DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA

RESUMEN EJECUTIVO

(Cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 8/2007 del suelo y del art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUP.B-10 BENAJARAFE - T.M. VÉLEZ-MÁLAGA ADAPTACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA

Situación:
Sector SUP.B-10
Benajarafe – T.M. Vélez-Málaga
Málaga.

Promueve:
Neinor

Arquitectos:
D. Carlos Domingo Corpas
D. Francisco Félix Vega Villa

Octubre 2015

RESUMEN EJECUTIVO

El Plan Parcial que se resume en este documento tiene por objeto llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga sobre los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector de suelo urbanizable SUS.B-10 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

La superficie bruta del sector medida sobre la topografía actualizada del mismo y a escala adecuada (ver documentación gráfica adjunta) es de 221.825,00 m² de los cuales existe una zona de Dominio público, con consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de la antigua carretera nacional CN-340, afectada por la vía pecuaria "Vereda del Camino Viejo de Málaga", la zona de afección del Arroyo Macharaviaya y la de la Carretera de Cajiz con una superficie total de 28.313,00 m² (medida igualmente), con lo que la superficie neta del sector queda en 193.512,00 m² de suelo.

Se proyectan las características principales de su ordenación para ser urbanizado y permitir la posterior edificación, respetando la red viaria principal y la localización de las dotaciones impuesta por el P.G.O.U. y por el Plan de Ordenación del Territorio de Costa del Sol Oriental, Axarquía.

El desarrollo de este suelo permitirá completar la trama urbana en la zona y posibilitar el desarrollo de los suelos situados al norte. Así mismo dará mayor comunicación con la zona de ciudad situada al Este gracias a la creación de un puente sobre el Arroyo de Macharaviaya (Arroyo Íberos) que dará mucha más permeabilidad tanto a este sector como a los colindantes.

Este suelo que configura el sector SUP.B-10 está ubicado al oeste del Término Municipal, en el núcleo urbano de Benajarafe, donde la consolidación parcial da paso al desarrollo de distintos sectores de S.U.S. y unidades de ejecución de suelo urbano. Su superficie es de 221.825,00 m², la cual queda en 193.512,00 m² al restarle la zona de Dominio Público que se encuentra en el mismo que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El sector tiene forma totalmente irregular, y sus límites son:

Al Norte: Suelo no urbanizable.
Al Sur: Playa de Benajarafe.
Al Este: Sistema general SG.A-3 (carretera de Cajiz) que lo separa del sector de planeamiento SUNP.A-1.
Al Oeste: Sector de planeamiento SUP.B-9 que se encuentra en la actualidad en fase de aprobación del Proyecto de Urbanización.

El acceso al sector se produce por varios puntos, como son el puente a ejecutar que lo comunicarán con la carretera de Cajiz con comunicaciones hacia la Autovía del Mediterráneo y con la carretera N-340a, la entrada desde el carril de servicio al sur que lo comunica con el sector SUS.B-9 y comunicación con este mismo sector en la zona norte mediante el vial principal marcado por el P.G.O.U.. De esta forma quedan garantizadas las conexiones viarias y de infraestructuras con el resto de la trama municipal.

La distribución de la superficie total del sector en base a la estructura de la propiedad es la siguiente:

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m²)	%
1	YOLANDA HERRERO RODRÍGUEZ	2.374,00	1,0702
2	NEINOR, S.A.	16.801,00	7,5740
3	JOSÉ RUIZ LÓPEZ (herederos)	4.732,00	2,1332
4	HERMANOS MONTOSA ROA	1.855,00	0,8362
5	ENCARNACIÓN RUIZ LÓPEZ	4.108,00	1,8519
6	NEINOR, S.A.	30.250,00	13,6369
7	AYUNTAMIENTO VÉLEZ-MÁLAGA	1.901,00	0,8570
8	ANTONIO ALEXI SÁNCHEZ CRIADO	2.904,00	1,3091
9	NEINOR, S.A.	11.022,00	4,9688
10	Mª JOSEFA LÓPEZ CLAROS	11.726,00	5,2861
11	ANA Mª LÓPEZ CLAROS	31.271,00	14,0971
12	JOSÉ ANTONIO CLEMENTE FERNÁNDEZ	12.913,00	5,8213
13	NEINOR, S.A.	47.731,00	21,5174
14	NEINOR, S.A.	8.981,00	4,0487
15	EVA MARGARETA ÖRTENBLAD BEJRUM	4.032,00	1,8176
16	HDOS DE JUAN FRANCISCO ROBLES HERRERA	911,00	0,4107
17	DOMINIO PÚBLICO	28.313,00	12,7637
TOTAL		**221.825,00**	**100,00**

Esta distribución de propiedades se puede ver en la documentación gráfica adjunta y en los planos del Plan Parcial.

