

RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajárfes, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan.

Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la urbanización "Río Adelfas", a otra parte desde la urbanización "Las Biznagas" y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de "Las Adelfas" que discurre por el interior del sector.

Su superficie, deducido el terreno ocupado por el Dominio Público Hidráulico del Arroyo de las Adelfas que se ha delimitado coincidiendo con el espacio ocupado por la zona de inundación para un periodo de retorno de 10 años en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se acompaña, es de 105.381,85 m², siendo sus linderos los siguientes:

Norte Terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Sur Urbanizaciones "Río Adelfas" y "La Esperanza".

Este Urbanización "Las Biznagas".

Oeste Urbanizaciones "Paraíso del Sol" y "Río Adelfas".

En el interior del sector aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad, superficie y porcentaje se expresan en el siguiente cuadro:

Propietarios	Parcela	PC	Superficie m2	%	
Francisca Ruiz González	A	27472.01	41.303,55	39,1942%	
Elena Mercedes Sánchez Ramírez	B	27472.02	7.405,15	7,0270%	
Juan Carlos González Sánchez	C	27472.03	858,70	0,8148%	
María Sánchez Ramírez	D	27472.04	3.499,55	3,3208%	
Manuel González Robles	E	27472.05	196,15	0,1861%	
Encarnación Sánchez Ramírez	F	1	27472.06	2.013,05	1,9102%
		2	27472.09	2.340,35	2,2208%
		Total		4.353,40	4,1311%
Encarnación González Sánchez	G	27472.07	764,35	0,7253%	
Guadalupe González Sánchez	H	27472.08	513,35	0,4871%	
Gloria Lucia Sánchez Gómez	I	27472.10	3.794,90	3,6011%	
José Montosa Marfil	J	27472.11	3.133,35	2,9733%	
Antonio Miguel Díaz Díaz	K	1	24472.12	786,65	0,7465%
		2	24772.13	1.526,05	1,4481%
		Total		2.312,70	2,1946%
Milagros Díaz Madrid	L	1	27499.03	5.314,20	5,0428%
		2	28466.01	12.322,20	11,6929%
		3	24772.14	2.382,20	2,2605%
		Total		20.018,60	18,9963%
María del Carmen Ruiz Muñoz	M	1	27499.01	2.638,35	2,5036%
		2	27499.02	7.346,95	6,9717%
		Total		9.985,30	9,4754%
Antonio Muñoz López	N	27499.04	1.495,10	1,4187%	
Natividad López Marfil	O	28466.02	685,00	0,6500%	
Comunidad Propietarios "Esperanza"	P	28466.03	5.062,70	4,8041%	
Total propietarios del Sector			105.381,85	100,0000%	

2. OBJETO DEL PLANEAMIENTO.

El presente documento tiene por objeto, en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico.

Las características urbanísticas de este Planeamiento se exponen en el siguiente cuadro

Calificación	Tipo	Parcela	Superficie (m2s)	Edificab. (m2t/m2s)	Techo total (m2t)	Viviendas (ud)
--------------	------	---------	------------------	---------------------	-------------------	----------------

SISTEMAS LOCALES

AREAS LIBRES	Jardines	SLAL.1	10.546,90			
		SLAL.2	13.792,20			
	TOTAL JARDINES		24.339,10			
	Área juego	SLAL.3	5.979,40			
	TOTAL A. L. COMPUT.		30.318,50			
	Protección	SLAL.4	1.593,60			
TOTAL PROTECCION		1.593,60				
TOTAL AREAS LIBRES			31.912,10			
EQUIPAMIENTO	Educativo	SLE.E	2.491,90	0,5000	1.245,95	
	Social-com.	SLE.S-C	468,40	1,0000	468,40	
TOTAL EQUIPAMIENTO			2.960,30	0,5791	1.714,35	
TOTAL DOTACIONES			33.278,80		1.714,35	
SISTEMA TECNICO	Depósito	SLT.D	651,70	0,5000	325,85	
	CT	SLT.T	298,90	0,5000	149,45	
TOTAL SISTEMA TECNICO			950,60	0,5000	475,30	
SISTEMA VIARIO			15.791,60			
TOTAL SISTEMAS			51.614,60	0,0424	2.189,65	

