

[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para acreditar que la presente documentación, numerada del 1 al 81, cumplimenta las observaciones expresadas en el acuerdo de aprobación inicial de fecha 20-12-99

Málaga, a 11 de Febrero de 2000
El Secretario General, P.D



DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 81, ha sido aprobado provisionalmente por Resolución de fecha 1-8-00



Málaga, a 28 de 9 de 00
El Secretario General, P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 81, ha sido aprobado definitivamente por Pleno de fecha 21-12-00



Málaga, a 23 de ENERO de 2001
El Secretario General, P.D.

MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN S.U.P. T- 8 UNIVERSIDAD

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN. _____ pg. 2-18

- 1.- OBJETO Y TIPO DE PROYECTO.
- 2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 3.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

II.- INFORMACION URBANISTICA. _____ pg. 19-23

1. SITUACIÓN Y LÍMITES.
2. TOPOGRAFÍA, PARCELACIÓN Y USOS EXISTENTES.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN. _____ pg. 24-39

1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

IV.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE GESTIÓN. _____ pg. 40-49

1. DATOS DE PARTIDA.
2. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
3. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.
4. ASIGNACIÓN DE LOS EXCESOS.
5. RESUMEN REPARTO DE TECHO.
6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
8. DESARROLLO DEL SECTOR.

9. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

10. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU FUTURA CONSERVACION.

11. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

12. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS.

13. MEDIOS ECONOMICOS.

V. ORDENANZAS. _____ pg. 50-57

1.- NORMA DE APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS.

2.- PARCELACIONES.

3.- ESTUDIO DE DETALLE.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN,

6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN _____ pg. 58-75

1. ZONA RESIDENCIAL

2. ZONA COMERCIAL

3. ZONA SOCIAL

4. ZONA ESCOLAR. E.E

5. ZONA VERDE

6. ZONA DEPORTIVA

7. VIARIO.

8. RESERVA VIARIO.

I. ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN.

1.- OBJETO Y TIPO DE PROYECTO.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

3.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

3.1. DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

3.2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA EL SECTOR. FICHA URBANÍSTICA REGULADORA.

3.4. DETERMINACIONES DE LA LEY DE CARRETERAS

I. ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN.

1.- OBJETO Y TIPO DE PROYECTO.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene como objeto desarrollar las determinaciones urbanísticas contenidas en el P.G.O.U de Málaga sobre los terrenos denominados como SUP. T-8 "UNIVERSIDAD".

Dicho suelo está clasificado como Suelo Urbanizable Programado constituyendo un sector dentro del P.G.O.U.

El Plan Parcial de Ordenación , como documento de planeamiento, constituye el primer escalón para el desarrollo del sector.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se justifica la redacción del presente documento, en base a la necesidad de desarrollar la trama urbana de la zona, completando la definición de las condiciones que permitan su urbanización y paso a suelo urbano como sector residencial de apoyo a la ampliación de la Universidad, con el consiguiente análisis del trazado viario del Sector y de la asignación pormenorizada de usos que se le confiere al suelo.

Como condición añadida este sector ha sido objeto de diversos convenios urbanísticos que han posibilitado la compensación de propietarios cuyos terrenos han sido afectados para la ejecución de Sistemas Generales.

El sector se define como unidad de desarrollo lógica que permitirá su urbanización y consolidación edificatoria , si bien, por su carácter residencial, debe de quedar conectado al resto de la ciudad, por lo que su análisis y puesta en valor debe realizarse simultáneamente al estudio de las zonas próximas actualmente en desarrollo.

3.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

3.1. DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

La legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de aplicación regula la redacción de los Planes Parciales en sus artículos:

- Art. 83. Planes Parciales: objeto y determinaciones.
- Art. 116. Tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento.

Se contempla, así mismo, el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, especialmente las determinaciones de "reservas mínimas para dotaciones en suelo residencial" establecidas en el art. 10 del Anexo al citado texto legal.

