

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

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

Copt - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE
ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE
PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL"
DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA**

PROMOTOR: PEWOSA IMPEX, S.A.

DOCUMENTO Nº 1	MEMORIA
DOCUMENTO Nº 4	NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES
DOCUMENTO Nº 5	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO Nº 6	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DILIGENCIA:-

Complementa al Aprobado

Provis. con fecha 02 JUL. 2001

Velez-Málaga 15 NOV. 2001

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL"
DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA**

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

INDICE GENERAL



Documento nº 1.-	Memoria.....	1
Documento nº 2.-	Planos de Información	56
Documento nº 3.-	Planos de Proyecto	57
Documento nº 4.-	Normas Urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.	58
Documento nº 5.-	Plan de Etapas.....	77
Documento nº 6.-	Estudio Económico Financiero	81

DILIGENCIA:

Complementa al Aprobado

Provis. con fecha 02 JUL. 2001

Vélez-Málaga 15 NOV. 2001

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

Capítulo nº 1.1.-	Información Urbanística	1
Capítulo nº 1.2.-	Justificación de la procedencia de su formulación.....	11
Capítulo nº 1.3.-	Previsiones del P.A.U.....	13
Capítulo nº 1.4.-	Relación de las previsiones del P.A.U. con el P.G.O.U.....	29

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



ANEXOS

Anexo nº 1	Cálculo de la recogida de aguas pluviales.....	30
Anexo nº 4	Obligaciones a asumir por la propiedad del suelo	55

DILIGENCIA:

Complementa al Aprobado

Provis. con fecha 02 JUL. 2001

Vélez-Málaga 15 NOV. 2001

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.1.- INFORMACION URBANISTICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha. COPT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002 Velez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL.		
1.1.1.- Características naturales.....		3
1.1.1.1.- Límites y extensión		3
a) Límites		3
b) Extensión		3
1.1.1.2.- Medio Físico		4
a) Topografía. Orientación. Exposición		4
b) Características geológicas		4
c) Clima.....		5
d) Usos actuales del suelo		5
1.1.1.3.- Infraestructuras y servicios existentes		6
a) Red viaria		6
b) Saneamiento.....		6
c) Aguas pluviales.....		6
d) Abastecimiento de agua		7
e) Alta Tensión.....		7
f) Telefonía.....		7
g) Alumbrado Público.....		7
h) Gas		7
i) Transporte		8
1.1.1.4.- Relación de propietarios		9

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

CAPITULO 1.1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.1.- Características naturales

1.1.1.1.- Límites y extensión.

a) Límites

Los límites del Programa de Actuación Urbanística son:

- Al Norte: Suelo Urbanizable Programado (SUP.A-1 "El Truche") y Suelo No Urbanizable.
- Al Sur: La C.N. 340.
- Al Este: Eje de la vaguada que la separa del Sector SUP.A-2 "El Cabo" del Suelo Urbanizable Programado.
- Al Oeste: Eje del Arroyo de las Canteras.
- Al Sureste de los Sectores 1/2 del P.A.U., se sitúa una Zona Libre Pública (Vía Pecuaria) denominada "Camino Viejo de Málaga", con un ancho de 20,89 m., que no se integra en el ámbito del sector, dividiendo dichos sectores 1/2 en dos partes.

b) Extensión superficial.

Según la ficha de planeamiento del P.G.O.U. su superficie es de 405.765 m²; según medición realizada sobre la cartografía a escala 1:1.000, su superficie resulta ser de 380.939 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
COP - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL.





Arquitectos de Málaga

INFORME

Expediente: 99/003534/07 / COPIAS Y DOCUMENTOS REFORMADOS
Encargante: TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION
Arquitecto: PEWOSA IMPEX, S.A.
MARTINEZ AULADELL, TRISTAN

Situación: SUNP.A-3 TORRE JARAL
Localidad: VELEZ-MALAGA

En el presente expediente, la Delegación en Málaga del C.O.A.A.O. 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, 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 constituye nuevo Texto Refundido del PAU visado anteriormente.

Málaga, a 16 de Octubre de 2001

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

El/la Arquitecto/a de Visado

Las Palmeras del Juncón s.n. 29016 Málaga
Teléfono: 95 2224206 Fax: 95 2214560
Correo electrónico: coamalaga@arquirod.es



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

COPT - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



1.1.1.2.- Medio Físico.

a) Topografía. Orientación. Exposición.

El terreno está formado por la clásica conformación geomorfológica de la Axarquía malagueña; es decir, arroyos o vaguadas que vierten normalmente al mar, separadas unos de otros por colinas, de topografía más o menos suave, que, usualmente, entran en el mar, o, en otros casos, forman calas sobre el mar.

En el sector en cuestión existen el arroyo denominado de Las Canteras, que limita a Poniente el sector, y dos vaguadas, una en el centro del sector y otra en el límite de Levante. El frente al mar presenta una formación acantilada, con diferencias de cota de aproximadamente 30 metros.

La cota mínima del Sector, en la CN-340 y en la parte de valle del arroyo de Las Canteras es 3,08, en el primer caso, y de 1,20, en el segundo. La cota máxima es la 65. En el plano nº 2.3.2.- Hipsométrico se puede leer fácilmente la conformación geomorfológica, y las vistas y exposición de todos los suelos del sector.

Las pendientes son adecuadas para la ejecución de una urbanización residencial turística. Como puede observarse en el plano 2.3.3.- Clinométrico; en más de un 75% son pendientes interiores al 30%.

La orientación es al Sur, Este y Oeste; primando la bondad de las orientaciones Sur y Oeste por sus magníficas vistas sobre el mar.

La exposición es completa e igual para todo el sector; no existiendo, dada la poca altura del mismo, zonas de umbría, con excepción del cauce del Arroyo de Las Canteras, en su tramo final dentro del sector.

b) Características geológicas.

Bajo un punto de vista geológico los terrenos son aptos para urbanizar, no presentando características de especial relevancia.

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



c) *Clima*

1.- Temperatura.

La nota más destacada de la zona es la poca amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

2.- Precipitación.

Se caracteriza por una gran irregularidad que es manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad.

También es de destacar que es una zona muy "seca", tal vez la más seca de la Costa Oriental malagueña, con un promedio de cinco meses secos al año (de Mayo a Septiembre).

3.- Insolación.

El municipio de Vélez-Málaga disfruta de unas 2.900 horas de sol al año. Por término medio se puede decir que 150 días se presentan totalmente despejados, en 180 días se alternan nubes y claros y solamente 45 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

4.- Vientos.

Los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano; no siendo ninguno de ellos especialmente fuertes.

5.- Humedad relativa

Debido fundamentalmente a la proximidad del mar la humedad relativa es algo importante; situándose alrededor del 60% anual por término medio.

d) *Usos actuales del suelo*

En el plano nº 2.3.1 se grafía los usos actuales del suelo; los cuales, con excepción de una pequeña huerta, son monte bajo -en su mayor parte- o están en barbecho social, en espera de ser urbanizados.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MÁLAGA



En la ribera del arroyo de Las Canteras existen unas pequeñas zonas de cañaveral.

No existen zonas arboladas, ni arbolado significativo. Se encuentran algunos olivos dispersos y dos o tres palmeras.

1.1.1.3.- Infraestructuras y servicios. Existentes y previstos.

a) Red viaria.

El sector colinda en todo su límite Sur con la CN-340; siendo éste el único elemento infraestructural consolidado.

Interiormente existen una serie de caminos, todos ellos sin asfaltar, que dan acceso a las distintas fincas del sector. Siendo los principales: el que comunica la CN-340 con el núcleo rural de El Truche, situado más al Norte, y el antiguo trazado de la CN-340, que entrando por la vaguada central del sector discurre, sinuosamente, en sentido Oeste-Este, en paralelo a la CN-340.

b) Saneamiento.

Actualmente no existe infraestructura de evacuación de aguas negras en la zona. En un futuro inmediato, antes del proceso de edificación del P.A.U., estará ejecutado el saneamiento integral de la Costa del Sol Oriental; cuyo proyecto está redactado y en fase de contratación de las obras.

En lo referente a la evacuación de aguas del P.A.U. lo hará hacia el colector previsto, en paralelo a la CN-340, según puede comprobarse en el plano 2.4.2.- Infraestructuras y servicios existentes.

c) Aguas pluviales.

Con excepción de las obras de fábrica ejecutadas para el paso de la CN-340 sobre el arroyo de Las Canteras y las dos vaguadas referidas, no existe infraestructura alguna de recogida de las aguas pluviales.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copt - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



La propia conformación geomorfológica, no obstante, asegura la evacuación de las aguas a través de los cauces naturales del terreno.

d) Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua al sector se puede realizar desde la propia red municipal que discurre en paralelo a la CN-340. Asimismo, por el margen izquierdo transcurre la tubería de La Viñuela a la red de suministro de Málaga.

En el camino del Truche, que une la CN-340 con la barriada del mismo nombre, a través del sector de planeamiento, existe la red municipal que abastece a dicho núcleo de población.

e) Alta Tensión

El sector está atravesado, en sentido Este-Oeste, por una línea de media tensión. De ella podrán realizarse las tomas necesarias para el suministro.

Existen varias acometidas aéreas de baja tensión.

f) Telefonía.

En paralelo a la CN-340 se sitúan las líneas generales de telefonía de la Costa del Sol Oriental.

En el sector existen varias líneas aéreas telefónicas.

g) Alumbrado Público.

No existe en el interior del sector ni en la CN-340

h) Gas

No existe

i) Transporte.

El sector actualmente está bien conectado con los sistemas viarios del municipio, presenta fachada a la CN-340, por lo que su accesibilidad está garantizada para el transporte mediante vehículos privados.

La cercanía del nudo de la carretera de Cajiz, que conecta la CN-340 con la Autovía del Mediterráneo, que se sitúa un par de kilómetros al Norte, permite una rápida y fácil comunicación con la red de carreteras del Estado.

El transporte público es posible mediante las líneas de autobuses existentes.

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

CopT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL.



P.D.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Teléfono 95 204 10 47
C O P T - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, 29006 MALAGA
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]

1.1.1.4.- Relación de Propietarios.

PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCION	SUP.
1	PEWOSA IMPEX, S.A.	Centro Intern. Torrox-Costa, blq. 79. Torrox-C.	29.393
2	Dª Concepción Ros Peña. Hno. Rafael Ros Peña	Pso. Reding nº 3. 1. 29016 Málaga	62.075
3	PEWOSA IMPEX, S.A.	Centro Intern. Torrox-Costa, blq. 79. Torrox-C.	10.123
3 bis	D. Francisco Javier Tejedor Sojo	Lista de Correos. 29740 Torre del Mar	18.885
4	PEWOSA IMPEX, S.A.	Centro Intern. Torrox-Costa, blq. 79. Torrox-C.	19.367
5	Dª María Zayas Díaz	Loma Peña. Almayate	10.513
6	PEWOSA IMPEX, S.A.	Centro Intern. Torrox-Costa, blq. 79. Torrox-C.	57.197
7	D. José Antonio Mora Díaz	Paseo de Larios, 8. Torre del Mar	99.929
8	D. Francisco Acosta Sánchez	Canarias	31.596
9	Dª Rosario Cazalla Calderón	Arroyo El Búho. Almayate	10.380
10	D. José Muñoz	Arroyo El Búho. Almayate	24.496
A	Dª María Claros Zayas	Loma Peña. Almayate	103
B	Dª Ana María Zayas Linares	Loma Peña. Almayate	266
C	Dª María Avila Linares	Loma Peña. Almayate	61
D	PEWOSA IMPEX, S.A.	Centro Intern. Torrox-Costa, blq. 79. Torrox-C.	628
E	D. Ricardo Lucena Ruiz	Arroyo El Búho. Almayate	49
F	Dª Mª Victoria Córdoba Parra	Ctra. Málaga-Almería 14. Almayate	124
G	D. José Romero Gutiérrez	Ctra. Málaga Almería, 4. Almayate	30
H	D. Francisco Fernández Díaz	Ctra. Málaga Almería, 4. Almayate	53
I	Dª Remedios Ortega Díaz	Ctra. Almería nº 10. Almayate	97
J	D. Francisco Fernández Díaz	Ctra. Málaga Almería, 4. Almayate	78
K	D. Antonio Fernández Salado	Ctra. Almería nº 10. Almayate	49
L	D. Antonio Fernández Salado	Ctra. Almería nº 10. Almayate	534
M	D. Ignacio Falgueva Dávila	C/ Santa María 5. Málaga	1.092
	TOTAL SUPERFICIE PRIVADO		377.118

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

	CAMINO PUBLICO 1		2.859
	CAMINO PUBLICO 2		170
	CAMINO PUBLICO 3		359
	TORRE ALMENARA TORRE JARAL		433
	TOTAL SUPERFICIE PUBLICA		3.821
	TOTAL SUPERFICIE P.A.U.		380.939

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO 1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1.2.1.- Razones que aconsejan la formulación.

