el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Vélez Málaga de fecha 23 de Febrero de 1987, en el que se definían las condiciones de la nueva ordenación, queda garantizada la adecuación entre ambas figuras de planeamiento.

I.2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Tanto la citada Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias como la redacción del presente Plan Parcial, se han basado en la demanda de naves para almacenamiento y otros usos no contaminantes, demanda comercial que ha sido detectada por los promotores del Plan y a la cual se proponen dar respuesta en adecuadas condiciones de legalidad y calidad.

La zona concreta de emplazamiento del Plan Parcial reúne unas condiciones adecuadas al fin propuesto, ocupando terrenos yermos e improductivos alejados de los núcleos de edificación residencial y suficientemente bien comunicada por carretera con dichos núcleos habitados.

La utilidad social de los Polígonos Industriales Blancos en la comarca de la Axarquía deriva de la necesaria diversificación de los motores de desarrollo comarcal, sin perjudicar a los pujantes sectores agrícola y turístico que adolecen de estacionalidad.

I N F O R M

EXPEDIENTE	PLAN PARCIAL URP-1
EMPLAZAMIENTO	CAJIZ / VELEZ MALAGA
PROMOTOR	POLIGONO INDUSTRIAL CAJIZ
ARQUITECTO	EMILIO ALVAREZ YELA

En el presente expediente la Delegación en Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, corrección e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial, el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

El presente expediente constituye Texto Refundido del visado anteriormente en esta Delegación.

Málaga 13 de Septiembre de 19 90

Por la Junta Directiva de la Delegación: El Arquitecto de Información y Planeamiento

DELEGACION EN MALAGA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
LAS PALMERAS DEL LIMONAR S/N. 29016 MALAGA

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan,

Usos tales como envasado, conservación, clasificación, distribución, congelación, manufacturación artesana o pequeña industria no contaminante, tienen cabida dentro del concepto de Polígono Industrial Blanco y, con mucha frecuencia, se resuelven anárquicamente por falta de una previa preparación y clasificación de suelo a tal fin.

El Secretario,
P. D.
Jefe de Sección,

1.3.-CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

La superficie bruta a ordenar tiene una cabida de 48.200 m2 que permanecen incultos en su totalidad.

El terreno está situado en el margen de la carretera MA 176, que comunica el núcleo urbano de Cajiz con la CN 340.

La distancia del terreno a la CN 340 es de 1,9 Km. y de tan solo 600m. a la variante de la CN. 340 que se prevé en las Normas Subsidiarias.

La superficie es relativamente accidentada, pero permite una compensación de crestas y valles hasta alcanzar un nivel medio llano y con leve pendiente hacia el Este, extremo en que se conservará la pendiente natural del terreno hasta el cauce del desagüe natural cuya geografía permanecerá inalterada.

1.4.-USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

No hay ninguna construcción en el terreno, a excepción de un pozo en el cauce que constituye el límite Este y una línea telefónica que cruza el terreno en su extremo Oeste, próxima a la carretera local MA 176.

La tierra permanece en estado de erial, sin trazas de cultivo.

No se detectan señales de uso alguno por parte del hombre, ni riqueza natural de ninguna especie.

1.5.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

La totalidad de los terrenos a ordenar y urbanizar poseen, en la actualidad, un propietario único (en forma de Sociedad Anónima), lo cual simplifica notablemente la gestión del proceso urbanizador.

1.6.-OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL:

El proyecto y tramitación del presente Plan Parcial deben desembocar en su aprobación definitiva, momento en que quedarían establecidos los usos del suelo, tanto cuantitativamente como en detalle volumétrico, las calidades mínimas y esquemas de servicios de urbanización, las cesiones para uso público y para incremento del patrimonio municipal del suelo, los plazos de ejecución y las garantías del correcto desarrollo de los trabajos previstos, así como los compromisos relativos a la conservación y mantenimiento de la infraestructura

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá tramitarse en debida forma el correspondiente proyecto de Urbanización y parcelación, como preámbulo a la construcción de un conjunto de naves industriales y servicios complementarios. En principio, los promotores del Plan Parcial pretenden asumir la construcción y venta de las edificaciones industriales previstas.

Jefe de Sección

1.7.-CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA:

En líneas generales se proyecta la formación de un anillo interior de circulación rodada, conectado con la carretera mediante una calle recta.

Dando fachada a dicha red viaria se sitúa la edificación social e industrial, con previsión de suficientes plazas de aparcamiento.

La zona verde se sitúa al E., paralela al cauce del arroyo que limita la propiedad. En el proyecto de Urbanización se detallaran los movimientos de tierras necesarios para cumplir con las Normas Técnicas de Urbanización, tal como se define en las vigentes Normas Subsidiarias.

Los usos sociales, comerciales y deportivos se emplazan en el interior del Polígono, en contigüidad a un vial existente y con suficiente estacionamiento inmediato.