PARCELAS DE USO PRIVATIVO

CJ-3.a	Libre	P.1	3.402,20	0,7000	2.381,54	20
		P.2	5.161,80	0,7000	3.613,26	30
		P.8	6.287,00	0,7000	4.400,90	37
	TOTAL CJ-3.a libre		14.851,00	0,7000	10.395,70	87
	VPO	P.5	5.815,85	0,7000	4.071,10	37
		P.6	5.560,15	0,7000	3.892,11	35
TOTAL CJ-3.a VPO		11.376,00	0,7000	7.963,20	72	
TOTAL CJ-3.a			26.227,00	0,7000	18.358,90	159
UAD-1	Libre	P.3.1	950,80	0,6000	570,48	4
		P.3.2	820,80	0,6000	492,48	4
		P.4.1	756,00	0,6000	453,60	4
		P.4.2	756,00	0,6000	453,60	4
		P.7.1	756,00	0,6000	453,60	4
		P.7.2	756,00	0,6000	453,60	4
		P.7.3	756,00	0,6000	453,60	4
TOTAL UAD-1			5.551,60	0,6000	3.330,96	28
UAS-1	Libre	P.9	3.070,20	0,4350	1.335,61	8
		P.10	4.154,05	0,4350	1.807,11	11
		P.11	2.012,00	0,4350	875,27	5
TOTAL UAS-1			9.236,25	0,4350	4.017,98	24
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES			41.014,85	0,6268	25.707,84	211
VERDE PRIVADO		VP.3-4	7.333,40	0,0500	366,67	
		VP.7	5.419,00	0,0500	270,95	
		TOTAL	12.752,40	0,0500	637,62	
TOTAL PARCELAS USO PRIVATIVO			53.767,25	0,4900	26.345,46	211
TOTAL SECTOR			105.381,85	0,2500	26.345,46	211

Como resultado de la aprobación de este Plan Parcial los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado pasarán a ser suelo urbanizable ordenado, posibilitando la equidistribución de beneficios y cargas así como la implantación de las obras de urbanización.

En el interior del Sector se delimitan dos unidades de ejecución que vienen a corresponder a las zonas norte y sur del sector cuyos equilibrios se expresan a continuación.

CUADRO DE EQUILIBRIOS DE APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS

	Aprovechamientos en uac			Compensación	
	De derecho	Adjudicados	Diferencias	Unitaria €/uac	Total
UE.1	10.937,07	10.937,07	0,00	240,00	0,00 €
UE.2	6.658,51	6.658,51	0,00	240,00	0,00 €
SECTOR	17.595,58	17.595,58	0,00		

En consecuencia no ha lugar a indemnizaciones toda vez que los titulares materializan la totalidad de su aprovechamiento en cada una de las unidades de ejecución...