De acuerdo al número máximo de viviendas previsibles corresponderán unas dotaciones:

Conjunto entre 2.000 y 5.000 viviendas:

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE | DOMINIO Y USO PÚBLICO | |
| | JARDINES | 15 m ² /VIV. |
| | AREAS DE JUEGO | 6 m ² /VIV. |
| CENTROS DOCENTES | | |
| | PREESCOLAR | 2 m ² /VIV. |
| | E.G.B. | 10 m ² /VIV. |
| | B.U.P. | 4 m ² /VIV. |
| SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO | Y SOCIAL | |
| | PARQUE | 8 m ² /VIV. |
| | DEPORTIVO | |
| | COMERCIAL | 3 m ² const./VIV. |
| | SOCIAL | 6 m ² const./VIV. |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | 1plaza/100 m ² edif. |

3.2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

TITULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General.

El criterio para la inclusión obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

Artículo 6.1.2. Programación

1. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de un único cuatrienio.

2. El Programa de Actuación señala para dicha etapa cuatrienal los sectores de suelo urbanizable programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

Artículo 6.1.3. Revisión del Programa

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente las condiciones previstas en el apartado c) del artículo 5.0.1 de estas Normas.

b) 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.

c) 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.

Artículo 6.1.4. 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.

Artículo 6.1.5. 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.

Sección 2ª: DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 6.1.6. 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 Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales, que ajustarán sus determinaciones a lo establecido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6.1.7. Contenido y determinaciones

1. El Plan General 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, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o 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.

g) En los sectores de baja densidad de edificación, se determina además la densidad de viviendas en la correspondiente ficha. En el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" se localizan indicativamente dentro de estos sectores las zonas de menor densidad relativa.

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

Artículo 6.1.8. 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 las Fichas.

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 de este Plan, 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.

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.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo y Anexo al Reglamento de Planeamiento, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

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.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

Sección 3ª: GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 6.1.9. Areas de reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito de cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo.

2. Dicha área de reparto incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.

3. Para dicha área de reparto el Plan General 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.

Artículo 6.1.10. 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.

Sección 4ª: EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 6.1.11. Condiciones generales de edificación

1. El suelo urbanizable programado estará sometido a los requisitos relacionados, con carácter general, en el Título Segundo de estas Normas.

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 estas Normas.

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.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 5.0.19 de estas Normas.

3. Los terrenos incluidos dentro del perímetro de protección de las zonas regables del Guadalhorce, deberán presentar ante el Ayuntamiento con la petición de la primera licencia de obras, documento de desafección de la zona regable.

TITULO DECIMOCUARTO: NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION

Sección 1ª: RED VIARIA

Artículo 14.0.1. Condiciones de diseño del viario de primer orden

1. Las vías primarias serán, con carácter general, de doble sentido de circulación salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables en su función.

2. Con carácter general la anchura de la calzada en las calles consideradas por el planeamiento como vías primarias cumplirá, simultáneamente, las siguientes condiciones:

a) No podrá ser inferior a seiscientos (600) centímetros.

b) No superará, en cualquier sección, el sesenta por ciento (60 por 100) del ancho total de la calle.

Si por la estrechez de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las dos condiciones anteriores, prevalecerá la condición segunda.

3. El viario primario se ajustará a las siguientes condiciones de trazado:

a) No podrá desarrollarse con pendientes superiores al quince por ciento (15 por 100) en tramos superiores a los cien (100) metros.

b) El radio mínimo en el eje de la calzada en intersecciones será con carácter general de ocho (8) metros en ángulo superior a noventa grados (90°) y quince (15) metros en ángulo inferior a noventa grados (90°).

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será: $K_v = 400$.

c) Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal de Tráfico. Asimismo distinguirá entre aceras y los restantes espacios peatonales.

d) Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente.

e) El diseño de intersecciones, glorietas, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

f) Los elementos de la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado), estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

Artículo 14.0.2. Condiciones de diseño del viario de segundo y tercer orden

1. El espacio que se podrá disponer a efecto de viario o calzada en las calles locales no superará el 60% de la superficie disponible.