El aparcamiento se prevé contiguo a la vías de circulación, a veces en isla y otras en batería, según detalle en planos, sin perjuicio de que cada parcela provea plazas complementarias en su interior.

La red de saneamiento, de tipo separativo, conducirá a una estación depuradora de oxidación total previa al vertido a cauce público del efluente depurado. Los diámetros de conducción así como el número y disposición de arquetas e imbornales podrán ser modificados en el proyecto de Urbanización, previo el oportuno estudio técnico detallado.

El abastecimiento de agua, con origen en pozo propio, distribuirá el líquido, desde un depósito regulador, mediante red en anillo cerrado. Al igual que en el anterior apartado, el proyecto de Urbanización y en su caso modificar, las secciones y detalles de la red de abastecimiento de agua, garantizando siempre la dotación volumétrica mínima requerida y el correcto valor de la presión útil en cada tramo de conducción.

La energía eléctrica se distribuirá desde transformador en caseta aislada, alimentandose desde línea de 5 KV de la Compañía Sevillana de Electricidad, próxima al sector.

La edificación se plantea entre medianeras, con patio posterior, como almacén al aire libre, y retranqueo delantero para patio de carga y descarga sin perturbación del tráfico.

1.8.CONDICIONES PREVIAS.

La aprobación de la propuesta modificación de elementos de la Normas Subsidiarias fue condición previa a la formación del Plan Parcial, ya que sin aquella el suelo permanecería en

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por

4.-

su inicial clasificación como suelo urbanizable de

Otras condiciones previas a la redacción del Plan son las definidas por las Normas Subsidiarias de Vélez-Málaga para todo el suelo urbanizable, así como las Normas para redacciones de Planes Parciales y las Normas de Urbanización del antedicho texto legal.

Son también condiciones previas las establecidas por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 23 de Febrero de 1987.

Otras condiciones son las relativas a planeamiento parcial para suelo industrial en la vigente Ley del suelo y sus Reglamentos, especialmente en cuanto se refiere a dotaciones, equipamientos y cesiones.

En los diferentes documentos de que consta el presente Plan Parcial, se trata de cumplir con todos y cada uno de los condicionantes enunciados.

I.9.-MODELO ADOPTADO:

El modelo de planeamiento adoptado es el del Plan Parcial en suelo industrial, a desarrollar por el sistema de compensación.

El esquema de diseño ha sido ya descrito en el apartado I-7 de esta memoria.

La reducida dimensión, y el tratamiento homogéneo de todas las zonas de edificación rentable hacen innecesarias una explicación más detallada de los parametros característicos de la ordenación propuesta.

I.10.-CONEXION A LA RED VIARIA GENERAL:

El trazado viario, de distribución interior a las diferentes zonas y parcelas, se apoya en la carretera MA 176 (acceso al núcleo de Cajiz desde la Carretera CN 340) mediante una conexión única y en zona de adecuada visibilidad.

La situación del núcleo industrial, tangente a la carretera, facilita la solución adoptada.

I.11.-CUADRO DE SUPERFICIES Y CARACTERISTICAS DE ZONAS DE USO

PUBLICO.

Los aspectos más relevantes de la Ordenación propuesta quedan reflejados en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan, certificamos que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión de

CUADRO DE CARACTERISTICAS
VELEZ-MÁLAGA 20 Abril 1991

30 ABR. 1991

El Secretario,

P. D.

Jefe de Sección

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UR(P), DE "LOS PUERTAS"

	Superficie		Edificabil. parcela neta		Uso	Propiedad
	%	m2	e.	m2		
ZONA VERDE	10,54	5.079	0,00	0,00	Público	Publica
ZONA DEPORTIVA	2,00	964	0,00	0,00	"	"
ZONA SOCIAL	1,00	482	1,00	482	"	"
ZONA COMERCIAL	1,42	687	1,00	687	"	"
VIALES Y APARC.	26,20	12.625	0,00	0,00	"	"
EDIFICACBLE IND.	58,84	28.363	0,80	22.690	Privado	Privado
TOTAL		48.200 m2	de terreno urbanizado.			

La zona verde (artículos II, III y IV del R.P.) tiene 5.079 m2 y pueden inscribir una circunferencia de diámetro mayor de 30 m. Tendrán condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales y su soleamiento no se ve perturbado por la edificación colindante.

lo cual representa un 10,54% sobre la superficie planificada.

Se plantará de vegetación un 60% de la superficie, con el siguiente porcentaje : 1 algarrobo de 2 años/100 m2; 50 plántulas de tomillo/100 m2, 50 plántulas de romero/100 m2. Además el cauce del arroyo se sembrará de grama en una franja de 4 mts. a todo lo largo del mismo, con una densidad de semillas de 2 Kgs/100m2.