- a) La redacción y ejecución por los particulares del presente instrumento de planeamiento viene posibilitada por las determinaciones de la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril.
- b) La oportunidad de su desarrollo está motivada por la existencia de una decisión empresarial de acometer una actividad económica relevante de carácter residencial turístico en un suelo destinado por el P.G.O.U. a usos turísticos. En el expediente del Plan Parcial del Sector nº 1, que se tramita conjuntamente con el presente P.A.U., se explicitan, pormenorizadamente, las características de la urbanización proyectada.
- c) La conveniencia de su desarrollo viene dada por la oportunidad de atender a la, cada vez mayor, demanda que el mercado residencial turístico hace a la Costa del Sol Oriental. Costa virgen en su mayor parte, donde es imprescindible controlar los procesos de ocupación territorial con sumo cuidado; potenciado la creación de unidades integradas, de calidad morfológica alta, con absoluto respeto al planeamiento superior que le posibilita, y provocador de una calidad residencial media-alta.

Dada la cercanía del sector a la capital provincial, así como sus rápidas comunicaciones con la misma, es dado pensar que los futuros moradores de la urbanización serán, en apreciable parte, personas que establezcan su primera residencia en ella. Es resto, en

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

un principio la mayor parte, deberá estar orientado hacia un mercado regional -Córdoba, Jaén, Granada- e internacional -alemán e inglés-.

Por todo lo dicho anteriormente queda justificada la formulación, demostrada la oportunidad y conveniencia del desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

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

COPR - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

CPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P.D.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.3.- PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.3.1.- Descripción general de la propuesta	14
1.3.2.- División en sectores	15
1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general	16
1.3.4.- Usos permitidos. Niveles de intensidad	18
1.3.4.1.- Usos permitidos.....	18
1.3.4.2.- Niveles de intensidad	19
1.3.5.- De las redes fundamentales de los servicios urbanísticos.....	22
1.3.5.1.- Red viaria	22
1.3.5.2.- Red de saneamiento	23
1.3.5.3.- Evacuación de aguas pluviales	24
1.3.5.4.- Red de abastecimiento de agua	25
1.3.5.5.- Alta Tensión	25
1.3.5.6.- Red de telefonía	27
1.3.5.7.- Alumbrado Público	27

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

CÓPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

CAPITULO 1.3.- PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.3.1.- Descripción general de la propuesta

La propia definición del régimen del suelo urbanizable no programado: "... aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no formen parte de la programación del mismo ..." junto con las causas que regulen su programación: "... suelo urbanizable no programado abierto a las necesidades que en cada momento posterior surja, capaz por tanto de incorporar al Plan los imprevistos que deriven de la evolución de la ciudad en el futuro ..." y las condiciones que regulan los contenidos de los instrumentos de planeamiento (P.A.U.) que los desarrollen, nos obligan a ser genéricos en las determinaciones de planeamiento que se incorporen al documento. Como de la lectura del artículo 82 de la Ley del Suelo y del artículo 72 de su Reglamento de Planeamiento y del Título VII.- Regulación del Suelo Urbanizable No Programado de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., se deduce, el Programa de Actuación Urbanística es un instrumento de planeamiento que, básicamente, ha de determinar los usos permitidos y los niveles de intensidad de los mismos, desarrollar los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística, trazar las redes fundamentales de los servicios urbanísticos y dividir el territorio en sectores para su desarrollo en etapas.

En base a dichos criterios, el presente documento propone la programación del sector con respeto a los usos residenciales turísticos previstos en el Plan General, manteniendo las previsiones genéricas del mismo para los sectores de planeamiento cuyos planes parciales no se desarrollan junto con él y determinando, pormenorizadamente, los mismos para el sector de planeamiento que se desarrolle al mismo tiempo con él.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA



Como usos pormenorizados se establece la situación del sistema local de Areas Libres, en colindancia con el Arroyo de Las Canteras y con la CN-340 según dispone el P.G.O.U. Asimismo se sitúa el Sistema Local de Equipamiento en la zona prevista en el P.G.O.U.

Respecto al desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística propone la obtención de parte del Sistema General de Areas Libres denominado SG.VM-23, situado entre los caminos de Torrox y Algarrobo. Proponiéndose el mismo por ser, tal vez, el más importante de los propuestos por el P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable No Programado; no obstante ello en este punto habrá que estar a lo que estime conveniente el Ayuntamiento.

La necesaria integración de los sectores en que se divide el P.A.U. aconsejan la delimitación de una serie de sistemas de carácter zonal (equivalentes a los que en suelo urbano denominaríamos sistemas locales) que, permitiendo el desarrollo individualizado de cada sector, nos asegure la adecuada continuidad en diseño y ejecución de los mismos. Por ello, con el carácter que más adelante se dirá, se delimitan los sistemas zonales S.Z - 1.1.- Vial de Servicio de la CN-340, S.Z.-1.2.- Vial al núcleo del Truche, S.Z.-2.1. y 2.2.- Conexión con el sector SUP.A-2 y S.Z.-3.1 y 3.2.- Conexión Norte con el sector SUP.A-2, considerado como carga externa de urbanización por no poder realizarse su trazado por el límite Norte del P.A.U. al no permitirlo las condiciones topográficas.

Los trazados de redes se han realizado teniendo presente el Proyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Oriental y los servicios existentes en la CN-340.

La división en sectores se ha realizado dividiéndolo en dos sectores de planeamiento, en forma tal que la distribución de aprovechamientos entre ambos sea equilibrada, atendiendo a la estructura de propiedad y al compromiso de los mismos en orden al desarrollo y ejecución del planeamiento.

1.3.2.- División en sectores.

El desarrollo en etapas del planeamiento se prevé para acomodar la ejecución del mismo a las iniciativas privadas que se presenten. En el caso que nos ocupa el promotor del desarrollo del P.A.U. es la sociedad PEWOSA IMPEX, S.A. con el fin de edificar un

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Cópt - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



complejo residencial, turístico y de primera residencia; no concurriendo ninguna otra iniciativa sobre el ámbito del P.A.U.

Por las razones dadas, adecuación a la iniciativa presentada, a la estructura de propiedad y a posibilitar una primera etapa de desarrollo y ejecución de planeamiento que, por su tamaño, permita abordar la ejecución de los sistemas infraestructurales necesarios, - importantes para la zona de Valle Niza y El Truche; como el acceso a dicho núcleo de población-, en el presente expediente se divide el ámbito del P.A.U. en dos (2) sectores de planeamiento para su desarrollo mediante Planes Parciales. El denominado como SECTOR Nº 1, se delimita haciendo coincidir su ámbito con el de la iniciativa presentada. En el SECTOR Nº 2 se incluyen el resto de los terrenos del P.A.U.

Las superficies de los dos sectores son:

SECTOR Nº 1231.178 m2.

SECTOR Nº 2149.761 m2.

TOTAL P.A.U.380.939 m2.

1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general

En el Plan General de Ordenación Urbana no se asignan, o adscriben, sistemas generales a los distintos ámbitos del suelo urbanizable no programado, quedando ello a la determinación de los mismos en cada instrumento de planeamiento. Determinación que ha de obedecer a razones de cercanía y del justo equilibrio en función de los aprovechamientos de cada ámbito.

En el presente expediente se proponen las adscripciones siguientes:

- a) Obtención del suelo de parte del SG.VM-23 de Areas Libres, situado entre los caminos de Torrox y Algarrobo, colindante con la Autovía del Mediterráneo.

La determinación de la superficie a obtener se realiza mediante la aplicación, a la superficie del P.A.U., del porcentaje que representa la superficie de todos los Sistemas Generales, adscritos por el P.G.O.U. al Suelo Urbanizable No Programado, respecto al

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copia - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

total del suelo así clasificado, como se dispone en el apartado b) del Capítulo 4º.- Suelo Urbanizable del Programa de Actuación Urbanística del Plan General.

Las determinaciones descritas, no procedentes de cálculos aritméticos, del artículo 355 de la Normativa Urbanística del PGOU presentan, aparentemente, una contradicción con las reproducidas anteriormente del Programa de Actuación. Las del Programa de Actuación vienen acompañadas de una relación, superficiada, de los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable No Programado, mientras que lo determinado en el artículo referido ha de entenderse como la formulación de una idea, confusamente con la obligación de ceder el 15% del A.T., que no encuentra su reflejo posterior en los cálculos del Aprovechamiento y los sistemas generales previstos en el Suelo Urbanizable No Programado.

Resultando:

Suelo Urbanizable No Programado.....5.695.451 m2.

Sistemas Generales adscritos s/PGOU 449.995 m2.

Porcentaje de S.G. respecto al suelo:

$$\frac{449.995 \times 100}{5.695.451} = \dots\dots\dots 7,900096\%.$$

Sistema General a adscribir al Area de

Reparto del SUNP.A-3:

380.939 m2 x 7,900096%30.094,55 m2.

b) Obtención del suelo y ejecución de la conexión Norte del sector con el sector de planeamiento SUP.A-2 del Suelo Urbanizable Programado (Sistema Zonal 3.1 y 3.2.- Carga externa).

c) Obtención del suelo y ejecución del vial interno correspondiente (a los Sistemas Zonales 2.1 y 2.2.- Carga externa), situados sobre la vía pecuaria "Camino Viejo de Málaga" no integrado en el sector.

Los sistemas de actuación y agente asignado para su obtención y/o ejecución son:

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras



P.D.

- a) Sistema General SG.VM-23.- Integración en el Area de Reparto, su obtención se hará por compensación mediante la aplicación del 90% Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

Su ejecución se asigna a la Administración que resulte adjudicataria del mismo.

- b) Sistema Zonal 1.1, 3.1. y 3.2 y Sistema Zonal 2.1 y 2.2- Carga externa. La obtención del suelo y su ejecución se asigna al P.A.U. El Ayuntamiento actuará como administración actuante y la Junta como beneficiaria.

Además de los sistemas referidos, integrantes de la estructura general del municipio, en el presente expediente se delimitan otros sistemas, de características zonales, cuya ejecución debe ser asumida por el total del ámbito del programa de actuación urbanística. El Plan de Etapas para su ejecución se amolda al desarrollo de los diversos sectores de planeamiento, y los sistemas de actuación y asignación de las cargas de su ejecución propuestos son:

- c) Sistema Viario Zonal nº 1.1 y 1.2 y Sistema Viario Zonal nº 3.1.- Suelo a ceder por cada uno de los sectores en la parte de su trazado afectado y ejecución a asumir por el total del P.A.U., distribuyéndose su coste en proporción a los aprovechamientos de cada sector. Caso de no ser cedidos los suelos en los plazos necesarios para la ejecución de los sistemas en el tiempo requerido por el desarrollo de cualquier sector de planeamiento, la obtención se hará por expropiación.
- d) Conexiones con los servicios generales de infraestructuras (descritos en el capítulo siguiente nº 1.3.5.). Obtención del suelo mediante cesión o expropiación (Administración), cuyo valor así como el de la ejecución se asumirán por el total del P.A.U., distribuyéndose el costo de ambos conceptos en proporción a los aprovechamientos de cada sector.

1.3.4.- Usos permitidos. Niveles de Intensidad.

1.3.4.1.- Usos permitidos.