Como ya se ha comentado, dentro del sector existe una zona de Dominio Público (Suelo No Urbanizable de Especial Protección) la cual se debe obviar a efectos de los cálculos de superficies y aprovechamientos de este Plan Parcial, por lo que el cuadro definitivo de propiedades, con sus porcentajes correspondientes, una vez sustraída la superficie correspondiente al Dominio Público, es el siguiente:

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m²)	%
1	YOLANDA HERRERO RODRÍGUEZ	2.374,00	1,2268
2	NEINOR, S.A.	16.801,00	8,6821
3	HEREDEROS DE JOSÉ RUIZ LÓPEZ	4.732,00	2,4453
4	HERMANOS MONTOSA ROA	1.855,00	0,9586
5	ENCARNACIÓN RUIZ LÓPEZ	4.108,00	2,1229
6	NEINOR, S.A.	30.250,00	15,6321
7	AYUNTAMIENTO VÉLEZ-MÁLAGA	1.901,00	0,9824
8	ANTONIO ALEXI SÁNCHEZ CRIADO	2.904,00	1,5007
9	NEINOR, S.A.	11.022,00	5,6958
10	Mª JOSEFA LÓPEZ CLAROS	11.726,00	6,0596
11	ANA Mª LÓPEZ CLAROS	31.271,00	16,1597
12	JOSÉ ANTONIO CLEMENTE FERNÁNDEZ	12.913,00	6,6730
13	NEINOR, S.A.	47.731,00	24,6657
14	NEINOR, S.A.	8.981,00	4,6411
15	EVA MARGARETA ÖRTENBLAD BEJRUM	4.032,00	2,0836
16	HEREDEROS DE JUAN FCO ROBLES HERRERA	911,00	0,4708
TOTAL		**193.512,00**	**100,00**

La distribución de estas propiedades sobre el terreno se puede ver gráficamente en los planos del Plan Parcial y en las copias de los mismos que acompañan este documento.

Con estas superficies y con las condiciones del sector, marcadas por el vigente PGOU y por una posterior Modificación de Elementos, las características urbanísticas generales de este sector quedan con los siguientes parámetros que quedan detallados y justificados en el Plan Parcial:

Superficie de suelo:	193.512'00 m²s
Edificabilidad máxima:	38.702'40 m²t
Número máximo de viviendas:	373 unidades
Normativa de aplicación:	UAS, UAD, CJ3a

La distribución de los aprovechamientos del sector y las zonas de equipamientos y zonas verdes quedan definidos en el plano de zonificación y en el siguiente cuadro.