El resto de la superficie no plantada se compactará con una capa de gravilla apisonada sobre tierra con semillas de grama y formará una serie de caminos transitables a pie hasta el fondo del cauce del arroyo.

La zona deportiva tiene una superficie de 964 m2, ajustada a la cantidad que establece como mínimo la ley del Suelo (Art. 11 Anexo R.P.) para la total superficie planificada (48.200 m2).

Para equipamiento social se reserva una superficie de 482 m2, cantidad de terreno utilizable que constituye el 1% exigible sobre la superficie ordenada.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento plano, ha sido aprobado provisionalmente por

6.-

La zona de equipamiento comercial se establece en 687 m² de parcela superior a la dotación mínima admisible en el R.P. (1% de la superficie del Plan Parcial).

La red viaria se ha dimensionado con anchuras de calzada de 8 mts. para la calle de penetración y de 6 mts. para la distribución interior, suficiente para un normal tráfico lento de automóviles y camiones.

Habrán aceras de 1,5 mts. de ancho a cada lado de las calles. Dichas dimensiones son superiores a las que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vélez Málaga exigen para suelos urbanizables de uso industrial.

La zona edificable industrial representa el 58,84% de la superficie planificada con 28.363 m² en planta. La edificabilidad proyectada es de 0,80 m²/m², lo cual permitiría la construcción de 22.690 m².

I.12.-CUADRO COMPARATIVO ENTRE CARACTERISTICAS DEL SECTOR UR1 (P) LOS PUERTAS Y LAVIGENTE LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (INCLUIDO SUS REGLAMENTOS).

	Sector UR1(P)	Ley del suelo (art.11 anexo al R.P.) para suelo industrial
Espacios libres de dominio y uso publico.	5.079	10% S = 10% 48.200 = = 4.820 m ²
Servicios de in- terés público y social.	2.133 m ²	4% S = 4% 48.200 = = 1.928 m ²
a) Parque deportivo	964	2% S = 964
b) Equip. comercial	687	1% S = 486
c) " social	482	1% S = 482

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

VELEZ-MÁLAGA 20 MAYO 1991 30 ABR. 1991

El Secretario,

P. D.
Jefe de Sección



7.-

I.13.-CUADRO COMPARATIVO ENTRE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR UR1 (P) LOS PUERTAS Y FICHA DEL SECTOR.

	Sector UR1 (P)	Ficha del Sector
Espacios libres de dominio y uso público	5.079 m2	4.488 m2
Servicios de interés público y social	2.133 m2	1.796 m2
Edificabilidad m2t/m2s	22.690 m2	24.100 m2

Vélez Málaga, Febrero de 1.990
El Arquitecto

Fdo. Emilio Alvarez Yela

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por

8.-

II. ORDENANZAS: Este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

VELEZ-MÁLAGA

20 MAR. 1991

30 ABR. 1991

II.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA:

El Secretario,

Las presentes Ordenanzas pretenden concretar el uso de los terrenos y las características de la edificación pública y privada a desarrollar en los mismos.

Se regularán alturas, volúmenes, ocupación del suelo, usos, servidumbres, condiciones higiénico sanitarias, estéticas, etc..

Aquellos conceptos que pudieran ser susceptibles de diversas interpretaciones estarán a lo que de ellos se contengan en la Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.

El presente Plan Parcial, como desarrollo y concreción que es de dicho instrumento general de ordenación, no podrá en ningún caso contradecir conceptos ó normas contenidos en las Normas Subsidiarias, salvo en lo que se refiere a restricciones mayores en el caso de que se hayan considerado convenientes. así pues, en caso de diferencias concretas puntuales entre determinaciones de las Normas Subsidiarias y equivalentes del Plan Parcial, se estará a la más restrictiva desde el punto de vista privado.

La modificación de cualquier elemento regulador, de los contenidos en este Plan Parcial, comportará un trámite idéntico al requerido para la vigencia del propio Plan, es decir: Aprobación inicial por la Corporación Municipal, Exposición al público según determina la Ley del Suelo, Aprobación Provisional por parte de la misma Corporación, con las modificaciones de pequeña entidad que pudieran derivar del trámite de información Pública y, por último, aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

No se considerarán como modificaciones del Plan Parcial las pequeñas correcciones de trazado de viales, ó las modificaciones técnicas de las determinaciones relativas a infraestructura, que tengan su origen en un más detallado estudio en la formación del Proyecto de Urbanización, siempre que no comporten disminución de las calidades ó diferencias en el aprovechamiento de los terrenos.

II.2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

Los terrenos comprendidos en este Plan alcanzarán la condición de suelo urbano una vez aprobado el mismo y su correspondiente Proyecto de Urbanización. No obstante, las parcelas no alcanzarán la consideración de solares hasta tanto no reúnan las condiciones mínimas de infraestructura definidas en el artículo 82 L.S. Dentro de la calificación genérica de suelo urbano, que corresponderá a los terrenos incluidos en el Plan Parcial, se ha establecido una zonificación que divide el conjunto en sectores de diferente uso y que, a continua---

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Reglamento que la desarrolla, por el presente documento se opina, basándose en el estudio provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

VELEZ-MÁLAGA

20 MAY 1991

30 ABR. 1991

9.-

ción, se detallan.