En caso de que esta condición no sea posible por la estrechez de la calle, la vía será peatonal, con mayor o menor tolerancia al tránsito de vehículos.

2. En las vías locales no se efectuará necesariamente distinción entre el espacio destinado a calzada y el destinado a aceras o aparcamiento.

3. El proyecto contendrá los elementos de ajardinamiento, mobiliario urbano y alumbrado público con relación con el uso y naturaleza de la misma.

4. Las vías de carácter local definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de dimensionamiento y trazado a no ser por razones justificadas a criterio del órgano municipal competente.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

Artículo 14.0.3. Dimensiones de las sendas peatonales

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. Debiendo aumentarse en las calles en que sea previsible concentración de peatones, bien sea por su carácter comercial o por cualquier otra causa.

2. Las vías peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 por 100), para evacuación de aguas pluviales, y una máxima del doce por ciento (12 por 100) en tramos inferiores a tres (3) metros y del ocho por ciento (8 por 100) en tramos superiores.

No obstante podrá disminuirse la pendiente mínima siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales. La pendiente transversal máxima será, en todo caso, inferior al dos por ciento (2 por 100).

3. Las aceras mantendrán una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros) se acompañarán de alineaciones de árboles.

Sección 2ª: INFRAESTRUCTURAS

Artículo 14.0.4. Disposición general sobre dimensionamiento de redes

1. Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que los Servicios de Infraestructura Urbana (abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, distribución eléctrica, telefonía, gas, etc.) se dimensionen teniendo en cuenta la incidencia de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en el cálculo de las redes del sector en estudio.

2. Será preceptivo un informe favorable de la Cía. Suministradora correspondiente para cada proyecto individual de cada servicio de infraestructura urbana, en donde se garantizará, en su caso, además del suministro, las especificaciones de cada Compañía Suministradora en cuanto a materiales a emplear y detalles constructivos.

Artículo 14.0.5. Sobre la red de abastecimiento

1. Evaluación de necesidades.

1.1. Previsiones normales.

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con lo establecido en los correspondientes Pliegos de Condiciones y en su defecto las Normas Técnicas de Fontanería Abastecimiento y de Fontanería Riego.

Con carácter indicativo se consideran los siguientes consumos mínimos por día.

- a) Calles y zonas transitables (1): 1,2 l./m²
- b) Centros sociales y comerciales: 10 l./m²
- c) Equipamiento escolar: 5 l./m²
- d) Zonas verdes y jardines (1): 5 l./m²
- e) Polígonos industriales: 3,5 l./m² ó 3 m³/parcela

(1) Solamente aquellas zonas públicas o privadas (incluso los jardines particulares) que no estén conectados a la red de riego mencionada en el número 3 de este artículo.

1.2. Previsiones para caso de incendio.

De acuerdo con lo establecido en la Norma básica de Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI-91), deberá preverse la posibilidad de funcionamiento simultáneo de dos hidrantes del tipo 100, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto cada uno de ellos.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

Como parámetros para diseño se señalan:

- a) El diámetro mínimo en la red será de 100 mm.
- b) La presión nominal mínima será de 20 Kp/cm². (2 Mpa).
- c) La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1 m/seg pudiendo de forma puntual alcanzar un máximo de 1,5 m/seg.
- d) Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado.

3. Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde pozos.

4. Cálculo de las redes.

a) En caso de existencia de hidrantes, las redes de abastecimiento se calcularán considerando el 50 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1., distribuido en un período de 10 horas, más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio.

b) En redes en las que no se incluyan hidrantes, el cálculo se efectuará considerando el 100 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1., distribuido en un período de 10 horas.

c) Los cálculos de las redes se realizarán por los métodos normalmente utilizados, sancionados por la práctica.