ZONIFICACION Y PARCELARIO SUP.B-10						
MANZANA	PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m²)	EDIFIC. (m²t/m²s)	TECHO MÁXIMO (m²)	Nº MÁX. VIV.
RAS-1	RAS-1-01	UAS-3	509,00	0,3500	178,15	1
	RAS-1-02	UAS-3	508,00	0,3500	177,80	1
	RAS-1-03	UAS-3	507,00	0,3500	177,45	1
	RAS-1-04	UAS-3	506,00	0,3500	177,10	1
	RAS-1-05	UAS-3	505,00	0,3500	176,75	1
	RAS-1-06	UAS-3	505,00	0,3500	176,75	1
	RAS-1-07	UAS-3	518,00	0,3500	181,30	1
	RAS-1-08	UAS-3	641,00	0,3500	224,35	1
RAS-2	RAS-2-01	UAS-3	646,00	0,3500	226,10	1
	RAS-2-02	UAS-3	512,00	0,3500	179,20	1
	RAS-2-03	UAS-3	509,00	0,3500	178,15	1
	RAS-2-04	UAS-3	511,00	0,3500	178,85	1
	RAS-2-05	UAS-3	587,00	0,3500	205,45	1
	RAS-2-06	UAS-3	949,00	0,3500	332,15	1
	RAS-2-07	UAS-3	970,00	0,3500	339,50	1
	RAS-2-08	UAS-3	518,00	0,3500	181,30	1
	RAS-2-09	UAS-3	508,00	0,3500	177,80	1
	RAS-2-10	UAS-3	733,00	0,3500	256,55	1
	RAS-2-11	UAS-3	639,00	0,3500	223,65	1
	RAS-2-12	UAS-3	665,00	0,3500	232,75	1
	RAS-2-13	UAS-3	757,00	0,3500	264,95	1
	RAS-2-14	UAS-3	504,00	0,3500	176,40	1
	RAS-2-15	UAS-3	514,00	0,3500	179,90	1
	RAS-2-16	UAS-3	533,00	0,3500	186,55	1
	RAS-2-17	UAS-3	528,00	0,3500	184,80	1
	RAS-2-18	UAS-3	524,00	0,3500	183,40	1
	RAS-2-19	UAS-3	520,00	0,3500	182,00	1
	RAS-2-20	UAS-3	516,00	0,3500	180,60	1
	RAS-2-21	UAS-3	654,00	0,3500	228,90	1
TOTAL TIPOLOGIA UAS-3			16.996,00		5.948,60	29
RB-1		CJ3a	11.652,00	0,8072	9.405,17	100
RB-2		CJ3a	17.666,00	0,6069	10.721,90	114
RB-3		CJ3a	17.761,00	0,6884	12.226,73	130
TOTAL TIPOLOGIA CJ3a			47.079,00		32.353,80	344
ZV-1		ZONA LIBRE PÚB.	18.031,00			
ZV-2		ZONA LIBRE PÚB.	3.222,00			
ZV-3		ZONA LIBRE PÚB.	7.768,00			
ZV-4		ZONA LIBRE PÚB.	3.044,00			
ZV-5		ZONA LIBRE PÚB.	669,00			
ZV-6		ZONA LIBRE PÚB.	829,00			
ZV-7		ZONA LIBRE PÚB.	1.274,00			
ZV-8		ZONA LIBRE PÚB.	34.226,00			
ZV-9		ZONA LIBRE PÚB.	8.985,00			
ZV-10		ZONA LIBRE PÚB.	7.898,00			
ZV-11		ZONA LIBRE PÚB.	71,00			
ZV-12		ZONA LIBRE PÚB.	2.390,00			
TOTAL ZONA VERDE PÚBLICA			88.407,00			
CD-1		CENTRO DOCENTE	1.008,00			
CD-2		CENTRO DOCENTE	5.061,00			
PD		PARQUE DEPORT.	2.396,00			
ES		EQUIP. SOCIAL	1.147,00			
CO		COMERCIAL	400,00	1,0000	400,00	
TOTAL EQUIPAMIENTO			10.012,00	-	400,00	
ST-1		INSTALACIONES	121,00			
ST-2		INSTALACIONES	269,00			
ST-3		INSTALACIONES	58,00			
ST-4		INSTALACIONES	56,00			
ST-5		INSTALACIONES	105,00			
ST-6		INSTALACIONES	43,00			
ST-7		INSTALACIONES	17,00			
ST-8		INSTALACIONES	716,00			
ST-9		INSTALACIONES	148,00			
TOTAL INSTALACIONES			1.533,00		-	-
SLV (VIALES)			29.485,00			
DOMINIO PÚBLICO (SNU-EP)			28.313,00			
TOTAL			**221.825,00**		**38.702,40**	**373,00**

Este sector de suelo urbanizable está afectado además por las determinaciones del POT-Axarquía (Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental – Axarquía) cuyo cumplimiento queda justificado a continuación:

a. En primer lugar está el hecho que marca el artículo 31(N) y desarrolla el 38(D) del POT-Axarquía. El presente PPO garantiza que se cumplen los objetivos y los fines que marcan estos artículos, ya que mantiene una franja de espacios verdes públicos que acompañan a todo el recorrido del cauce del Arroyo Íberos a su paso por el sector, de forma que este PPO califica dichos terrenos como zona verde pública para su cesión voluntaria y gratuita al municipio, de forma que el propio Ayuntamiento pueda pasar dichos terrenos de sistema local de espacios libres a sistema general de espacios libres.
   Como se puede ver en la documentación gráfica esta franja de espacios verdes públicos que acompaña al recorrido del arroyo tiene una anchura de 100 metros, lo que corresponde con las dimensiones que se marcan en el artículo 80.4(D) en el que se especifica que las zonas de servidumbre y policía de este arroyo deben estar según marca en artículo 38.2(D).

b. En referencia a lo que establece el artículo 45(D) respecto a las zonas de dinamización turística, se ha comprobado que el sector está afectado por la zona denominada Valle de Niza. A este mismo respecto podemos ver en la documentación gráfica que acompaña el presente PPO que el área afectada por la Zona de Dinamización Turística de Valle de Niza está calificada como Zona Verde Pública, como así también lo marca la ficha del propio POT-Axarquía, por lo que se trata de una zona del SUS.B-10 perfectamente compatible con las directrices marcadas por el artículo 45(D) del POT y por la ficha correspondiente de la Zona de Dinamización Turística de Valle de Niza.