El Secretario,

Zona verde: destinada toda ella a jardines dado el carácter industrial de la Zona.

Jefe de Sección

Tendrá un uso simplemente recreativo e higiénico, sin posibilidad de edificación alguna (se exceptuarán el pozo existente, la caseta que albergará la maquinaria de impulsión de aguas, y la caseta del transformador de voltaje de la corriente eléctrica).

Zona de equipamiento social: En la que solo se permite la promoción de usos de tipo público, aún cuando la administración podrá decidir el uso concreto sin ninguna limitación.

La edificabilidad máxima se establece en 1 m²/m² equivalente a 482 m² de techo.

Zona de equipamiento comercial: en la que se deben prever los usos públicos comerciales que la administración estime necesarios.

La edificabilidad máxima es de 1 m²/m², equivalente a 482 m² de techo.

Zona de equipamiento deportivo: Con una pista apta para la práctica de baloncesto con suelo de hormigón bruñido, señalización reglamentaria pintada y equipo necesario (canastas de baloncesto). Con un banco corrido en el límite con la acera. No se admiten edificaciones cerradas.

Zona de viales y aparcamientos: Deberá realizarse con las calidades y dimensiones establecidas, sin perjuicio de pequeños reajustes que pudieran definir el proyecto de Urbanización, y que no se considerarán modificaciones del Plan Parcial.

Zona de edificación industrial: En ella se permitirá el uso de naves industriales entre medianeras, con una edificabilidad máxima de 0,80 m²/m².

La alineación a fachada se retranqueará 3,00 mts. del frente de parcela, dejando libre un patio delantero de carga y descarga, que parcialmente, se puede ajardinar ó destinar a aparcamiento privado.

El cerramiento del frente de parcela se realizará con postes y cadenas de tal forma que resulte practicable para el acceso de vehículos propios al interior. Entre parcela y parcela podrá cerrarse con valla de obra u otros materiales hasta una altura máxima de 3 mts.

La fachada posterior se retranqueará un mínimo de 3 mts. del fondo de la parcela.

Podrán realizarse sótanos bajo la rasante de la calle, con las mismas limitaciones de retranqueo. No computarán como volumen edificado a efectos de edificabilidad máxima.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

VELEZ-MALAGA

20 MAYO 1991

30 ABR. 1991

10.-

II.3.-NORMAS DE LA EDIFICACION. El Secretario,

En su relación con las vías públicas, las obras que se proyecten respetarán absolutamente el espacio de aquellas sin invadirlo mediante zanjas ó zapatas de cimentación. Incluso las arquetas sifónicas, previas a la conexión de los desagües a la red general, se situarán en terreno privado. El proyecto de urbanización preverá, en la acera, las arquetas de acometida de los diferentes servicios a cada parcela.

Las conducciones de alcantarillado serán las más profundas, yendo sobre ellas las de agua y sobre estas últimas las de electricidad y telefónica. Las diferentes conducciones llevarán, a modo de protección y señalización, una malla de plástico cubriéndolas a 10 cms. de distancia en vertical.

El desagüe de las cubiertas se canalizará siempre hasta el alcantarillado.

Las fachadas a vía pública y a patio posterior quedarán terminadas completamente, siendo revocadas y pintadas en caso de construcción de obra tradicional.

El pavimento de acera será realizado, al finalizar cada edificación, en todo el frente de esta, con una pendiente del 1% hacia la calle, enrasado con el bordillo existente. El alumbrado público se situará siempre en el lado interior de la acera, junto al cerramiento de las parcelas, y se hará coincidir siempre con el límite entre dos de estas.

Las aceras, que se pavimentarán parcialmente por cada promotor de edificación, alcanzarán la uniformidad a base de que, en el proyecto de urbanización, se imponga un único material de acabado.

II.3.1.-Normas particulares de cada Zona:

-Zona verde: se prohíbe cualquier tipo de edificación a excepción de los ya mencionados, pozo y transformador, cuyas superficies se exceptúan de las de obligada cesión al Municipio y que conservarán derecho de acceso desde la zona verde pública.

Tanto la caseta de la maquinaria del pozo como la del transformador eléctrico se construirán en obra tradicional, con teja árabe, paredes encaladas y aspecto agradable en cuanto a diseño se refiere.

-Zona deportiva: Se prohíbe cualquier tipo de edificación cerrada. El uso será el de pista deportiva pavimentada con hormigón bruñido y dotada de sendas canastas de baloncesto. En el límite con la acera deberá construirse un banco corrido de obra, de fácil conservación y limpieza. Eventualmente podrá construirse una marquesina que dé sombra a dicho banco.