El uso global del Programa de Actuación es el residencial, vivienda, de acuerdo con la definición del mismo que se hace en el Artículo nº 54 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

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

CePT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



Como usos compatibles se proponen:

- nº 4 Oficinas.
- nº 5 Comercial.
- nº 7 Hotelero.
- nº 8 Hostelero.
- nº 9 Alojamiento comunitario.
- nº 10 Recreativo.
- nº 11 Asistencia sanitaria.
- nº 12 Educativo.
- nº 13 Cultural.
- nº 14 Religioso.
- nº 15 Deportivo.

El uso industrial, en cualquiera de sus categorías, estará prohibido.

1.3.4.2.- Niveles de intensidad.

El concepto de intensidad ha de entenderse, en nuestra opinión, como equivalente al de aprovechamiento. Desde la aprobación de las modernas leyes del suelo la definición de los derechos de propiedad de los propietarios de suelo se hace en base al concepto de aprovechamiento urbanístico, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, no con el parámetro de edificabilidad abstracta, con el que se hacía inveteradamente.

En el presente expediente se propone un nivel de intensidad (aprovechamiento tipo. 0,1854; edificabilidad: 0,20 m2t/m2s) igual a la propuesta en el Plan General (0,20 m2t/m2s.).

Siendo el aprovechamiento el producto de las edificabilidades permitidas por el coeficiente de ponderación de usos y tipología edificatoria, nos es necesario determinar razonadamente los mismos para establecer los niveles de intensidad.

Según determina el artículo 97.4 de la Ley 1/97 de la Comunidad Autónoma Andaluza, las ponderaciones de los usos y tipologías ha de hacerse de acuerdo con las reglas determinadas en los apartados anteriores del mismo artículo. En el apartado nº 3 se

establece que la fijación de los coeficientes de ponderación se hará respetando la ponderación fijada por el Plan General. Dado el complejo proceso de cálculo, y la relatividad de los mismos, que es necesario realizar para establecer los coeficientes, parece oportuno apoyarse, con las analogías suficientemente fundadas, en los determinados y fijados por el Plan General. Es indudable que dicho procedimiento viene avalado por ser unos cálculos que han sido sometidos a información pública y han sido sancionados por la Corporación Municipal.

En el cálculo del aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. se establecen los siguientes coeficientes:

Coeficiente por uso: Turístico: 1,6901

Coeficiente por Tipología: UAD: 1,2000

Siendo los aprovechamientos propuestos:

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

COPY JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha
CÓPT - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

da: de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA



CODIGO	DENOM.	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2s)	EDIFICAB.	COEFICIENTE POR USO		COEFICIENTE TIPOLOGIA		TOTAL COEFICIENTE DE PONDERACION	
					USO	COEFIC.	USO	COEFIC.	COEFIC. (f = d x e)	RELATIVO g
SECTOR - 1		231.178,00	0.2000	46.236,00	TURIST.	1.6901	UAD	1.2000	2.0281	1.0000
SECTOR - 2		149.761,00	0.2000	29.952,00	TURIST.	1.6901	UAD	1.2000	2.0281	1.0000
TOTAL SECTORES		380.939,00	---	76.188,00	---	---	---	---	---	---
SG.VM-23	AREAS LIBRES	30.094,55	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL SISTEMAS		30.094,55	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL AREA DE REPARTO		411.033,55	---	---	---	---	---	---	---	---

26188
41103355

APROVECHAMIENTO TIPO = 0.1854

CODIGO	DENOM.	SUPERFICIE	REAL	APROVECHAMIENTO UA		EXCESOS	10%	APROVECHAMIENTOS (%)	
				APLICACION	PATRIMON.	PATRIMON.		PATRIMON.	EXCESOS
SECTOR - 1		231.178,00	46.236,00	(i = tipo x a)	(j = 90% s/h)	(k = 90% s/h-i)	(l = 10% s/h)	(m = l x 100/h)	(n = k x 100/h) (o = l x 100/h)
SECTOR - 2		149.761,00	29.952,00	42.850,22	38.565,20	3.047,49	4.623,63	83.4089	6.6157
TOTAL SECTORES		380.939,00	76.188,00	27.759,09	24.983,18	1.973,80	2.995,22	83.4102	6.5.898
SG.VM-23	AREAS LIBRES	30.094,55							
TOTAL SISTEMAS		30.094,55							
TOTAL AREA DE REPARTO		411.033,55	76.188,00						

5.021,29 UA.

Section 1 | UE.2 — 2.077,79 UA.
UE.1 — 2.077,79

4.155,58 UA ⇒ 20.176,00 m² SG.VM-23

QUE DA POR TANTO PARA EL SECTOR 2 = 30.094,55 - 20.176,00 = 9.918,55 m².

30.094,55



1.3.5.- De las redes fundamentales de los servicios urbanísticos

1.3.5.1.- Red Viaria.

La filosofía sobre la que se tiene que asentar el desarrollo viario del sector viene impuesta por dos determinantes básicos: a) La interconexión del sector con los sectores de planeamiento colindantes -al Norte el SUP.A-1, al Este el SUP.A-2 y al Oeste el SUNP.A-2-, b) la geomorfología del sector.

Desde dicho planteamiento en el expediente se propone:

- a) La construcción de un vial de servicio de la C.N.-340 que, uniendo las dos conexiones con la misma, unifique una única entrada a la urbanización. Entrada dotada con sendos carriles de aceleración y deceleración, que permita una salida y una incorporación segura a la CN-340 (En el P.A.U. se denomina Sistema Zonal SZ-1.1).
- b) La ejecución del eje viario de conexión entre la CN-340 y el núcleo de El Truche a través del SUP.A-1. Situado sobre el camino actualmente existente, se mejora tanto su trazado como sus características y dimensiones (en el P.A.U. se denomina SZ-1.2).
- c) Ejecución de otro eje viario de conexión de la CN-340 con el sector de planeamiento SUP.A-2. Situado sobre el camino existente de acceso a la Torre Almenara denominada Torre Jaral, coincidente con el antiguo trazado del camino de Málaga a Vélez-Málaga. Al igual que en el caso anterior se mejora tanto su trazado como sus características y dimensiones (en el P.A.U. se denomina SZ-2.2).
- d) Construcción de vial de conexión, situado al Norte del Sector, con el sector de planeamiento SUP.A-2. Su trazado, por evidentes razones topográficas ha de realizarse fuera del ámbito del sector del P.A.U. delimitado en el P.G.O.U. (En el expediente se denomina SZ-3.1 y SZ-3.2)

El viario local será desarrollado en cada uno de los dos sectores de planeamiento en que se divide el sector.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002

Verde-Málaga.

EL SECRETARIO

- 5 NOV. 2002

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



Las características de diseño en planta, en alzado, las secciones transversales, y las características de los pavimentos y elementos ordenación empleados se pueden observar en los planos que acompañan a este documento.

1.3.5.2.- Red de Saneamiento.

Las infraestructuras de saneamiento previstas en el Saneamiento Integral de la Costa del Sol Oriental, se conforman, como es habitual en los emisarios que tienen que recorrer grandes longitudes, sin variación apreciable de la altimetría, tal como ocurre en este caso de recorrido sensiblemente paralelo a la línea de orilla del mar Mediterráneo, con una sucesión de estaciones de elevación, colectores de impulsión y colectores de gravedad o rodados. De esta forma se va transportando el agua mediante sucesivas elevaciones con las impulsiones establecidas y los recorridos posibles rodados hacia el punto de vertido definitivo deseado.

Resulta evidente que los colectores de impulsión siempre tienen que mover el efluente en el sentido del transporte general deseado, en nuestro caso en sentido Oeste – Este. Los colectores rodados serán de dos tipos, unos de carácter local que recogen el efluente generado por los desarrollos residenciales existentes o futuros hacia la estación de impulsión inmediata situada al Oeste, y otros, de carácter general, que discurren en sentido Oeste – Este transportando todo el efluente generado hasta el punto de comienzo y que vierte sobre ellos el último colector de impulsión, más el de carácter local que reciben a lo largo de todo su recorrido.

En la zona de influencia del SUNP.A-3 existen dos colectores de las características antes enunciadas, que recogemos en el plano de red de saneamiento: el denominado colector IV que discurre hacia la estación de impulsión prevista al oeste de nuestra actuación y que naturalmente cuenta con un colector de impulsión paralelo en sentido contrario, y el denominado Colector V, que recoge todos los vertidos acumulados en su lado occidental transportándolos por gravedad hacia el este.



1.3.5.3.- Evacuación de aguas pluviales.

Dada la importancia que esta infraestructura tiene en el desarrollo de todo proceso de urbanización, y a pesar de que entendemos que sobrepasamos las necesidades de definición de una infraestructura en el ámbito de un P.A.U., hemos desarrollado un anejo de cálculo de la recogida de aguas pluviales apoyado en la determinación de las áreas vertientes interiores y exteriores, que se recogen dos planos que incluye el citado anejo.

A partir de ello hemos dimensionado los colectores y desarrollado el trazado de redes de aguas pluviales que recogemos en el correspondiente plano de este P.A.U.

No pasa nada porque las aguas de lluvia circulen en superficie por tramos no excesivamente largos de los viales proyectados, que están dotados de pendientes suficientes, hasta los puntos de comienzo de los sistemas de evacuación previstos. Esta consideración, perfectamente evaluada en los cálculos, nos ha permitido no extender la infraestructura de aguas pluviales a la totalidad de los viales proyectados. Se comienza cuando, con la lluvia correspondiente a periodo de retorno de 10 años, se produce una ocupación de la calzada que consideramos excesiva. En estos casos, en el comienzo de esos ramales, disponemos sumideros potentes. Esto abarata considerablemente el coste de establecimiento de la red y mejora notablemente sus condiciones de conservación.

El sistema de recogida de pluviales propuesto para estos viales es simple. Colectores de fibrocemento de 400 y 300 mm instalados en zanjas de la misma forma que hemos previsto para el saneamiento, con pozos de registro de las mismas características que en esa infraestructura, cada 40 metros. A dichos pozos acometerán generalmente dos absorbedores de calzada con rejilla de fundición dúctil.

En el caso de sobrepasarse dichos diámetros utilizaremos tubos de hormigón de enchufe y campana, que serán armados para diámetros iguales o superiores a un metro.

Para esta infraestructura hemos podido separar prácticamente en su totalidad los colectores correspondientes a los dos sectores que conforman el P.A.U. La única interrelación entre ambos consiste en la necesidad de evacuar el punto bajo situado en el vial 13, perteneciente al Sector-2, que necesariamente debe hacerse a través del ramal 2 que discurre a lo largo del vial 5 situado en el Sector-1.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado

DEFINITIVAMENTE con esta fecha de la Aurora nº 55, entreplanta

COPT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002 Teléfono 95 204 10 47

Vélez-Málaga, 29008 MALAGA

EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

1.3.5.4.- Red de abastecimiento de agua

Pensamos que no es necesario un desarrollo de los sistemas municipales para atender adecuadamente el abastecimiento de la zona que planificamos. La única necesidad real existente consiste en aumentar la capacidad de regulación de los sistemas municipales. No obstante esta deficiencia se cubre perfectamente con la existencia de una doble tubería de abastecimiento y con la previsión de establecimiento de depósitos de regulación en los sectores incluidos en el P.A.U.

En el documento en el que se recogen la hipótesis que hemos utilizado para el dimensionamiento de los servicios, se fijan los caudales con los que se podrán dimensionar las tuberías que servirán para el llenado de los elementos de regulación del sistema de abastecimiento, el volumen de los mismos y las redes de distribución que de ellos nacen.

Para prevenir el caso de posibles roturas en las redes municipales, más fáciles de producirse en la tubería antigua de fibrocemento, proponemos un sistema de llenado de los depósitos de regulación previstos, a partir de las dos tuberías con la interposición de las correspondientes válvulas de compuerta tal como se puede observar en el esquema que grafiamos en el plano citado.