Por último, en referencia a los aprovechamientos del sector, además del privado de viviendas y la zona comercial, están los correspondientes al municipio por los conceptos de cesión del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos del aprovechamiento. De esta forma el resumen de aprovechamientos del sector en edificabilidad y en número de viviendas queda de la siguiente forma:

PROPIETARIO	TECHO EDIFICABLE USO VIVIENDA	Nº VIV
PROPIETARIOS SECTOR SUP.B-10	33.506'94 m²t	326
10% CESIÓN AYUNTAMIENTO	3.830'24 m²t	37
EXCESO	965'22 m²t	10
TOTAL	**38.302'40 m²t**	**373**

Además está el techo edificable de uso comercial que corresponde a los propietarios del sector y que suma 400 m² de techo que completa la edificabilidad máxima del sector.

Málaga, Octubre de 2.015

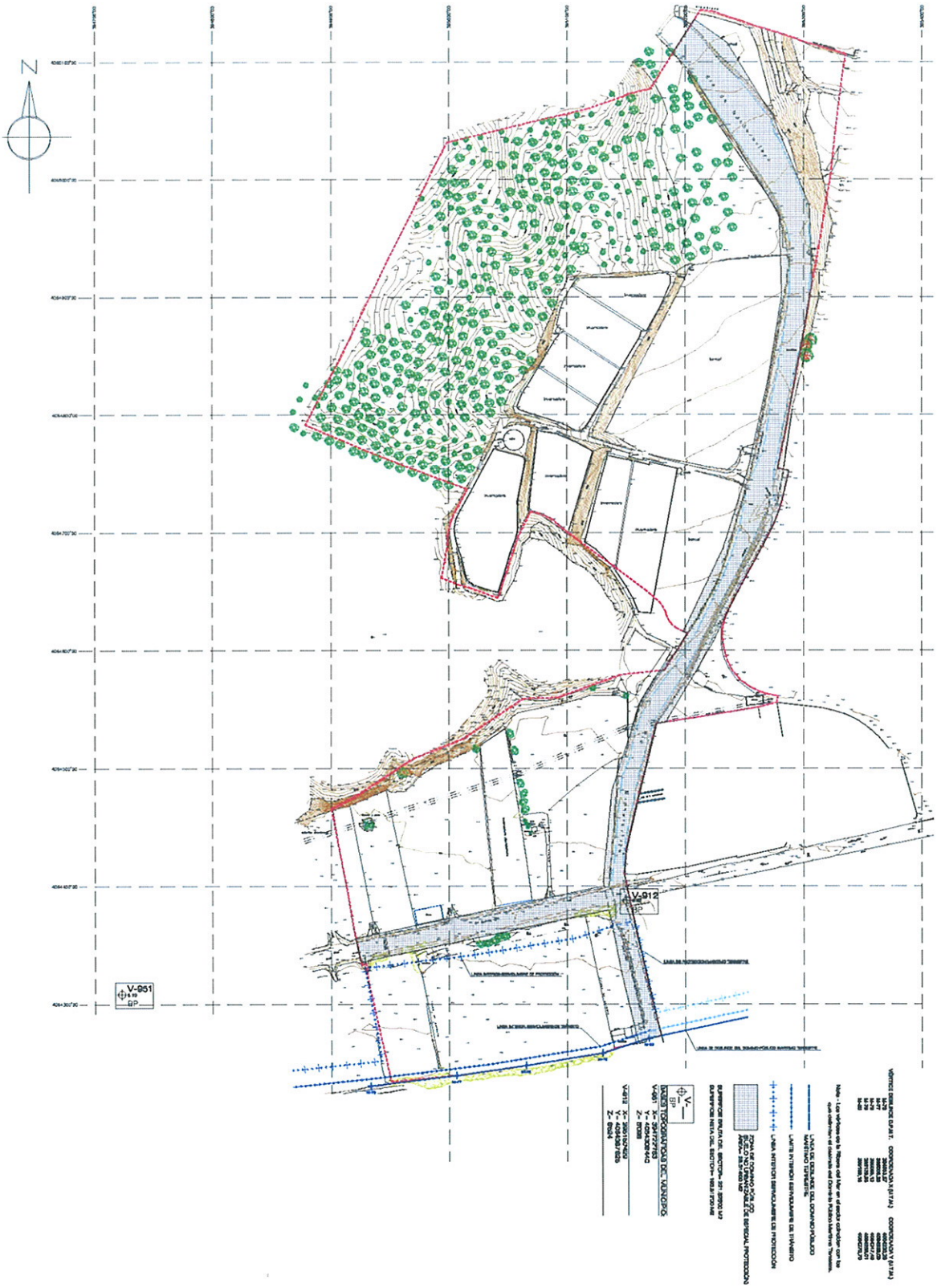
LOS ARQUITECTOS:

Carlos Domingo Corpas

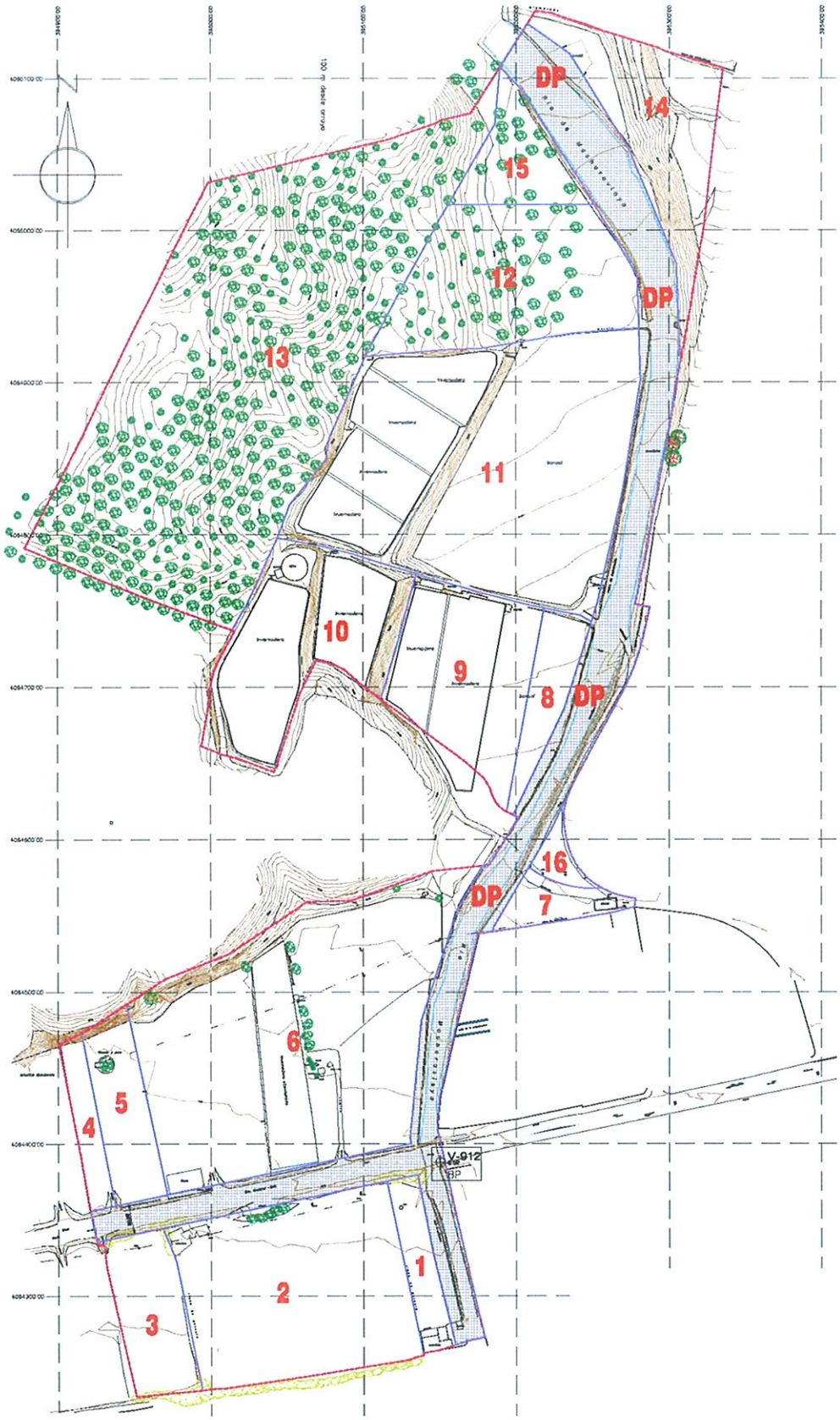
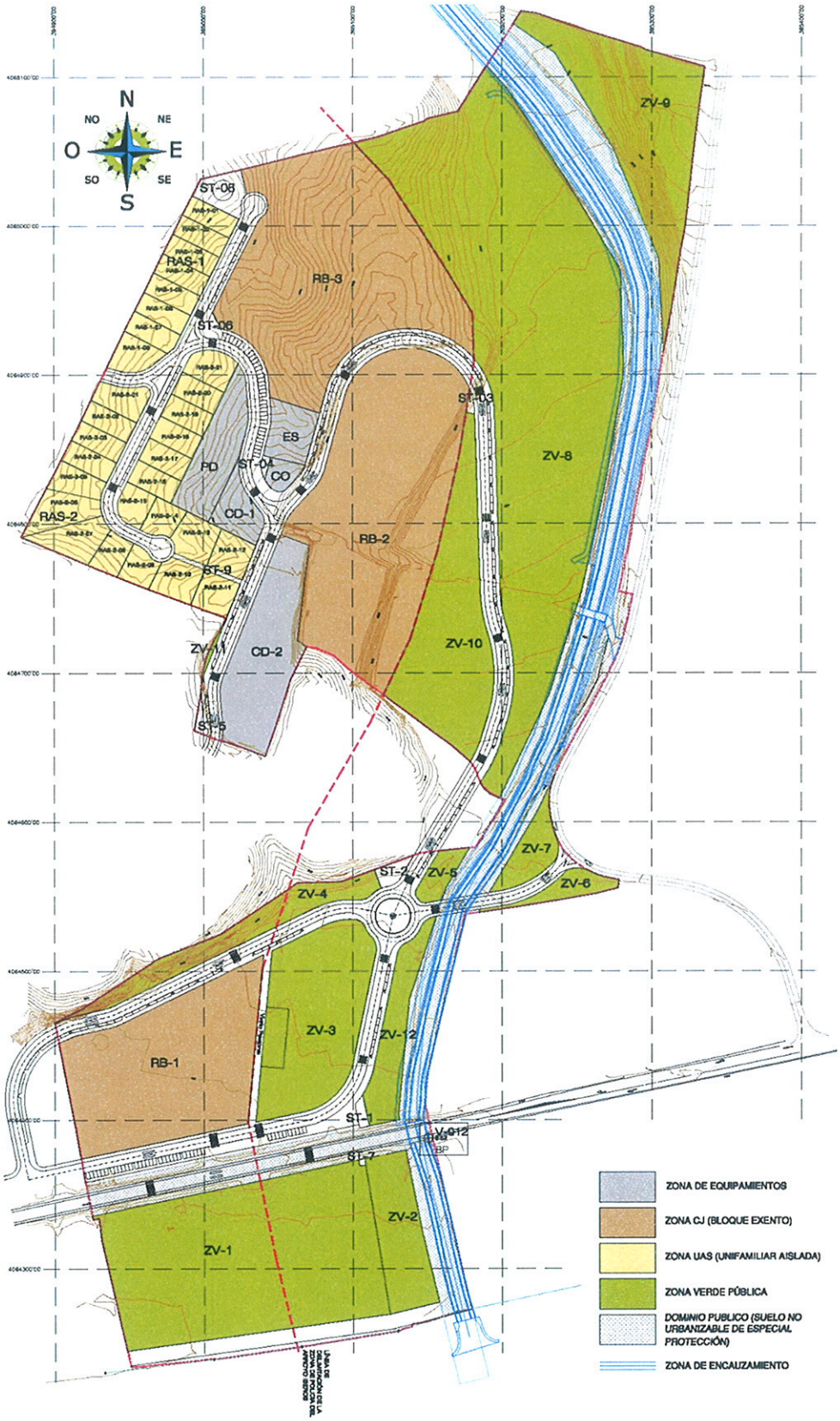
Francisco Félix Vega Villa

PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU

PLANO DE TOPOGRAFÍA ACTUAL



PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



PLANO DE ZONIFICACIÓN