-Zona social: Se destinará por parte del Ayuntamiento, a algún uso público de tipo social.

Sus condiciones de edificación serán las siguientes:

Edificabilidad: 1 m²/m².

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión de

Altura máxima: 2 plantas. 2.0 MAYO 1991 30 ABR. 1991-
Tipología: Entre medianeras.
Retranqueo a fachada: 4,5 mts. ó alineada a calle (optativamente).
Patio posterior: mayor ó igual a 3 mts.
- Zona comercial: Con una superficie edificable posible de 687 m² de techo.

Se destinará al uso de equipamiento comercial que el Excmo. Ayto. estime conveniente.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas ó 7 mts.

La edificación podrá alinearse a calle u optar por re---tranquearse de la misma. En el último caso el retranqueo será de 4,5 mts.

Patio posterior, con un mínimo de 3 mts. de retranqueo desde el fondo de la parcela.

- Zona de viales y aparcamientos: No admite ningún tipo de edificación. Se construirá con las condiciones mínimas de calidad que en este Plan se definen y que serán desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización. Será de cesión obligada y gratuita al Municipio, si bien éste las recibirá sólomente tras comprobar su adecuada ejecución.

- Zona de edificación industrial: La tipología de edificación será la de construcciones entre medianeras, retranqueada 3,00 mts. de la línea oficial de acera y 3 mts. como mínimo del lindero posterior de la parcela.

La edificabilidad máxima será de 0,80 m²/m² sobre parcela neta. La ocupación máxima prevista es de 80% de parcela en P.B. y 40% en Planta alta. Podrá construirse en una o dos plantas, pero sin rebasar en ningún caso los 10 mts. de altura sobre rasante de calle.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad considerándose como sótanos los volúmenes de edificación cuyo techo no sobresalga, en ningún punto, más un metro sobre el plano de rasante de calle.

Sobre la altura máxima definida sólomente podrán sobresalir elementos de tipo industrial no habitables (silos, chimeneas, etc).

La acera se pavimentará en todo el frente de fachada, con un tipo de acabado homogéneo para todo el sector. Dicho tipo quedará definido en el proyecto de urbanización.

Para todo lo no definido en las presentes Normas de edificación se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias de Ordenación de Vélez Málaga.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

II.4.-USOS PREVISTOS: EN ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL: 12.-

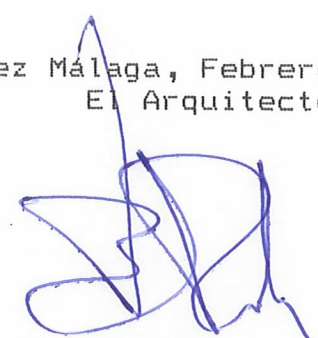
VELEZ-MÁLAGA 20 MAR 1991
Son los definidos por las Normas Subsidiarias en la Ordenanza II (Industria ligera y servicios), tales como talleres artesanales, almacenes pequeños y mediana industria, almacén de mayoristas, chatarrerías, etc.

Los alojamientos serán compatibles cuando se sitúen en la planta alta y con una superficie máxima del 25 % del total

Además de su uso propio de polígono blanco, se admitirá el comercial, servicios, oficinas y hostelería, cuando estén ligados al uso principal y tengan una ocupación máxima al 20% de la superficie construida.

No se permitirán las industrias nocivas por emanación y peligrosas, así como el uso ganadero.

Vélez Málaga, Febrero de 1.990
El Arquitecto


Fdo. Emilio Alvarez Yela

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Replamientos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión de

III.-PLAN DE ETAPAS.

VELEZ-MÁLAGA

20 MARZO 1991

30 MARZO 1991

El Secretario,

Jefe de Sección,

Tratándose de una propiedad única se simplifican extraordinariamente las tareas de gestión y se puede vincular a la dinámica de las ventas el ritmo de desarrollo de lo que podríamos considerar una tarea continua única en la realización del Plan.

En cualquier caso la secuencia prevista es la siguiente:

1º Tramitación del P.P., hasta su aprobación definitiva.

2º Presentación del proyecto de compensación en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del P.P., momento este en que se produce la cesión de derecho al Ayto. de los sistemas locales de áreas libres, equipamiento y viario y 10 % de aprovechamiento medio en parcelas.

3º Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo de un mes en el Excmo. Ayuntamiento.

4º Inicio de las obras de Urbanización en el plazo de 2 meses a partir de la presentación del proyecto de Urbanización. La fecha de finalización de la urbanización será de un año a partir de la iniciación de las obras.

5º Presentación de certificado de Dirección final de obra, suscrito por Técnico Competente, informe de los Servicios Técnicos Municipales y recepción provisional (si procede). Se produce en este momento la cesión de hecho.