Prevedemos dos depósitos de regulación, uno para cada sector constituyente del P.A.U. La totalidad de los sistemas de abastecimiento de agua de los dos sectores son independientes, tanto en sus elementos de llenado, como de regulación o distribución. Se han grafiado las tuberías de distribución con colores diferentes, según correspondan a la red de gravedad, diferenciadas en red principal y secundaria, como a la red de abastecimiento que parte del grupo de presión ubicado en la cámara de llaves del depósito. La red principal se ha concebido, en todos los casos, con mayas cerradas, en las otras redes se admiten los ramales abiertos.

1.3.5.5.- Alta Tensión.

La actuación básica que hay que realizar es el enterramiento de la línea eléctrica aérea existente, para lo cual se han tenido en cuenta una serie de condiciones constructivas que se exponen a continuación.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



Se propone el cambio de los dos últimos postes que dejamos en servicio, a ambos lados de la actuación, a fin de sustituir los postes en línea actuales por otros que admitan el cambio de dirección de la línea aérea existente. Desde estos postes de cambio de dirección desviamos la línea hasta unos postes nuevos, de entronque, en los que pasamos la línea a subterránea mediante la utilización de arquetas de tipo A-2.

La línea subterránea de alta tensión discurre a lo largo de los sistemas viarios proyectados, rodados y peatonales. En ella se han colocado arquetas de tipo a-1 en alineaciones rectas y en distancias no superiores a 40 m, proyectándose arquetas de tipo a-2 en los puntos de conexión con los centros de transformación previstos, que son cinco en total, tres para el servicio del Sector-1 y dos para el del Sector-2.

La única necesidad de interdependencia entre las infraestructuras eléctricas de los dos sectores consiste en la necesidad de que la línea subterránea de alta tensión prevista tenga continuidad. Si no fuese posible simultanear las actuaciones de los dos sectores, siempre se podría prever otro sistema de entronque y enterramiento de la línea eléctrica en las proximidades de su límite, independizando así, de forma total, el desarrollo de esta infraestructura en cada uno de ellos.

La infraestructura propuesta, además de la línea subterránea de alta tensión y los transformadores, antes comentados, se completa con las redes enterradas de baja tensión que darán servicio a los equipamientos y a los sectores residenciales.

El trazado de las líneas subterráneas propuestas discurre, siempre que es posible, bajo acera para su mejor mantenimiento y menor incidencia en otras actuaciones de la zona. En general estará constituida por dos tubos de P.V.C. de 140 mm. con recubrimiento de hormigón.

Para el desarrollo previsto se ha tenido en cuenta la superficie edificable de cada uno de los sectores que componen la zona de actuación, a partir de la cual se ha calculado la previsión de potencias asignando un nivel de electrificación medio de 5,000 W por vivienda, adecuado a la superficie de cada una que se estima en 100 m².

Para la zona de equipamiento se ha estimado una electrificación de 100 W/m², aplicable sólo a la superficie edificable.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Copt - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



1.3.5.6.- Red de telefonía.

Se ha proyectado una canalización principal de telefonía con 4 PVC f110 y canalizaciones secundarias con dos tubos de las mismas características. En todos los casos los tubos irán recubiertos de hormigón y dispondrán de arquetas tipos D y H, generalmente alternadas, con separación próxima a 40 metros. Las arquetas de tipo H valen como registros de línea, en los puntos en los que se realice la instalación de las torretas de conexión forzosamente se deberán prever arquetas de tipo D.

La red propuesta está perfectamente grafiada en el plano de infraestructura de telefonía del documento de planeamiento que desarrollamos.

1.3.5.7.- Alumbrado Público.

Seguidamente pasamos a describir la disposición de los puntos de luz en cada uno de las distintas zonas consideradas.

Para alumbrar el tramo que nos afecta de la C.N. 340 a y el vial previsto al norte de la misma, se ha previsto una disposición de luminarias cada 32 m con una altura de 12 m y lámparas de V.S.A.P. de 250 W, que aseguran una correcta iluminación para el uso de estos los viales.

Esta disposición se ve algo alterada en la rotonda de acceso, donde se colocará, en su centro, una columna con tres luminarias de las mismas características antes descritas.

En el único vial interno de la urbanización, que por sus características singulares (16 m de ancho), hemos mantenido el mismo sistema de iluminación es en el denominado vial-1, para los restantes viales interiores de la urbanización se ha previsto la colocación de faroles decorativos de 3 m de altura, separados entre sí 15 m, y con lámparas de V.M.C.C. de 125 W, que dan una iluminación más acorde con el uso urbanístico y peatonal de la zona.

En todos los casos la disposición será unilateral, realizándose la canalización de circuitos bajo acera e instalándose los circuitos de alumbrado bajo tubo de PVC. de 90 mm de diámetro con protección de hormigón.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

CAPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



Se prevé una iluminación en dos niveles, de forma que se adapte a las necesidades de uso dependiendo del horario y del nivel de iluminación solar, aprovechando de forma más razonable la energía necesaria.

La alimentación de los circuitos de alumbrado partirá de los centros de transformación previstos para ambos sectores. Esta infraestructura se puede independizar totalmente para los dos sectores, a excepción de un tramo del vial 6 del Sector 2 y del vial peatonal que en él nace, que necesariamente tiene que contar con la previa instalación del sector 1. En todos los casos, para los distintos circuitos de alumbrado, se prevé la instalación de cuadros de control y mando y para la instalación de los equipos de medida.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

C.O.P.T. - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.4.- RELACION DE LAS PREVISIONES DEL P.A.U. CON EL P.G.O.U.

En el presente expediente se respetan el total de las determinaciones del Plan General en cuanto al régimen del suelo, desarrollo, usos e intensidades. Siendo plenamente coincidentes los objetivos y criterios del P.A.U. con los previstos por el P.G.O.U.

En cuanto a las previsiones sobre sistemas e infraestructuras se desarrollan en el mismo tanto las determinaciones del P.G.O.U. como las de otros proyectos públicos -Saneamiento Integral de la Costa del Sol-, como privados -Plan Parcial del Sector SUP.A-1 "El Truche"-

Un resumen comparativo de las principales determinaciones de uno y otro sería:

Determinación	P.G.O.U.	P.A.U.
a) Ambito	Delimitado en planos de clasificación y gestión	Respeto del ámbito.
b) División en sectores	- - -	Dos sectores
c) Adscripción de Sistemas	No adscripción	Adscripción de parte del SG.VM-23.
d) Uso global o característico	Residencial-Turístico	Residencial-Turístico
e) Nivel de intensidad	0,20	0,20
f) Redes fundamentales de los servicios urbanísticos	- - -	Según previsiones del Saneamiento Integral y del P. Parcial del SUP.A-2

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL"
DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

ANEXO Nº 1.- CALCULO DE LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

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

C O P T - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

CÁLCULO DE LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

1.- INTRODUCCION

En este apartado se recogen los cálculos relativos a la necesaria recogida de aguas pluviales que hay que disponer en la zona de proyecto. Para ello hemos partido del estudio de las diferentes áreas vertientes interiores y exteriores que afectan al sector, que quedan delimitadas en los correspondientes planos que se incluyen en este anejo.

Se ha contado con la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Sur, relativa a la estación pluviométrica de Vélez - Málaga, que debido a su situación respecto a la zona de actuación (tanto en distancia como altimetría) nos parece la más apropiada.

2.- CÁLCULO DE LAS PRECIPITACIONES EN DIFERENTES PERIODOS DE RETORNO:

Para realizar este cálculo hemos contado con listados de ordenador facilitados por la Confederación Hidrográfica del Sur de España de la estación pluviométricas nº 192 de Vélez - Málaga, con una serie de 46 datos válidos, dentro del periodo: 1.942/1993.

Adjuntamos al final de este anejo los listados facilitados por la Confederación Hidrográfica del Sur junto con los listados de ordenador con el cálculo de las precipitaciones máximas en 24 horas correspondientes a periodos de retorno de 5, 10, 25, 50, 100, 200 y 500 años de la serie de la estación pluviométrica antes citada.

Para el ajuste de los datos hemos utilizado la Ley de Gumbel que es un modelo universalmente aceptado en distribuciones de variables aleatorias que sean extremas (máximos o mínimos) de un determinado fenómeno que se produce en el tiempo.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

C.O.P.T. - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P.O.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CUENCAS, DETERMINACIÓN DEL TIEMPO DE CONCENTRACION Y DE LOS COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA.

Los límites de las áreas vertientes interiores y exteriores se han dibujado en los planos correspondientes.

Para la obtención del **Tiempo de Concentración** aplicamos la fórmula denominada "California", muy utilizada en el método racional y cuya expresión es la siguiente:

$$T = \left(\frac{.871 L^3}{H} \right)^{.385}$$

Siendo:

L = Longitud del cauce principal en Km.

H = Desnivel máximo de la cuenca en m.

T = Tiempo de concentración en horas.

Aplicaremos esta fórmula para el cálculo del tiempo de concentración de las áreas vertientes exteriores al sector (A27 y A28):

A27 = 61.25 Ha -> L = 2.5Km, H = (140m - 10m) = 130 m -> T_{A27} • 25 minutos

A28 = 73.41 Ha -> L = 2.7Km, H = (140m - 1m) = 139 m -> T_{A28} • 27 minutos

Para la obtención del Tiempo de Concentración de las áreas vertientes interiores y demás exteriores consideradas, y debido a las pequeñas dimensiones de las mismas, hemos tomado un valor de 10 minutos, que es el menor que se prescribe para este tipo de cálculos. Al estar el tiempo de concentración inversamente relacionado con la intensidad de lluvia, el coger el menor valor nos lleva a tomar las mayores intensidades pluviométricas posibles para el periodo de retorno utilizado.

El **coeficiente de escorrentía** se ha estimado en 0,45 para las áreas vertientes exteriores y en 0,6 para las áreas vertientes interiores.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P.D.

4.- CÁLCULO DE LA INTENSIDAD DE LLUVIA PARA CADA TIEMPO DE CONCENTRACIÓN Y PERIODO DE RETORNO.

Utilizamos la formula de Nadal que es la que determina mejores ajustes en la zona considerada para lluvias de corta duración; su expresión es la siguiente:

$$I_t = 9.25 I_h t^{-.55}$$

Siendo:

I_t = Intensidad media horaria que corresponde a la precipitación de duración " t " minutos, expresada en mm / hora.

I_h = Intensidad media de la precipitación horaria máxima, también expresada en mm/hora.

t = Duración de la precipitación expresada en minutos.

La intensidad media horaria de la precipitación correspondiente a $60 \times 24 = 1440$ minutos, es el valor de $P_d/24$ determinado anteriormente por Gumbel para los diferentes periodos de retorno. De ello podemos deducir I_h en la formula anterior de la siguiente forma:

$$P_d/24 = 9.25 I_h 1440^{-.55}$$

de donde obtenemos:

$$I_h = 0.25 P_d$$

Es decir el 25% del valor de la Precipitación máxima diaria del periodo de retorno correspondiente.

Aplicando nuevamente la formula de Nadal para los valores de los tiempos de concentración que estamos manejando obtendremos las Intensidades máximas de lluvia para los distintos periodos de retorno considerados.

Áreas Exteriores:

$$A27 \rightarrow T = 25 \text{ min.} \rightarrow I_t = 2.3125 \times P_d \times 25^{-.55} = 0.393 \times P_d$$

$$A28 \rightarrow T = 27 \text{ min.} \rightarrow I_t = 2.3125 \times P_d \times 27^{-.55} = 0.445 \times P_d$$

DILIGENCIA: 29006 MALAGA
Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

COPY - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



Áreas Interiores y Exteriores (A1,A2 y A3):

$$T = 10 \text{ min.} \rightarrow I_t = 2.3125 \times P_d \times 10^{-.55} = 0.65 \times P_d$$

Las intensidades máximas se obtienen para los distintos valores de P_d que hemos determinado para cada periodo de retorno. Los valores utilizados para dimensionar la red de recogida de aguas pluviales son:

$$I_{10} = 61.3 \text{ mm/m}^2 \text{ para un período de retorno de 10 años}$$

$$I_{100} = 92.56 \text{ mm/m}^2 \text{ para un período de retorno de 100 años}$$

Los valores utilizados para dimensionar las obras de paso del sector nº1 correspondientes a las áreas exteriores A27 y A28, con tiempos de concentración de 25 y 27 minutos respectivamente son:

$$I_{25} = 56.85 \text{ mm/m}^2 \text{ para un período de retorno de 100 años}$$

$$I_{27} = 54.5 \text{ mm/m}^2 \text{ para un período de retorno de 100 años}$$

5.- EXPRESION A UTILIZAR PARA DETERMINAR LOS CAUDALES DE CALCULO

Para determinar los caudales de cálculo utilizamos la fórmula propuesta por la 5.2 - IC.

$$Q = C \times I \times A / 300$$

Siendo:

C= coeficiente de escorrentía medio de la cuenca.