Artículo 14.0.6. Las condiciones de potabilidad

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 14.0.7. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para incendio y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

En cuanto a su construcción y la de instalaciones y elementos especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, rebosaderos... deberá cumplirse lo especificado en los Pliegos de Condiciones.

Artículo 14.0.8. Características básicas de dimensionamiento de las redes de aguas residuales y pluviales

1. El sistema con carácter general será separativo, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias.

2. En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3. El diseño, dimensionamiento y localización de depuradoras y elementos especiales será el más adecuado en función de la naturaleza de los mismos y de las condiciones urbanísticas y paisajísticas del medio circundante.

4. El vertido de las aguas residuales al mar se efectuará, previa su depuración, a través de un emisario submarino.

Artículo 14.0.9. Sobre las redes residuales y pluviales

1. Hipótesis de Cálculo:

a) Red de aguas residuales.

El caudal de aguas residuales será el considerado en el abastecimiento de agua, según las previsiones normales que se indican en el apartado 1.1. del artículo 12.0.5., con un período de evacuación de 10 horas.

El caudal obtenido se incrementará multiplicando por un coeficiente de mayoración de 2,5, previendo la posible entrada a la red de aguas de lluvia por filtraciones, tapas de los pozos de registro, injerencias no controladas, etc.

b) Redes de aguas pluviales.

Se considerará una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea sobre las áreas a drenar.

Como coeficiente de escorrentía se adoptarán los siguientes:

- Viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificadas: 0,9

- Resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, verdes deportivas, etc...: 0,5

c) En caso excepcional de disponer de una red unitaria, con posibilidad de vertido de aguas pluviales a un colector de drenaje o a un cauce natural, podrá instalarse en la red un aliviadero de crecidas para separar las aguas residuales y las pluviales.

Los aliviaderos se proyectarán con vertederos laterales de pared delgada y caída libre, pudiéndose admitir vertederos anegados en caso de que la cota del vertido lo justifique.

La relación de dilución para el vertido será, en general, de 1.5, debiéndose justificar convenientemente el empleo de otra dilución.

2. Con el fin de garantizar su correcta evacuación, se dispondrán redes y elementos accesorias que incluso, si ello fuera necesario, saldrán de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios que ello suponga.

Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

3. Se protegerán debidamente las tuberías en el caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamientos y a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento.

4. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,30 metros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la de agua potable a nivel superior.

5. Cálculo de las redes.

El cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se realizará admitiendo que el agua circula por las conducciones como canal abierto, empleándose las fórmulas usuales al efecto y utilizando los coeficientes de rugosidad que correspondan al material empleado.

La velocidad máxima del agua en los conductos tendrá como límite el establecido para el material empleado, debidamente contrastada por la correspondiente homologación autorizada del material.

Con la finalidad de evitar sedimentos en las conducciones, la velocidad mínima admitida será la 0,5 m./seg.

Los valores que correspondan a las velocidades máxima y mínima se entienden para los caudales de cálculo.

En los cálculos de las redes se deberán incluir cuadros sinópticos en los que se estudien las redes por tramos entre dos pozos de registro consecutivos, definiendo sus características hidráulicas, tanto a sección llena como para el caudal de cálculo: caudal, velocidad y calado.

En el dimensionado de las redes deberá considerarse como sección mínima a utilizar la circular de diámetro 0,30 metros.

El mínimo diámetro a considerar en las injerencias a las redes será de 0,20 metros.

En las redes de aguas residuales no se dispondrán cámara de descarga automática en la cabecera de los ramales.

En lo preferente a tipos de tubos y juntas, elementos complementar de las redes, etc., será de aplicación el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, así como el Reglamento de Servicios de la Empresa Municipal de Aguas, S.A.

Artículo 14.0.10. Condiciones de las instalaciones de las redes de aguas pluviales y residuales en los proyectos de edificación

Deberá realizarse una recogida independiente de las aguas de lluvia y las usadas del consumo de la red de abastecimiento, disponiendo al efecto arquetas diferentes.