CUADRO DE EQUILIBRIO DE CARGAS

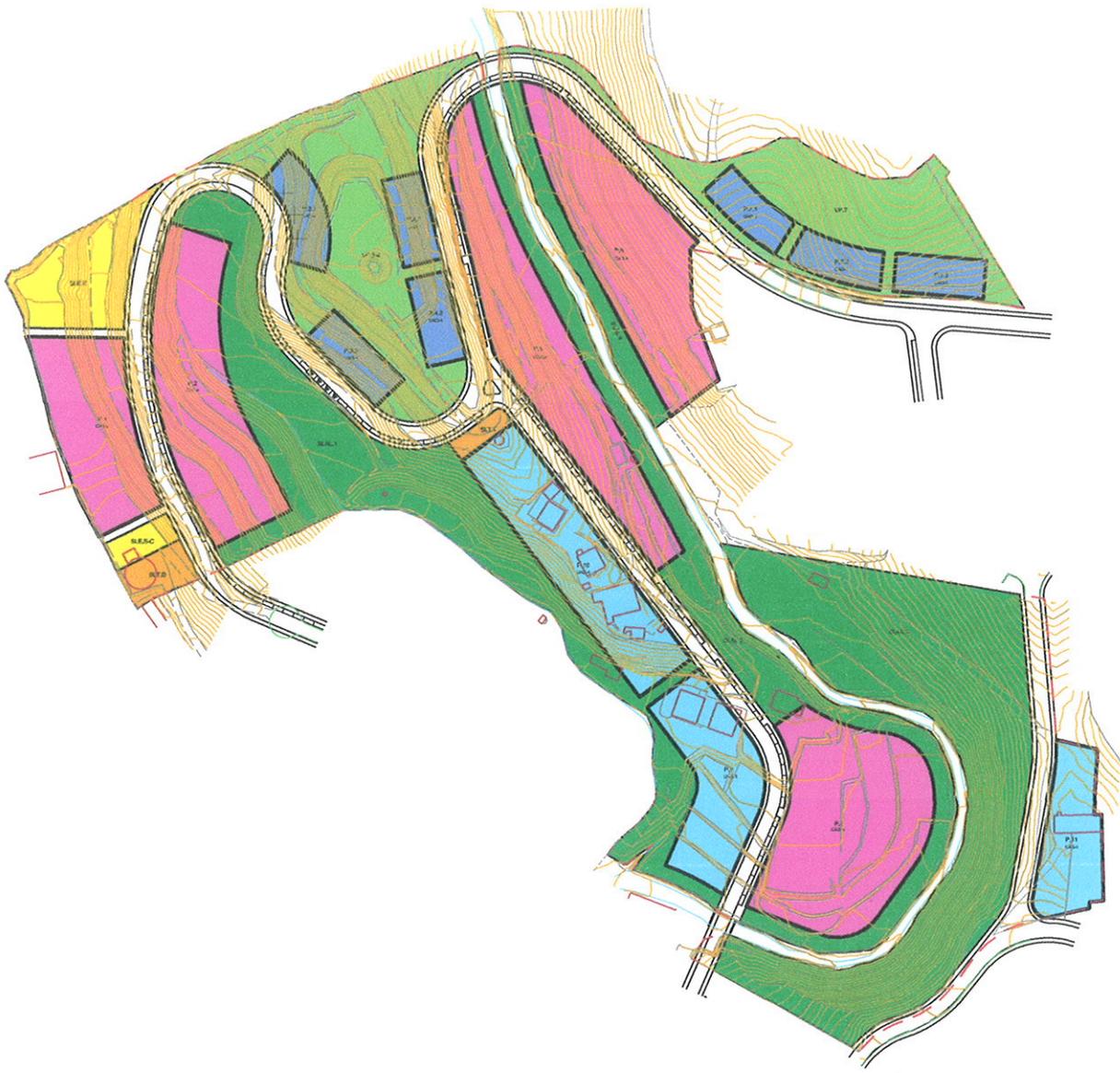
	Cargas		
	De derecho	Asumidas	Diferencias
UE.1	2.291.022,92 €	2.327.452,91 €	36.429,99 €
UE.2	1.321.284,73 €	1.284.854,74 €	-36.429,99 €
SECTOR	3.612.307,65 €	3.612.307,65 €	0,00 €

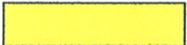
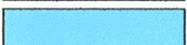
Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución 1 que se compensaría en metálico con la aportación a esta Unidad por la U.E.2 de **36.429,99 €**.

COMPENSACIÓN ECONÓMICA ENTRE UNIDADES.

En conclusión la Unidad de Ejecución 2 aportará a la Unidad de Ejecución 1 la cantidad de **treinta y seis mil cuatrocientos veintinueve euros con noventa y nueve céntimos (36.429,99 €)** para compensar el mayor coste de ejecución asumido.

3. PLANO DE ORDENACIÓN



	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	SISTEMA TÉCNICO
	AREAS LIBRES PRIVADAS
	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN
	RESIDENCIAL ADOSADAS
	RESIDENCIAL AISLADAS