I = Intensidad máxima de lluvia correspondiente al período de retorno y tiempo de concentración.

A= Superficie de la cuenca en H.A.

Q= Caudal del cálculo en m3/seg.

Para las dimensiones de cada una de las áreas vertientes determinadas en el plano que se adjunta, los caudales para los distintos períodos de retorno se adjuntan a modo de tabla, al igual que los cálculos de los distintos colectores y tramos, teniendo en cuenta puntos de control también representados en los planos.

Para el dimensionamiento de la red de pluviales se han tenido en cuenta dos períodos de retorno distintos: uno de 10 años para los colectores de las áreas vertientes exteriores, excepto aquellos que recogerán parte de áreas vertientes exteriores que en este caso son el colector llamado Ramal 2 y parte del colector llamado Ramal 2-2, exactamente a partir del punto de control P-3, que se calcularán con un período de retorno de 100 años debido a su importancia. A partir de estas consideraciones obtenemos los siguientes datos:

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

EVACUACIÓN DE ESCORRENTÍA EN CALZADA JUNTO A BORDILLO (APLICACION DE LA FORMULA DE MANNING)

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



Las expresiones a utilizar son las siguientes:

$I \quad 2/3 \quad 1/2$

$V = \frac{1.49}{n} R^{2/3} S^{1/2}$

$Q = V \times S$

n

Siendo: n : coeficiente de rugosidad, que para pavimento asfáltico con superficie bien terminada ... 0.017

R : Radio hidráulico en m. (S/P)

S : Sección mojada en m2.

P : perímetro mojado en m.

J : pendiente hidráulica en tanto por uno, coincide con la pendiente de la calzada junto al bordillo

V : Velocidad en m./seg.

Q : Caudal en m3/seg.

H : Calado junto al bordillo

X : Ancho de inundación junto al bordillo

$$H = X \times J; \quad S = 0,5 \times X \times H = 0,5 \times X^2 \times J; \quad P = X + H = X \times (1+J)$$

Las hipótesis que utilizamos para la determinación de los caudales de cálculo son las siguientes:

I: Intensidad media horaria del chubasco de cálculo (mm /m2)..... 61.3

C: Coeficiente de escorrentía medio 0.60

A: Superficie vertiente en Ha.

Q : Caudal de cálculo en m3/seg = C x I x A / 300 (fórmula racional)

Para cada uno de los puntos del sistema viario en el que tenemos que averiguar si es precisa la implantación de colectores de recogida de aguas pluviales, realizamos los cálculos siguientes, en los que partimos por la mitad el área vertiente si la calzada está bombeada y mantenemos su valor si tiene peralte:

Aceptamos que no se precisa sistema de evacuación de aguas pluviales si el ancho inundado es:

En las dos semicalzadas: 2.00

En una sola semicalzada 2.50

Vial	Perfil	Pendientes		Área Vertiente	Caudal Circul.	Ancho Inunda.	Sección	Perímetro	Rádío Hidraul.	Valores de cálculo	
		Long.	Transv.							Veloc.	Caudal
3	P-20	0.060	0.020	0.260	0.032	1.80	0.032	1.84	0.017	0.95	0.030
12	P-1	0.010	0.060	1.050	0.129	2.15	0.139	2.28	0.061	0.91	0.126
14	P-7	0.140	0.020	0.212	0.026	1.40	0.020	1.43	0.014	1.28	0.026
1	P-13	0.018	0.003	0.009	0.001	2.50	0.008	2.51	0.003	0.16	0.001
10	P-9	0.060	0.080	0.800	0.098	1.15	0.053	1.24	0.043	1.77	0.094
13	P-14	0.070	0.035	1.430	0.175	2.34	0.096	2.42	0.040	1.82	0.175
11	P-16	0.040	0.020	0.136	0.017	1.50	0.023	1.53	0.015	0.72	0.017
15	P-1	0.040	0.040	1.130	0.138	2.20	0.097	2.29	0.042	1.42	0.138
7	P-1	0.020	0.030	0.418	0.051	2.05	0.063	2.11	0.030	0.80	0.050
15	P-11	0.040	0.020	0.037	0.005	1.00	0.010	1.02	0.010	0.55	0.006
8	P-12	0.060	0.020	0.234	0.029	1.80	0.032	1.84	0.017	0.95	0.030
9	P-8	0.060	0.020	0.267	0.033	1.85	0.034	1.89	0.018	0.99	0.034

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



CÁLCULO HIDRÁULICO DE TUBOS DE PLUVIALES

Para el dimensionamiento hidráulico utilizaremos la formula de Bazin.

$$C = \frac{87 \times R^{1/2}}{1 + n/R^{1/2}} ; V = C \times I ; Q = S \times V ;$$

S : sección en m².

R : radio hidraulico en m. (S / P)

P : perimetro mojado en m.

I : pendiente de la tubería.

n : para hormigon

0.08

Para el cálculo de caudales empleamos la formula racional: $Q = (C \times A \times I) / 300$

Q : caudal en m³/seg.

C: coeficiente de escorrentía

A: superficie vertiente en Ha.

I: Intensidad de lluvia de cálculo en Lit./m².

DENOMINACIÓN DEL COLECTOR :

RAMAL 1

DETERMINACIÓN DE LOS CAUDALES DE CÁLCULO EN LAS SECCIONES DE CONTROL.

DATOS DE ÁREAS VERTIENTES				PUNTOS DE CONTROL CONSIDERADOS						
NUM.	SUP(Ha)	C.ESC.	C x A	4	7'	7	14	15	12	
4	0.52	0.60	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	
8	1.05	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	
12	0.69	0.60	0.41		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	
13	1.81	0.60	1.09			1.09	1.09	1.09	1.09	
14	1.34	0.60	0.80			0.80	0.80	0.80	0.80	
23	1.23	0.60	0.74				0.74	0.74	0.74	
24	1.05	0.60	0.63					0.63	0.63	
22	0.49	0.60	0.29						0.29	
21	1.36	0.60	0.82						0.82	
20	0.52	0.60	0.31						0.31	
Sumas de productos de C x A				0.94	1.35	3.24	3.98	4.61	6.03	
Tiempo de concentración (min.)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
Intensidad de lluvia (lit./m ² .)				61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	
Caudal de cálculo (lit./seg.)				192	276	662	813	942	1,232	
Diámetro del tubo (m.)				0.30	0.30	0.50	0.60	1.00	1.00	
Pendiente de la tubería:				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	0.25%	0.25%	
Radio Hidraulico (m.)				0.075	0.075	0.125	0.150	0.250	0.250	
velocidad a sección llena (m./seg.)				4.52	4.52	6.14	6.84	1.88	1.88	
Caudal a sección llena (lit./seg.)				319	319	1,206	1,934	1,473	1,473	
Semi ángulo central (gra.sexag.)				97.00	116.50	93.30	84.35	99.75	114.70	
Perimetro mojado (dm.)				5.08	6.10	8.14	8.83	17.41	20.02	
Sección mojada (dm ² .)				4.08	5.47	10.54	12.37	47.70	59.54	
Radio hidraulico:				0.80	0.90	1.29	1.40	2.74	2.97	
Velocidad (m./seg.)				4.71	5.04	6.27	6.57	1.98	2.07	
Calado = h (cm.)				16.83	21.69	26.44	27.05	58.47	70.89	
Caudal para calado = h				192	276	661	813	942	1,232	

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Cop T - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P.D.

CÁLCULO HIDRÁULICO DE TUBOS DE PLUVIALES

Para el dimensionamiento hidráulico utilizaremos la formula de Bazin.

$$C = \frac{87 \times R^{1/2}}{1 + n/R^{1/2}} ; V = C \times I^{1/2} ; Q = S \times V$$

S : sección en m².

R : radio hidraulico en m. (S / P)

P : perimetro mojado en m.

I : pendiente de la tubería.

n : para hormigon

0.08

Para el cálculo de caudales empleamos la formula racional: $Q = (C \times A \times I) / 300$

Q : caudal en m³/seg.

C: coeficiente de escorrentía

A: superficie vertiente en Ha.

I: Intensidad de lluvia de cálculo en Lit./m².

DENOMINACIÓN DEL COLECTOR :

RAMAL 2

DETERMINACIÓN DE LOS CAUDALES DE CÁLCULO EN LAS SECCIONES DE CONTROL.

DATOS DE ÁREAS VERTIENTES				PUNTOS DE CONTROL CONSIDERADOS					
NUM.	SUP(Ha)	C.ESC.	C x A	1	3'	5	8	16	
2	0.70	0.45	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	
1	5.06	0.45	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	
3	11.14	0.45	5.01		5.01	5.01	5.01	5.01	
7	1.43	0.60	0.86		0.86	0.86	0.86	0.86	
6	1.76	0.60	1.06			1.06	1.06	1.06	
10	1.43	0.60	0.86			0.86	0.86	0.86	
9	3.88	0.60	2.33				2.33	2.33	
15	1.13	0.60	0.68				0.68	0.68	
25	2.19	0.60	1.31					1.31	
Sumas de productos de C x A				2.60	8.47	10.39	13.40	14.71	
Tiempo de concentración (min.)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
Intensidad de lluvia (lit./m ² .)				92.56	92.56	92.56	92.56	92.56	
Caudal de cálculo (lit./seg.)				802	2,613	3,206	4,134	4,539	
Diámetro del tubo (m.)				1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	
Pendiente de la tubería:				8.00%	8.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Radio Hidraulico (m.)				0.250	0.250	0.250	0.250	0.300	
velocidad a sección llena (m./seg.)				10.61	10.61	5.30	5.30	5.88	
Caudal a sección llena (lit./seg.)				8,330	8,330	4,165	4,165	6,650	
Semi ángulo central (gra.sexag.)				53.60	76.23	109.29	131.47	102.83	
Perimetro mojado (dm.)				9.35	13.30	19.07	22.95	21.54	
Sección mojada (dm ² .)				11.45	27.48	55.48	69.77	72.40	
Radio hidraulico:				1.22	2.07	2.91	3.04	3.36	
Velocidad (m./seg.)				7.01	9.51	5.78	5.92	6.27	
Calado = h (cm.)				20.33	38.10	66.52	83.11	73.32	
Caudal para calado = h				802	2,613	3,206	4,134	4,539	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA



Para el dimensionamiento hidráulico utilizaremos la fórmula de Bazin.

S : sección en m².
R : radio hidráulico en m. (S / P)
P : perimetro mojado en m.
I : pendiente de la tubería.
n : para hormigon

Q : caudal en m³/seg.
C: coeficiente de escorrentía
A: superficie vertiente en Ha.
I: Intensidad de lluvia de cálculo en LIt./m².

RAMAL 2-1

DATOS DE ÁREAS VERTIENTES				PUNTOS DE CONTROL CONSIDERADOS						
NUM.	SUP(Ha)	C.ESC.	C x A	4						
10	1.43	0.60	0.86	0.86						
Sumas de productos de C x A				0.86						
Tiempo de concentración (min.)				10.00						
Intensidad de lluvia (lit./m2.)				92.56						
Caudal de cálculo (lit./seg.)				265						
Diámetro del tubo (m.)				0.30						
Pendiente de la tubería:				10.00%						
Radio Hidraulico (m.)				0.075						
velocidad a sección llena (m./seg.)				5.83						
Caudal a sección llena (lit./seg.)				412						
Semi ángulo central (gr.sexag.)				99.80						
Perimetro mojado (dm.)				5.23						
Sección mojada (dm2.)				4.30						
Radio hidraulico:				0.82						
Velocidad (m./seg.)				6.17						
Calado = h (cm.)				17.55						
Caudal para calado = h				265						



Para el dimensionamiento hidráulico utilizaremos la formula de Bazin.