La incorporación de estos caudales para su evacuación se realizará de la siguiente forma:

a) Urbanizaciones o viales con sistema separativo.

Las salidas de aguas residuales y pluviales del edificio realizarían las injerencias a las redes correspondiente.

b) Zonas consolidadas con red unitaria.

Desde las arquetas de aguas residuales y pluviales se realizarían injerencias independientes a la red unitaria, posibilitándose así en un futuro convertir la red en separativa.

Artículo 14.0.11. De la prohibición de uso de fosas sépticas

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 14.0.12. De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Artículo 14.0.13. Otras disposiciones

1. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión incluye, según el Real Decreto 3250/1976 de 30 de Diciembre, el control de la ocupación del dominio público y la compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y Ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Igualmente se dispondrá de una canalización adicional para otras posibles redes (fibra óptica, televisión por cable, etc.)

2. De los tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre de una carretera, lo hará a una distancia mínima de diez (10) metros de la arista exterior de calzada en el caso de que la vía sea principal y a siete (7) metros caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.

En suelo urbano y de nueva urbanización, el organismo competente para la gestión de la red eléctrica estará obligado, de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente, al enterramiento de dichas redes.

3. De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo, que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

4. La conservación.

El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, alumbrado e infraestructura, deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa pública o a la iniciativa privada a través de una entidad de conservación.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA EL SECTOR. FICHA URBANÍSTICA REGULADORA.

La ficha de planeamiento del Plan General correspondiente al PPO es la siguiente:

IDENTIFICACIÓN

| | |
|--------------|-------------|
| CODIGO | SUP T-8 |
| DENOMINACIÓN | UNIVERSIDAD |
| HOJA PLANO | 13 |

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL | 465.001 m ² |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL UNIVERSIDAD |
| EDIF. BRUTA | 0,60 m ² /m ² s |
| INICIATIVA | PRIVADA |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | COMPENSACIÓN |

OTRAS CONDICIONES

| |
|---|
| <p>ORDENANZAS: MC, CJ, UAD y OA.. Techo edificable: 279.001 m² - El Plan Especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del sector. - Impacto moderado (2)</p> |
|---|

Las determinaciones contenidas sobre el impacto moderado, tomadas del Plan General de Ordenación Urbana son:

CAPITULO TERCERO: ACTUACIONES CON IMPACTO MODERADO SOBRE EL MEDIO

Sección 1ª: ACTUACIONES NO SOMETIDAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 11.3.1. Ambito

Comprenden estos suelos los sectores siguientes:

Los suelos residenciales:

SUP-CH.4, SUNP-CH.1, SUP-CA.1, SUP-CA.2, AR-2, SUNP-CA.3, SUP-CA.8, PERI-CA.6, AR-3, **SUP-T.8**, SUNP-BM.1, SUNP-BM.3, SUNP-BM.4, SUNP-G.4, SUP-G.7, SUP-G.8, SUP-G.9, SUP-PT.1, PERI-PD.2, SUP-PD.1, SUP-PD.2, AR-5, SUP-LE.5, SUNP-LE.2, SUNP-LE.3, SUP-LE.2, SUP-LE.9, SUNP-LE.4, SUNP-LE.1, PE-CA.1, PE-CA.2, PERI-LE.5, AR-6, PERI-LE.1, PERI-LE.2, PERI-LE.6, AR-9, AR-8, AR-10.

Los espacios libres:

- Ampliación de la Concepción. SG-PD.1.
- Virreinas: SG-R.1 Y SG-R.2
- Parque Orozco: SG-PT.1

El equipamiento:

- La ampliación de la Universidad SG-T.15.