6º Garantía de 1 año, recepción definitiva (si procede). El Ayuntamiento mantendrá la conservación por sí o mediante entidad conservadora.

Vélez Málaga, Febrero de 1.990
El Arquitecto



Fdo. Emilio Alvarez Yela

I N F O R M E

EXPEDIENTE	PLAN PARCIAL
EMPLAZAMIENTO	URP-1, CAJIZ, VELEZ-MÁLAGA
PROMOTOR	POLIGONO INDUSTRIAL CAJIZ
ARQUITECTO	EMILIO ALVAREZ YELA

En el presente expediente la Delegación en Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, corrección e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial, el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

La presente documentación reforma y sustituye a la correspondiente anteriormente tramitada en esta Delegación.

Málaga 9 de Enero de 19 91

Por la Junta Directiva de la Delegación: El Arquitecto de Información y Planeamiento

DELEGACION EN MÁLAGA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
LAS PALMERAS DEL LIMONAR S/N. 29016 MÁLAGA.



DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifica que el presente documento es pleno, ha sido aprobado provisionalmente por

est. Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, 20 de Diciembre de 1990.
ACLARACION AL PUNTO 49 DEL PLAN DE ETAPA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URB-1 (P) LOS PUERTAS, BENAJARAFÉ

El Secretario

P. D.
Jefe de Sección

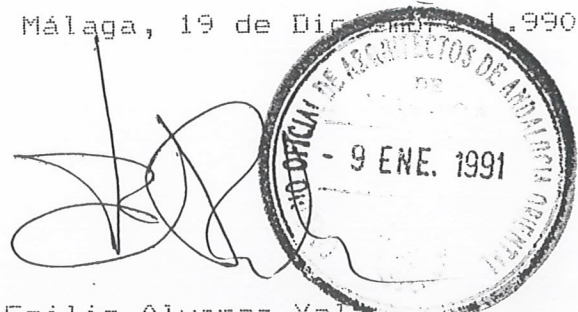


A petición del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga se corrige el punto 49 del Plan de Etapas, en el que por error mecanográfico se indicaba que el inicio de las obras de urbanización se efectuaría a los dos meses de la presentación del correspondiente proyecto, cuando lógicamente se entiende que tal inicio se debe efectuar a los dos meses de la aprobación de dicho proyecto de urbanización.

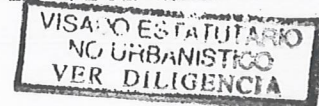
Así pues el punto 49 del Plan de Etapas quedaría de la siguiente manera:

"Inicio de las obras de Urbanización en el plazo de dos meses a partir de la aprobación del Proyecto de urbanización. La fecha de finalización de la urbanización será de un año a partir de la iniciación de las obras".

Vélez Málaga, 19 de Diciembre de 1990



Fdo. Emilio Alvarez Yela
ARQUITECTO



DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, se certifica que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por

IV.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

VELEZ-MALAGA

20 Mayo 1991

14.-
30 ABR 1991

Como punto de partida se evalúa el coste de la implantación de los servicios de infraestructura previstos, sin el rigor que derivará del futuro Proyecto de Urbanización, pero con aproximación suficiente para establecer los cálculos generales.

	Uds	Precio	Total
M2 de explanación de tierras en terreno de consistencia media, con medios mecánicos, incl. extendido, regado y compactado.	25.000	80	2.000.000
M2 pavimentación de calzada en calle, con base de 20 cm. de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cms. de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV, incluso señalización.	3.480	1.200	4.176.000
M.l. bordillo prefabricado de hormigón, colocado sobre cimien, to de hormigón en masa y cobijado con dicho material, incl. apertura de zanjas.	1.160	1.600	1.856.000
M2 aparcamiento con solera de 15 cms. de hormigón sobre encachado de piedra de 10 cms. incluso señalización.	4.398	1.500	6.597.000
M.l. red de alcantarillado con tubos de hormigón centrifugado, incl. apertura y relleno de zanjas, anillado con rasilla y lecho de arena, incl. p.p. de pozos de registro con tapa de fundición, inbornales, arquetas de conexión y cámara de descarga automática.	580	4.200	2.436.000
Ud. estación depuradora de oxidación total para un volumen diario de 100m3 de aguas residuales, incl. obra civil depósito prefabricado, mecanismos, motores, conexiones, totalmente inst. y funcionando	1		1.200.000