S : sección en m2.
R : radio hidráulico en m. (S / P)
P : perímetro mojado en m.
I : pendiente de la tubería.
n : para hormigón

Q : caudal en m³/seg.
C: coeficiente de escorrentía
A: superficie vertiente en Ha.
I: Intensidad de lluvia de cálculo en Lt./m².

RAMAL 2-2

DATOS DE ÁREAS VERTIENTES				PUNTOS DE CONTROL CONSIDERADOS						
NUM.	SUP(Ha)	C.ESC.	C x A	3	3'					
7	1.43	0.60	0.86	0.86	0.86					
3	11.14	0.45	5.01		5.01					
Sumas de productos de C x A				0.86	5.87					
Tiempo de concentración (min.)				10.00	10.00					
Intensidad de lluvia (lit./m ² .)				92.56	92.56					
Caudal de cálculo (lit./seg.)				265	1,811					
Diámetro del tubo (m.)				0.40	1.00					
Pendiente de la tubería:				1.50%	0.50%					
Radio Hidraulico (m.)				0.100	0.250					
velocidad a sección llena (m./seg.)				2.69	2.65					
Caudal a sección llena (lit./seg.)				338	2,083					
Semi ángulo central (gra.sexag.)				110.20	117.63					
Perimetro mojado (dm.)				7.69	20.53					
Sección mojada (dm ² .)				8.99	61.60					
Radio hidraulico:				1.17	3.00					
Velocidad (m./seg.)				2.95	2.94					
Calado = h (cm.)				26.91	73.19					
Caudal para calado = h				265	1,811					



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



CÁLCULO DE PRECIPITACIONES DE 24 HORAS CORRESPONDIENTES A DISTINTOS PERIODOS DE RETORNO UTILIZANDO EL METODO DE GUMBEL

ESTACION PLUVIOMETRICA: 192 - VELEZ-MALAGA

FORMULA DE GUMBEL: $F(x) = \exp \{-\exp \{-a(x-u)\}\}$

Siendo: x = valor de la variable

$F(x)$ = Probabilidad con que x no es superado = $(100 \cdot n)/(N+1)$

a, u = Parametros que se deben ajustar en cada caso

n = Numero de orden del elemento en la serie

N = Numero de elementos de la serie, en este caso: 46

SERIE DE LLUVIAS				SERIE ORDENADA		
FECHAS		ANUAL	MAX. DIA	ORDEN	x	$F(x)$
1,942	1,943	650.2	172.2	1	27.8	2.13
1,943	1,944	391.3	50.2	2	28.2	4.26
1,944	1,945	165.0	41.5	3	38.0	6.38
1,945	1,946	658.3	76.0	4	39.0	8.51
1,946	1,947	486.4	58.9	5	39.0	10.64
1,947	1,948	469.1	66.0	6	39.8	12.77
1,948	1,949	398.0	50.5	7	41.5	14.89
1,949	1,950	413.5	57.2	8	41.5	17.02
1,950	1,951	393.9	43.0	9	42.0	19.15
1,951	1,952	468.8	50.0	10	42.0	21.28
1,952	1,953	281.0	44.0	11	43.0	23.40
1,953	1,954	558.6	55.0	12	43.0	25.53
1,954	1,955	481.5	43.0	13	43.0	27.66
1,955	1,956	615.2	77.0	14	44.0	29.79
1,956	1,957	536.7	66.0	15	44.0	31.91
1,957	1,958	343.8	45.0	16	45.0	34.04
1,958	1,959	577.5	43.0	17	49.0	36.17
1,959	1,960	415.0	54.0	18	49.0	38.30
1,960	1,961	332.9	51.0	19	50.0	40.43
1,961	1,962	847.0	126.0	20	50.0	42.55
1,962	1,963	900.0	59.0	21	50.2	44.68
1,963	1,964	747.5	52.5	22	50.5	46.81
1,964	1,965	545.5	106.0	23	51.0	48.94
1,965	1,966	501.7	58.0	24	52.0	51.06
1,966	1,967	299.0	42.0	25	52.5	53.19
1,967	1,968	407.0	38.0	26	54.0	55.32
1,968	1,969	736.0	54.0	27	54.0	57.45
1,969	1,970	474.4	49.0	28	55.0	59.57
1,970	1,971	497.8	42.0	29	57.0	61.70
1,971	1,972	408.8	28.2	30	57.2	63.83
1,972	1,973	570.4	62.5	31	58.0	65.96
1,973	1,974	399.2	58.0	32	58.0	68.09
1,974	1,975	327.8	39.0	33	58.9	70.21
1,975	1,976	432.5	49.0	34	59.0	72.34
1,976	1,977	609.5	57.0	35	59.0	74.47
1,977	1,978	520.0	59.0	36	59.4	76.60
1,978	1,979	618.2	90.0	37	62.5	78.72
1,981	1,982	323.3	39.0	38	66.0	80.85
1,983	1,984	611.6	59.4	39	66.0	82.98
1,984	1,985	374.0	39.8	40	74.8	85.11
1,985	1,986	355.5	27.8	41	76.0	87.23
1,986	1,987	568.7	74.8	42	77.0	89.36
1,987	1,988	352.1	44.0	43	90.0	91.49

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

1,991	1,992	305.5	41.5	44	106.0	93.62
1,992	1,993	300.4	50.0	45	126.0	95.74
1,993	1,994	437.9	52.0	46	172.2	97.87

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

Copt - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, teléfono 95 204 10 47
DEFINITIVAMENTE con esta fecha 29006 MALAGA

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



RESUMEN DEL CÁLCULO

Suma de la variable x:	2,641.00
Media variable x:	57.41 = Mx
Suma de cuad. de las dif. de x con la media:	28,208.85
Valor medio de la cifra anterior:	613.24
Desviacion típica (Raiz del valor anterior) :	24.76 = Dt
Parametros que sólo dependen de N, determina- dos segun tablas del libro de F.Catala Moreno:	0.5468 = P1 1.1538 = P2
Parametros de la formula de Gumbel: a=P2/Dt =	0.047
u = Mx-P1(Dt/P2) =	45.68

La funcion de distribucion de GUMBEL sera:

$$F(x) = \exp \{ -\exp \{ -0.047 (x - 45.68) \} \}$$

En la tabla siguiente determinamos para cada periodo de retorno su probabilidad de no excedencia, que es (T-1)/T.

Con la formula anterior buscamos los valores de la variable x (precipitación para los que se obtiene la correspondiente frecuencia. Esas son las precipitaciones correspondientes a los tiempos de retorno.

Los resultados se figuran en la siguiente tabla:

Periodo de Retorno	Probabilidad de no excedencia	Precipitación Máxima
5	0.8000	77.9
10	0.9000	94.0
25	0.9600	114.3
50	0.9800	129.4
100	0.9900	144.4
200	0.9950	159.3
500	0.9980	179.0

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

WPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

- 5 NOV. 2002

P.D.



ISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

Geración Hidrográfica del Sur de España

on : 192-Vélez-Málaga

: VELEZ

Idor: Fernández Olmo, Antonio

Sistema:

Hoja Nº:

Y TRANSPORTES

Servicio de Hidrología

Lat.: 36°47'00" Pág.: 1

Lon.: W 00°25'00"

Alt.: 0 Mts.

co de la estación:

Número de días de lluvia superior a: (En m/m)

Lluvia anual	0	1	5	10	15	20	30	50	75	100	200	300	Máxima diaria	Fecha
40	293.4	9	9	8	7	6	5	4	3	1	0		77.0	18/12 *
41	467.3	16	16	16	14	12	10	5	3	1	0		81.3	14/01 *
42	67.1	8	8	4	3	2	0						18.0	11/11 *
43	650.2	57	57	25	15	9	6	4	2	1	1	0	172.2	14/11
44	391.3	27	27	21	13	9	7	4	1	0			50.2	5/12
45	165.0	8	8	6	4	4	4	4	0				41.5	4/10
46	658.3	50	50	33	19	12	8	5	3	1	0		76.0	4/05
47	486.4	41	41	27	16	10	8	3	2	0			58.9	10/11
48	469.1	44	44	26	16	12	6	3	1	0			66.0	1/12
49	398.0	33	33	22	11	7	4	4	2	0			50.5	28/09
50	413.5	32	32	22	13	8	5	5	2	0			57.2	29/09
51	393.9	34	34	24	15	10	7	2	0				43.0	12/02
52	468.8	41	41	26	15	12	7	3	1	0			50.0	19/11
53	281.0	34	34	16	10	7	3	1	0				44.0	20/10
54	558.6	45	45	28	20	15	9	6	2	0			55.0	3/03
55	481.5	40	40	24	17	14	11	3	0				43.0	12/03
56	615.2	58	58	37	20	14	6	3	1	1	0		77.0	19/01
57	536.7	54	53	31	15	9	8	4	1	0			66.0	17/11
58	343.8	33	33	19	11	7	5	4	0				45.0	12/12
59	577.5	47	47	33	20	14	11	6	0				43.0	20/12
60	415.0	39	39	26	14	10	6	2	1	0			54.0	2/04
61	332.9	30	30	17	11	7	6	4	1	0			51.0	25/10
62	847.0	42	42	34	26	19	12	7	5	1	1	0	126.0	26/12
63	900.0	51	51	40	31	20	17	10	3	0			59.0	11/10
64	747.5	39	39	32	23	19	16	11	2	0			52.5	14/12
65	545.5	42	41	28	20	13	7	3	1	1	1	0	106.0	24/09
66	501.7	40	40	28	18	11	9	4	1	0			58.0	20/02
67	299.0	38	37	18	12	6	3	1	0				42.0	14/10
68	407.0	39	39	28	16	9	5	3	0				38.0	15/11
69	736.9	57	56	39	22	17	13	7	1	0			54.0	18/01
70	474.4	37	35	27	17	12	7	3	0				49.0	13/01
71	497.8	52	49	29	21	12	8	1	0				42.0	27/12
72	408.8	45	40	29	15	9	6	0					28.2	28/09
73	570.4	44	43	28	23	15	9	4	1	0			62.5	19/10
74	399.2	39	39	20	12	8	6	4	2	0			58.0	14/06
75	327.8	37	37	18	11	9	5	2	0				39.0	4/03
76	432.5	41	41	26	11	8	6	5	0				49.0	29/01
77	609.5	42	42	28	18	13	12	8	3	0			57.0	20/01
78	520.0	37	37	25	19	13	12	4	2	0			59.0	29/12
79	618.2	30	30	24	16	12	9	7	5	1	0		90.0	28/01
80													No Existen Datos	
81													No Existen Datos	
82	323.3	43	38	17	12	8	5	2	0				39.0	16/01
83	185.5	7	7	4	3	3	3	2	1	1	1	0	104.0	6/11 *

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Comisión de Infraestructuras

Comisión Hidrográfica del Sur de España

Estación : 192-Velez-Málaga

Localidad : VELEZ

Elaborador: Fernández Olmo, Antonio

Sistema:

Hoja Nº:

Servicio de Hidrología

Lat.: 36°47'00" Pag.: 2

Lon.: W 00°25'00"

Alt.: 0 Mts.