Artículo 11.3.2. Cumplimiento de la Normativa en vigor

Los suelos incluidos en este ámbito deberán justificar en sus planes y proyectos, el cumplimiento de toda la normativa ambiental que les afecte y en particular las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, en todo lo referente a las contaminaciones atmosféricas y de las aguas así como a las de promoción y conservación de zonas verdes.

Artículo 11.3.3. Condiciones de los planes y proyectos

1. Los suelos residenciales deberán preverse con una superficie plantada, pública o privada, con especies de los propios terrenos, o, al menos, autóctonas, que deberá ser arbolada en el caso de edificación en ladera, de al menos un 25% de la superficie total de los terrenos.

2. La edificación residencial junto a los núcleos rurales deberá adaptarse a las tipologías del entorno, no impidiendo, en todos los tipos, las perspectivas de los lugares limítrofes, y con materiales acordes a dicho entorno.

3. En los suelos de regadío, el suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.

4. En el caso de los espacios libres, incluidos con impacto moderado (Virreinas y Concepción), así como en los suelos residenciales en ladera, dado que dicho impacto es producido por el riesgo geotécnico, habrá de:

- Diseñarse los taludes, que la ordenación dé lugar, con pendientes que no favorezcan los deslizamientos.

- Favorecerse la escorrentía, evitando la alteración de la red de drenaje superficial.

5. En lo posible, las ordenaciones respetarán la red de caminos y vías pecuarias existentes, adaptándose a su estructura y no impidiendo las circulaciones agrícolas tradicionales.

6. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada y por tanto previstos desde los alzados de los edificios.

7. En dichas mismas construcciones en ladera, los proyectos de urbanización deberán diseñar las rasantes de edificación, incluyendo un informe geotécnico sobre las condiciones de los terrenos, y previendo todo tipo de muros y taludes que la urbanización y la construcción dé lugar. En dichos mismos proyectos de urbanización se presentarán alzados de la implantación de la edificación en la ladera y deberá determinarse situación, portes y especies de arbolados públicos y privados que garanticen una mejor adecuación del paisaje emitido por la construcción en el monte, así como la separación entre edificaciones que garantice la disposición de tal arbolado.

Artículo 11.3.4. Programas de ejecución

1. Se realizará informe geotécnico previo a cada actuación a E.1:10.000, donde se zonifique y evalúe los aspectos geotécnicos a considerar en los proyectos así como aquellas obras que requerirán obligatoriamente Estudio Geotécnico con el contenido del artículo 3.2.4.h).

2. Se establecerán programas de ejecución, que garanticen el cumplimiento de toda la normativa, en los que habrá de especificarse expresamente las formas de control de transporte al vertedero que se indique por el Ayuntamiento de los residuos sólidos de las obras.

3.4. DETERMINACIONES DE LA LEY DE CARRETERAS.

En función de lo establecido por la vigente Ley de Carreteras nº 25/1.1998 debe de tenerse en cuenta por su proximidad de los terrenos ordenados a la Autovía de acceso al Parque Tecnológico, lo que implica fijar la Línea límite de la edificación, trazada a 50 mts. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Esta zona deberá considerarse inedificable.

II.- INFORMACION URBANISTICA.

1. SITUACIÓN Y LÍMITES.
2. TOPOGRAFÍA, PARCELACIÓN Y USOS EXISTENTES.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.
 - 4.1.- RED VIARIA.
 - 4.2.- SANEAMIENTO.
 - 4.3.- AGUA POTABLE.
 - 4.4.- ELECTRICIDAD.

II.- INFORMACION URBANISTICA.

1. SITUACIÓN Y LÍMITES.

Los terrenos que conforman el sector están situados al Oeste del casco urbano de Málaga, en una zona de expansión, en gran medida desconectada del resto de las zonas residenciales por ser los sectores próximos de uso industrial o con carácter de Sistema General de Equipamiento (Universidad) o Sistema General Técnico (Centro de Transporte de Mercancías)

La superficie total del sector que mediante el presente documento se ordena es de 465.610,70 m² según medición topográfica reciente sobre la delimitación contenida en el PPO., siendo esta superficie, conforme a lo contenido en el artículo 1.0.6., la base para cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de respetar los parámetros unitarios asignados.