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de 15.-

VELEZ-MALAGA

Uds. Precio

Total

El Secretario,

Ud. de punto de alumbrado público p.p. de red y mecanismos automáticos.	47	22.400	1.052.800
M.l. de red de distribución eléctrica enterrada, en baja tensión incluso arqueta de acometida por cada dos parcelas.	1.160	465	529.400
Ud. bomba impulsión agua, incluso caseta	1	386.000	386.000
M.l. red de impulsión de agua en tubo de presión de polietileno O 2 1/2 ", enterreado.	270	590	159.300
M.l. red de distribución de agua en tubo de polietileno O 2, enterreado, con p.p. de arquetas de acometidas cada dos parcelas, bocas de riego e hidrante.	1.210	520	629.200
Ud. depósito elevado para una capacidad de 100 m3 de agua y fondo del depósito a una altura de 10 m. sobre terreno, incluso mecanismos de control de motores en pozo en función del nivel de agua, aliviadero a alcantarillado escalera de acceso para registro y limpieza, totalmente terminado y en funcionamiento.	1	820.000	820.000
Ud. ajardinamiento y pavimentación zonas verdes.	1	702.000	702.000
TOTAL GENERAL			21.797.700

El coste total de las obras de infraestructura será sufragado por los promotores, únicos propietarios de la totalidad del terreno ordenado, constituyendo como garantía los avales o depósitos necesarios ante la administración.

El sistema de actuación elegido es el de compensación. aún cuando la unicidad de la posesión del suelo hace innecesaria la constitución de la correspondiente Junta.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desa-

16.-

Por tratarse de un Plan de iniciativa particular, de acuerdo con las determinaciones del artículo 46 del reglamento de Planeamiento, se incluye el siguiente Anexo a la Memoria.

este Excmo. Ayuntamiento en sesión de

30 ABR. 1991

VELEZ-MÁLAGA 20 MAYO 1991

El Secretario,

P. D.

Jefe de Sección,

Vélez Málaga, Febrero de 1.990

El Arquitecto



Fdo. Emilio Alvarez Yela

885752852

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

30 ABR. 1991

V.-ANEXOS A LA MEMORIA.

VELEZ-MÁLAGA 20 MAYO 1991

El Secretario,

P. D.

Jefe de Sección,

V.1.-JUSTIFICACION (ART. 64 R.P.):

Ya en el Aptado. 1.2 de la Memoria se justificaba la necesidad o conveniencia de la Urbanización, ponderando el interés del desarrollo de un polígono Industrial, no contaminante, en la zona que nos ocupa, aliviando así las crisis estacionales de trabajo y diversificando la fuentes de desarrollo de la comarca.

A dichas primeras justificaciones se remite el Plan, en cumplimiento del punto a) del Art. 64 del reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo.

La única propiedad afectada por la Urbanización será la Sociedad promotora del Plan Parcial, POLIGONO INDUSTRIAL DE CAJIZ S.A., con domicilio en Ctra. de Cajiz. la sociedad está representada por D. José Manuel López Robles, con domicilio en edf. DOPARSA 1D. de Torre del Mar.

V.2.-SISTEMA DE ACTUACION:

El sistema de actuación elegido es el de compensación y las obras de urbanización se llevarán a cabo a través de la sociedad titular de los terrenos en un 100%.

V.3.-COMPROMISOS:

Los compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento son los siguientes:

El Ayuntamiento podrá ejecutar los avales ó firmas que se establezcan para pagar los gastos de Urbanización, si se hace cargo de la realización subsidiaria de tales obras a causa de incumplimiento de los plazos previstos en este Plan.

El ayuntamiento formará parte de la entidad de conservación como consecuencia de la posesión del 10% de aprovechamiento medio.

La conservación de la Urbanización correrá a cargo de la Sociedad Promotora hasta el momento de la cesión de la infraestructura al Ayuntamiento y a la Cía Sevillana de electricidad.

A partir del momento de la efectividad de la Cesión, la Urbanización será conservada por el ayuntamiento de Vélez Málaga ó entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que se establecerá.

El plazo previsto para la ejecución de las obras de Urbanización es de un año a partir del inicio de las mismas.

El ayuntamiento podrá ocupar, de derecho, los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita, inmediatamente a la aprobación del Proyecto de Compensación.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

30 ABR. 1991

VELEZ-MALAGA 20 MAYO 1991 18.-

La ocupación de hecho se producirá al ultimarse las obras de urbanización de acuerdo con el Plan de Etapas.

Como garantía del exacto cumplimiento de sus compromisos el urbanizador constituirá aval bancario por importe del 6% del Presupuesto estimado de Urbanización.

La propiedad de la tierra, en pleno dominio y libre de cargas, constituye garantía suficiente de la solvencia de los Promotores en orden a garantizar los compromisos adquiridos.

Tal y como se indica en el Apartado V.5 del presente Anexo no se alcanza las dotaciones mínimas de agua previstas en las Normas Subsidiarias, en el presente P.P. Si fuese necesario correrá por cuenta de los Promotores del presente Plan los gastos que se originen como consecuencia de las obras que se produzcan con vista a obtener un caudal adecuado.