Nombre de la estación:

	Lluvia anual	Número de días de lluvia superior a: (En m/m)												Máxima diaria	Fecha
		0	1	5	10	15	20	30	50	75	100	200	300		
1984	611.6	61	48	25	21	15	10	7	2	0				59.4	27/02
1985	374.0	46	37	22	14	8	6	4	0					39.8	8/11
1986	355.5	48	38	20	15	11	3	0						27.8	2/11
1987	568.7	49	39	26	15	11	8	6	2	0				74.8	15/10
1988	352.1	47	41	23	13	7	5	1	0					44.0	16/02
1989	169.9	18	17	8	4	3	3	2	1	0				51.0	11/11 *
1990														No Existen Datos	
1991	39.0	3	3	2	2	2	0							19.0	24/09 *
1992	305.5	33	30	18	11	7	6	1	0					41.5	12/10
1993	300.4	46	38	20	10	6	3	1	1	0				50.0	16/10
1994	437.9	46	39	24	15	8	6	5	1	0				52.0	6/01

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



480.6	41	39	25	15	10	7	3	1	0	0	0		
900.0	51	51	40	31	20	17	10	3	0				
165.0	8	8	6	4	4	4	4	0					

Años: 46
Año 1962/1963
Año 1944/1945

Incompletos (No intervienen en la estadística)

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Cop. - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

ANEXO Nº 2.- OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

El artículo 177.3 del T.R.L.S. determina como obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del ámbito del Programa de Actuación Urbanísticas las siguientes:

- a) Cesión gratuita a la Entidad Local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
- c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.
- d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.
- e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en la presente Ley.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copie - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS DE INFORMACION

- 2.1.- SITUACION. ESCALA 1:10.000
- 2.2.1.- AREA DE REPARTO DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3.
ESCALA 1:2.000
- 2.2.2.- AREA DE REPARTO DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
ESCALA 1:2.000
- 2.3.1.- USOS DEL SUELO. ESCALA 1:2.000
- 2.3.2.- HIPSOMETRICO. ESCALA 1:2.000
- 2.3.3.- CLINOMETRICO. ESCALA 1:2.000
- 2.4.1.- RED VIARIA EXISTENTE. ESCALA 1:2.000
- 2.4.2.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES. ESCALA 1:2.000
- 2.4.3.1.- AREAS VERTIENTES EXTERIORES. ESCALA 1:7.000
- 2.4.3.2.- AREAS VERTIENTES INTERIORES. ESCALA 1:2.000
- 2.5.1.- FOTOGRAMA SUR
- 2.5.2.- FOTOGRAMA ESTE
- 2.5.4.- FOTOGRAMA OESTE
- 2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ESCALA 1:2.000
- 2.7.- CATASTRO DE RUSTICA. ESCALA 1:2.000

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P.D.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS DE PROYECTO

- 3.1.- SITUACION EN RELACION CON EL P.G.O.U. ESCALA 1:5.000
- 3.2.- DIVISION EN SECTORES. USOS E INTENSIDADES. ESCALA 1:2.000
- 3.3.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS. ESCALA 1:2.000
- 3.4.1.1.- COMUNICACIONES. TRAZADO EN PLANTA DE LA RED VIARIA.
ESCALA 1:2.000
- 3.4.1.2.1.- COMUNICACIONES. PERFIL LONGITUDINAL VIAL 3.
ESCALA H = 1:1.000, V = 1:250
- 3.4.1.2.2.- COMUNICACIONES. PERFIL LONGITUDINAL VIAL 5.
ESCALA H = 1:1.000, V = 1:250
- 3.4.1.2.3.- COMUNICACIONES. PERFILES LONGITUDINALES DE LOS VIALES 9 y
15. ESCALA H = 1:1.000, V = 1:250
- 3.4.1.2.4.- COMUNICACIONES. PERFILES LONGITUDINALES DE LOS VIALES 10,
11, 13.1 y 16. ESCALA H = 1:1.000, V = 1:250
- 3.4.1.3.- COMUNICACIONES. SECCIONES TIPO DE VIALES. ESCALA 1:50
- 3.4.2.- TRAZADO DE REDES: RED DE SANEAMIENTO. ESCALA 1:2.000
- 3.4.3.- TRAZADO DE REDES: RED DE AGUAS PLUVIALES. ESCALA 1:2.000
- 3.4.4.- TRAZADO DE REDES: RED DE ABASTECIMIENTO. ESCALA 1:2.000
- 3.4.5.- TRAZADO DE REDES: RED DE ALTA Y BAJA TENSION.
ESCALA 1:2.000
- 3.4.6.- TRAZADO DE REDES: RED DE TELEFONIA. ESCALA 1:2.000
- 3.4.7.- TRAZADO DE REDES: RED DE ALUMBRADO. ESCALA 1:2.000
- 3.5.- PLAN DE ETAPAS. ESCALA 1:2.000

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

C.O.P.T. - 7 JUN. 2002

Vélez Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

Capítulo nº 4.1.-	Condiciones Generales	59
	4.1.1.- Definición	59
	4.1.2.- Programación.....	59
	4.1.3.- Revisión del Programa	59
	4.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios	60
	4.1.5.- Deber de Urbanizar.....	60
Capítulo nº 4.2.-	Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.....	62
	4.2.1.- Ambito del Planeamiento Parcial.....	62
	4.2.2.- Contenido y determinaciones.....	62
	4.2.3.- Regulación de la ordenación y de la edificación	63
Capítulo nº 4.3.-	Gestión del Suelo Urbanizable Programado.....	65
	4.3.1.- Area de Reparto en Suelo Urbanizable Programado	65
	4.3.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución en S.U.P.	65
Capítulo nº 4.4.-	Ejecución del Suelo Urbanizable Programado	66
	4.4.1.- Condiciones Generales de la edificación.....	66
Capítulo nº 4.5.-	Declaración de utilidad pública a efectos de Expropiación Forzosa	66
Capítulo nº 4.6.-	Determinaciones generales del Suelo Urbanizable Programado.....	68
	4.6.1.- Definición y ámbito.....	68
	4.6.2.- Determinaciones	68
	4.6.3.- Regulación de la ordenación y la edificación	69
	4.6.4.- Edificabilidades y usos.....	70
	4.6.5.- Estándares para Sistemas Locales.....	71
	4.6.6.- Vialidad y aparcamientos.....	71
	4.6.7.- Características mínimas de los servicios urbanos	72
	4.6.8.- Financiación de cargas externas al sector	73
Capítulo 4.7.-	Fichas de Planeamiento de los sectores resultantes	74
	4.7.1.- Sector nº 1	74
	4.7.2.- Sector nº 2.....	75
	4.7.3.- Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores....	76

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.1.- CONDICIONES GENERALES

4.1.1.- Definición.

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece en el presente instrumento.

4.1.2.- Programación.

1. Las previsiones del P.A.U. sobre el suelo urbanizable programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de una única etapa de seis años.
2. El Programa de Actuación señala para dicha etapa los sectores de suelo urbanizable programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

4.1.3.- Revisión del Programa.

La Revisión del Programa de Actuación del P.A.U. podrá, en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga.

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

- b) Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

4.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

4.1.5.- Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:
 - a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
 - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

- c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

- 2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por si mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

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

Cept - 7 JUN. 2002
Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.





TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.2.1.- Ambito del planeamiento parcial

El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este P.A.U., a través de los correspondientes Planes Parciales, que ajustarán sus determinaciones a lo establecido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimitan DOS sectores, a saber:

Sector nº 1. Residencial-Turístico..... 231.178 m2.

Sector nº 2. Residencial-Turístico..... 149.761 m2.

4.2.2.- Contenido y determinaciones

1. El P.A.U. regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título y en el plano de "Calificación".
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:



Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

- b) Iniciativa del planeamiento: privada.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.
- e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
- f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica.

4.2.3.- Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en el P.A.U.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa del P.G.O.U., no obstante, justificadamente, podrán alterarse el cumplimiento de todos o algunos de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos), sin que ello suponga alteración de las indicaciones de la Ficha Reguladora del Plan.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



2. Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo de las Normas del P.G.O.U.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en el presente P.A.U.

A los efectos del dimensionamiento de las reservas de suelo para equipamiento público que hayan de realizarse en los Planes Parciales con sujeción a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento para las áreas de uso terciario. Determinándose en el presente P.A.U. el destino obligado y exclusivo de dichos sectores de planeamiento a productos o equipamientos turísticos.

Con independencia del cumplimiento de los estándares y reservas dotacionales reglamentarias, los Planes Parciales habrán de prever las dotaciones mínimas de equipamiento turístico u oferta complementaria que se especifican más adelante. Este cumplimiento se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanto elevación de los estándares reglamentarios ni de las cesiones obligatorias de suelo. Por encima de los mínimos reglamentarios, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán igualmente el carácter público o privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copt - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.3.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.3.1.- Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. El P.A.U. es una única área de reparto.
2. Dicha área de reparto incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos los Sistemas Generales adscritos a la misma para su gestión.
3. Para dicha área de reparto el P.A.U. fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

4.3.2.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado

1. En suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.
2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.
3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.4.- EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.4.1.- Condiciones generales de edificación

1. El suelo urbanizable programado estará sometido a los requisitos relacionados, con carácter general, en las Normas del P.G.O.U.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en las Normas del P.G.O.U.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Debe estar aprobado los correspondiente Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copt - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

5 NOV. 2002

P.D.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.5.- DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA A EFECTOS DE EXPROPIACION FORZOSA

La aprobación del presente instrumento de planeamiento implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COP 7 - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.6.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.6.1.- Definición y ámbito. (Art. 337 del P.G.O.U.)

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación y ordenación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y en el plano "D" "Calificación".

4.6.2.- Determinaciones. (Art. 338 del P.G.O.U.)

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Cop 7 - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO CRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.
 - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
 - e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 16, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "C" de "Clasificación" a escala 1/5.000, "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones.
 - f) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.
 - g) Fijación del Aprovechamiento Tipo de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.
 - h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.
3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

4.6.3.- Regulación de la Ordenación y la Edificación. (Art. 341 del P.G.O.U.)

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo .

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.



P.D.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.
3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza. Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.
4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable Programado en el plano "C" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".
5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60 %.

4.6.4.- Edificabilidades y usos. (Art. 342 del P.G.O.U.)

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.



Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

4.6.5.- Estándares para Sistemas Locales. (Art. 343 del P.G.O.U.)

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cación obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose dos excepciones:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
- En los sectores turísticos donde se ejecute un campo de golf se reducirá igualmente al 10%.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su Título IV.- Normativa General de Urbanización.

4.6.6.- Vialidad y aparcamiento. (Art. 344 del P.G.O.U.)

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.
2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.
3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo,

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Cop. - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.



Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA

y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.º del título II de estas Normas.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

4.6.7.- Características mínimas de los servicios urbanos. (Art. 345 del P.G.O.U.)

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copt - 7 JUN. 2002.

Vélez-Málaga,

- 5 NOV. 2002
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



[Handwritten signature]

4.6.8.- Financiación de cargas externas al Sector. (Art. 346 del P.G.O.U.)