Los compromisos a establecer entre el Promotor y los compradores son los siguientes:

El plazo e ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios correspondientes a cada parcela, así como las características de calidad y cantidad de los mismos, se concretarán en los contratos de venta. En ningún caso los plazos y las calidades serán contradictorios con las previsiones de este Plan Parcial, a no ser que lo fueran en sentido favorable para el comprador.

Cada adquiriente de parcela pasará a integrarse en la entidad de conservación con el porcentaje de participación que le correspondiera en razón directa de la superficie adquirida.

En los contratos de compraventa figurará explícitamente quien se hace cargo de la Urbanización y demás cargas que afecten a la parcela correspondiente. Se definirán también las acometidas de los diferentes servicios, con sus características, incluyendo arquetas y demás instalaciones. Se estipularán las condiciones de utilización de los servicios y se hará referencia a las servidumbres que pudieran afectarles.

V.4.-CÁLCULO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO:

La localización del 10% de aprovechamiento medio no se refleja en cuanto a situación concreta, entendiéndose que se materializará a base de parcelas que puedan considerarse como promedias en cuanto a calidad de situación y topografía.

La total superficie aprovechable, desde el punto de vista privado, es de 28.363 m² destinados a parcelas de edificación industrial.

El índice de edificabilidad industrial se ha establecido en 0,8 m² de techo por cada m² de suelo de parcela neta.

El cálculo del 10% de A.M. es así perfectamente simple y se reduce a calcular el 10% de la superficie de parcelas netas, al cual se asigna automáticamente un 10% de la edificabilidad industrial posible.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Replamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

30 ABR. 1991

VELEZ-MALAGA 20 MAY 1991

El Secretario,

19.-

10% de aprovechamiento medio = 2.836 m² de parcela edificable neta con una edificabilidad de 0,8 m²/m².

Jefe de Sección

V.5.-JUSTIFICACION DE DIFERENTES ASPECTOS DE LAS OBRAS DE

URBANIZACION:

La dotación de agua potable viene limitada por el aforo del pozo existente, que se ha evaluado en 1,2 l/seg. según consta en certificado que se adjunta a los documentos del P.P

Se dispone un depósito regulador de 500 m³.

Cabe suponer una dotación diaria de 103.680 lts. en condiciones normales.

Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Vélez Málaga establecen, para suelos industriales, una dotación mínima de agua de 50 m³ por cada Ha. bruta y día. Dicho volumen no se alcanza en esta propuesta, pero la menor cuantía puede justificarse con base en las limitaciones inherentes al tipo de industria blanca, único permitido en el sector.

Siendo así que la mayor parte de las actividades a desarrollar serán de simple almacenamiento, la dotación de agua existente no resultará en modo alguno escasa.

El suministro de energía eléctrica es viable mediante toma en alta tensión desde la línea existente hasta el previsto transformador, desde el que partirá la red enterrada de distribución en baja tensión, hasta cada una de las parcelas, así como la red de alumbrado público. El nivel de iluminación medio previsto para A.P. es de 10 lux.

El grado de electrificación elegido para el cálculo en la red de B.T. es variable en función de la superficie de cada parcela, aunque oscila sobre un 50W/m² de superficie construida en nave, 10 KW en zona social y 10 KW en zona comercial.

La evacuación de aguas residuales se hará mediante colector enterrado hasta la prevista estación depuradora de oxidación total, desde la que se verterá a cauce público previo el correspondiente permiso de la comisaría de aguas. Para el cálculo de secciones se han considerado una dotación de 1 l/s. Ha, que para un vertido de 10 h. tendremos un caudal de aguas negras de 7,97 l/seg.

Las aguas pluviales se recogen mediante colector independiente enterrado. La dotación previsto para el cálculo de 40 l/seg Ha.

La red de telefonía se proyecta siguiendo los esquemas habituales de la C.T.N.E., dimensionando dos tipos de canalizaciones, canal principal y canal secundario.

Se proyectan dos tipos de viales, el principal y el secundario. En ambos la pavimentación se basa en 20 cms. capa de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cms. con aglomerado asfáltico tipo IV.

En aparcamientos se dispondrá 15 cms. de hormigón sobre encachado de piedra de 10cms.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Su lo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, ha sido aprobado provisionalmente por este Exmo. Ayuntamiento en sesión de

En acceso se dispondrá 15 cms. de hormigón sobre encacha do de piedra de 10 VÉLEZ-MÁLAGA 20.- 3-9-APP-1991

Los bordillos se proyectan prefabricados en hormigón, colocado sobre cimientos de hormigón en masa y cobijados con dicho material.

En el estudio económico y financiero se recogen los originales epígrafes correspondientes a partidas de las obras de urbanización cuya definitiva y completa concrección, con las variaciones que pudieran derivar de un estudio más riguroso, corresponden al proyecto de urbanización.

Vélez Málaga, Febrero de 1.990
El Arquitecto

Fdo.: Emilio Alvarez Yela