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.7.- FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES RESULTANTES

4.7.1.- Ficha de Planeamiento del Sector nº 1

Núcleo		ALMAYATE		Clasificación		SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area		Tipo		Código		Sector nº 1 del SUNP.A-3	
Denominación		TORRE JARAL (a)					
Superficie (m2)		231.178		Densidad (viv./Ha)		21	
Objeto		ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas		485	
Iniciativa		PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)		0,2000	
Sistema		COMPENSACION		Techo máximo. (m2t)		46.236	
Etapa		1ª ETAPA		Ordenanza		UAS, UAD, CJ.2	
Desarrollo		P.P. - P.U. - P.C.		Usos		RESID.-TURISTICO	
Dotaciones Mínimas				Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m2s)		46.236		Relativo Unidad de Ejecución		0,2000	
Equipamiento (m2s)		10.185 (*1)		Tipo		0,1854	
Deportivo		---		Derechos del Propietario		83,4089%	
Viario (m2s)		---		Derechos del Ayuntamiento		10%	
Equipamiento privado (m2s)		---		Excesos de Aprovechamiento		6,5911%	
Plazos de los Particulares		Planeamiento		Gestión		Ejecución	
		ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
		12	24	24	30	36	72

DILIGENCIA:

Complementa al Aprobado

Provis. con fecha - 2 JUL 2001

Velez-Málaga 24 ABR 2002

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL"
DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA**

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN

DILIGENCIA: Para hacer constar que PLANES PARCIALES

el presente documento ha sido aprobado

DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Copt - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

**CAPITULO 4.7.- FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES
RESULTANTES**

4.7.1.- Ficha de Planeamiento del Sector nº 1

Núcleo		ALMAYATE		Clasificación		SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area			Tipo			Código	
		Sector nº 1 del SUNP.A-3					
Denominación		TORRE JARAL (a)					
Superficie (m2)		231.178		Densidad (viv./Ha)		21	
Objeto		ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas		485	
Iniciativa		PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)		0,2000	
Sistema		COMPENSACION		Techo máximo. (m2t)		46.236	
Etapa		1ª ETAPA		Ordenanza		UAS, UAD, C.J.2	
Desarrollo		P.P. - P.U. - P.C.		Usos		RESID.-TURISTICO	
Dotaciones Mínimas				Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m2s)		46.236		Relativo Unidad de Ejecución		0,2000	
Equipamiento (m2s)		10.642 (*1)		Tipo		0,1854	
Deportivo		---		Derechos del Propietario		83,4089%	
Viario (m2s)		---		Derechos del Ayuntamiento		10%	
Equipamiento privado (m2s)		---		Excesos de Aprovechamiento		6,5911%	
Plazos de los Particulares		Planeamiento		Gestión		Ejecución	
		ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
		12	24	24	30	36	72

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras. Asumirá la parte proporcional de las cargas de urbanización externas al sector y de los sistemas zonales que determine el Plan Especial de dotación de Infraestructuras a que se refiere el capítulo 5.2.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación. (*1) Incluye el Escolar, SIPS y Deportivo

4.7.2.- Ficha de Planeamiento del Sector nº 2

Núcleo	ALMAYATE	Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
Area	Tipo	Código	Sector nº 2 del SUNP.A-3
Denominación	TORRE JARAL (b)		
Superficie (m2)	149.761	Densidad (viv./Ha)	21
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	314
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,2000
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	29.952
Etapas	2ª ETAPA	Ordenanza	UAS, UAD, C.J.2
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Usos	RESID.-TURISTICO
Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	29.952	Relativo Unidad de Ejecución	0,2000
Equipamiento (m2s)	6.594 (*1)	Tipo	0,1854
Deportivo	- - -	Derechos del Propietario	83,4102%
Viario (m2s)	- - -	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m2s)	- - -	Excesos de Aprovechamiento	6,5898%

DILIGENCIA:

Complementa al Aprobado

Provis. con fecha - 2 JUL 2001

Vélez-Málaga 24 ABR 2002

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras. Asumirá la parte proporcional de las cargas de urbanización externas al sector y de los sistemas zonales que determine el Plan Especial de dotación de Infraestructuras a que se refiere el capítulo 5.2.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación. (*1) Incluye el Escolar, SIPS y Deportivo

14 MAR. 2002

VISADO

4.7.2.- Ficha de Planeamiento del Sector nº 2

Núcleo	ALMAYATE	Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
Area	Tipo	Código	Sector nº 2 del SUNP.A-3
Denominación	TORRE JARAL (b)		
Superficie (m2)	149.761	Densidad (viv./Ha)	21
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	314
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,2000
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	29.952
Etapas	2ª ETAPA	Ordenanza	UAS, UAD, CJ.2
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Usos	RESID.-TURISTICO
Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	29.952	Relativo Unidad de Ejecución	0,2000
Equipamiento (m2s)	8.826 (*1)	Tipo	0,1854
Deportivo	- - -	Derechos del Propietario	83,4102%
Viario (m2s)	Derechos del Ayuntamiento		10%
Equipamiento privado (m2s)	Excesos de Aprovechamiento		6,5898%

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

Vélez-Málaga, - 5 NOV. 2002

EL SECRETARIO GRAL.



+ visto
14-03-02

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	36	48	48	54	60	84
Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.					
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras. Asumirá la parte proporcional de las cargas de urbanización externas al sector y de los sistemas zonales que determine el Plan Especial de dotación de Infraestructuras a que se refiere el capítulo 5.2.					
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación. (*1) Incluye el Escolar, SIPS y Deportivo					

4.7.3.- Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores de planeamiento.

a) Densidad

La densidad en viviendas de los sectores viene determinada por los estudios de ordenación realizados; alcanzando el máximo permitido por el artículo de la Normativa del P.G.O.U. Es decir aumentar hasta un 40% la densidad del P.A.U., que es de 15 vv/Ha; resultando 21 viv/Ha.

b) Zonas Libres y Equipamiento Comunitario.

Cada sector de planeamiento deberá cumplir, independientemente uno de otro, los estándares de cesiones, determinadas por el P.G.O.U. en un 20%, para las Z.L.P. y según lo regulado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, (en función del número de viviendas) para el resto de los equipamientos.

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	36	48	48	54	60	84
Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.					
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras. Asumirá la parte proporcional de las cargas de urbanización externas al sector y de los sistemas zonales que determine el Plan Especial de dotación de Infraestructuras a que se refiere el capítulo 5.2.					
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación. (*1) Incluye el Escolar, SIPS y Deportivo					

4.7.3.- Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores de planeamiento

a) Densidad

La densidad en viviendas de los sectores viene determinada por los estudios de ordenación realizados; alcanzando el máximo permitido por el artículo de la Normativa del P.G.O.U. Es decir aumentar hasta un 40% la densidad del P.A.U., que es de 15 vv/Ha; resultando 21 viv/Ha.

b) Zonas Libres y Equipamiento Comunitario.

Cada sector de planeamiento deberá cumplir, independientemente uno de otro, los estándares de cesiones, determinadas por el P.G.O.U. en un 20%, para las Z.L.P. y según lo regulado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, (en función del número de viviendas) para el resto de los equipamientos.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

Capítulo 5.1.-	Etapas que se proponen	78
Capítulo 5.2.-	Desarrollo de los sistemas de la estructura general y zonales a resolver	79
	5.2.1.- Obtención de suelo	79
	5.2.2.- Ejecución	80

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPY - 7 JUN. 2002

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



P. D.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

CAPITULO 5.1.- ETAPAS QUE SE PROPONEN

Se proponen dos etapas de desarrollo para el ámbito total del Programa de Actuación Urbanística con una duración de 6 años.

El Sector nº 1, promotor del presente P.A.U., inicia su desarrollo con la presentación del Plan Parcial que se tramita simultáneamente con él.

La revisión del programa se podrá realizar de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

La presentación de los subsiguientes Proyectos de Urbanización, Bases y Estatutos y Proyecto de Compensación se realizarán en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del P.A.U. y la inicial del Plan Parcial del sector.

El Plan Especial de Dotación de Infraestructuras de los sistemas zonales se presentará en el mismo plazo anterior.

Las primeras licencias de obras para edificar se presentaron en el plazo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

El Sector nº 2 presentará sus documento de planeamiento de desarrollo y licencias de obras según las previsiones máximas de tiempo permitidas por el P.G.O.U. y por la Ley del Suelo. En principio:

- Planeamiento de desarrollo 4 años.
- Licencia de obras 6 años.



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

CAPITULO 5.2.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ZONALES A RESOLVER.

Mediante la figura de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (Art. 76.1.a del R.P.) se determinarán el monto de las cargas de ejecución y su reparto equitativo de los sistemas generales y zonales necesarios para la ejecución del planeamiento.

En las concesiones de licencia de obra mayor para la ejecución de las edificaciones se deberán garantizar, por cada sector de planeamiento, la alícuota parte que les corresponda.

En dicho Plan Especial se contemplarán la obtención del suelo y costes de ejecución de los sistemas referidos en el apartado 1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general; siendo:

5.2.1.- Obtención de suelo:

- a) Sistema Zonal 1.1.2 y 3.2 (carga externa).
- b) Sistema Zonal 2.1 y 2.2 (carga externa). S. Zonales sobre la Vía Pecuaria "Camino Viejo de Málaga".

El resto del suelo necesario se cede por cada sector afectado según lo determinado en el referido apartado 1.3.3. Caso de no conseguirse en los plazos necesarios se realizarán las expropiaciones oportunas.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



5.2.2.- Ejecución.

- a) Sistema Zonal 1.1.2 y 3.2 (carga externa).
- b) Sistema Zonal 2.1 y 2.2 (carga externa). S. Zonales sobre la Vía Pecuaria "Camino Viejo de Málaga".

El resto de los Sistema Zonales se ejecutarán por cada sector de planeamiento en proporción al aprovechamiento adjudicado.



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Capítulo 6.1.-	Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general	82
Capítulo 6.2.-	Evaluación económica de las obras de urbanización del P.A.U.	84
Capítulo 6.3.-	Determinación del carácter público o privado de las inversiones.....	85
Capítulo 6.4.-	Viabilidad del P.A.U.....	86

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

COPT

Vélez-Málaga, 7 JUN. 2002

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CORRESPONDIENTES A LA ESTRUCTURA GENERAL

6.1.1.- Obtención del suelo.

a) Interior al sector: lo cede cada uno

b) Exterior al sector:

1.- Sistema Zonal 1.1

4.507 m2 x 1.200 ptas/m25.408.400 ptas.

2.- Sistema Zonal 3.2.

4.422 m2 x 1.200 ptas/m25.306.400 ptas.

3.- Sistema Zonal 2.1

4.072 m2 x 1.200 ptas/m24.886.400 ptas.

4.- Sistema Zonal 2.2

4.793 m2 x 1.200 ptas/m2.5.751.600 ptas.

Total obtención del suelo..... 21.352.800 ptas.

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

Copie - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



6.1.2.- Ejecución de obras.

A) Viario

1. Sistema Zonal 1.1
4.507 m2 x 7.000 ptas/m231.549.000 ptas.
 2. Sistema Zonal 3.2
4.422 m2 x 7.000 ptas/m230.954.000 ptas.
 3. Sistema Zonal 2.1
4.072 m2 x 7.000 ptas/m228.504.000 ptas.
 4. Sistema Zonal 2.2
4.793 m2 x 7.000 ptas/m2.33.551.000 ptas.
 5. Conexiones exteriores a las redes de infraestructuras 10.000.000 ptas.
 6. Proyecto y Dirección de obras.....5.000.000 ptas.
-
- Total Obras 139.558.000 ptas.**



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL P.A.U.

Las previsiones de las inversiones a realizar en las obras de urbanización de los sistemas zonales previstos en el interior del sector de planeamiento, que habrá de complementarse con la estructura viaria y servicios de cada sector de planeamiento parcial, son:

42.227 m2 de vial x 8.000 ptas/m2	337.816.000 ptas.
90.075 m2 de Z.L.P. x 1.500 ptas/m2	135.112.500 ptas.

Total obra	472.928.500 ptas.
------------------	-------------------

15% de honorarios, tasas, gerencia y otros	70.939.275 ptas.
--	------------------

Total obra	543.867.775 ptas.
------------------	-------------------

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

Copt - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



[Handwritten signature]

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.3.- DETERMINACIONES DEL CARACTER PUBLICO O PRIVADO DE LAS INVERSIONES

Todas las inversiones necesarias para la ejecución de los Sistemas son de carácter privado. Su distribución entre los dos sectores de planeamiento se realizará, en el Plan Especial referido, en proporción a los aprovechamientos urbanísticos de cada uno de ellos.

En la obtención de los terrenos necesarios, por el sistema de expropiación, el Ayuntamiento actuará como administración actuante, siendo el beneficiario el sector de planeamiento al que esté adjudicada dicha carga.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitecto

ICS. INGENIEROS CONSULTORES DEL SUR

Consultor de Infraestructuras

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

CÓPT - 7 JUN. 2002 - 5 NOV. 2002
Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

Avda. de la Aurora nº 55, entreplanta

Teléfono 95 204 10 47

29006 MALAGA



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUNP.A-3 "TORRE JARAL" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.4.- VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

Los promotores del presente instrumento de planeamiento lo son asimismo de la mayor parte de los terrenos del Sector de Planeamiento nº 1, cuyo expediente se tramita conjuntamente.

La decisión empresarial de acometer un complejo residencial-turístico, con una inversión en urbanización y edificación cercana a los 4.000.000.000 ptas., junto con la propiedad de los terrenos de dicho sector son suficiente garantía de la viabilidad del P.A.U.

Málaga, Octubre de 2001

Por la Consultora

El Arquitecto

Fdo. Fernando García Jiménez

Fdo. Tristán Martínez Auladell