Sus límites son:

- Al Norte con la vía ampliación y corrección en su trazado de la actual carretera de la "Colonia de Sta. Inés"
- Al Sur por la Autovía de Cártama
- Al Este el eje del vial Norte Sur que limita el Sector con la ampliación del "campus" Universitario. Este límite ha sido modificado respecto a la traza del PGOU que incluía todo el vial en el sector colindante, siendo de vital importancia para este sector, se propone su rectificación.
- Al Oeste por el trazado de la vía Norte-Sur que lo separa de la Central de Transporte de Mercancías.

2. TOPOGRAFÍA, PARCELACIÓN Y USOS EXISTENTES.

La topografía es accidentada. Se encuentra fundamentalmente marcada por la existencia del arroyo Merino que lo atraviesa, en dirección Norte-Sur y que conforma una zona central más deprimida y dos bandas laterales que ascienden hacia varias lomas. Las cotas extremas en el sector son :

- Cota inferior + 25, situada en el punto más bajo del cauce del arroyo Merino en su paso por el sector, en el límite sur.

- Las cotas superiores de las colinas que conforman la superficie del sector son +40, +40 y + 57, estando ésta última, la de mayor altura localizada en el borde nor-oriental del sector .

No presenta ninguna parcelación.

No existe explotación o actividad vinculada a su superficie, no presentando más usos que la existencia de matorral y algún olivo disperso en las faldas del cerro, se encuentran zonas de vertido de escombros.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

| | PROPIETARIO | | SUPERFICIE (m ²) | PARTICIPACIÓN |
|---------------------|-------------------------------|---------|---------------------------------|-----------------|
| 1 | D. Gregorio Quesada Contreras | | | |
| | | Total 1 | 112.760,97 | 24,22 % |
| 2 | AYUNTAMIENTO (a) | | | |
| | | 2.1 | 191.379,58 | |
| | | 2.2 | 133.856,88 | |
| | | Total 2 | 325.236,46 | 69,85 % |
| 3 | AYUNTAMIENTO (b) | | | |
| | | 3.1 | 2.970,07 | |
| | | 3.2 | 216,23 | |
| | | 3.3 | 2.235,04 | |
| | | Total 3 | 5.421,34 | 1,16 % |
| 4 | DOMINIO PÚBLICO. | | | |
| | CARRETERA | 4.1 | 6.772,75 | |
| | | 4.2 | 346,96 | |
| | CAUCE ARROYOS | 4.3 | 13.900,02 | |
| | | 4.4 | 505,46 | |
| | | 4.5 | 666,74 | |
| | | Total 4 | 22.191,93 | 4,77 % |
| TOTAL SECTOR | | | 465.610,70 | 100,00 % |

(a) Como parte del Convenio Urbanístico CROS

(b) Superficie anexa a Barriada Asperones.

4. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

4.1.- RED VIARIA.

El sector se ve muy condicionado por los límites fijados por ser todos ellos viales que podemos considerar estructurantes dentro del sistema viario de la ciudad, constituyendo dichos límites:

- Al Norte con la carretera comarcal MA-405 de Málaga a Campanillas, el PGOU prevé una modificación en su trazado y sección, conectando con otros sectores actualmente en desarrollo.

- Al Sur con la Autovía de Acceso al Parque Tecnológico. No se podrá acceder directamente desde ella, debiendo fijarse la zona de servidumbre establecida por la Ley General de Carreteras.

- Al Oeste con vial Norte-Sur que representa el borde de la ampliación prevista para el Campus Universitario.

- Al Este con vial Norte-Sur, conexión de viarios intermedios. No obstante se encuentra en estudio la modificación del trazado de la nueva Ronda Exterior ("Hiper Ronda") que afectaría al trazado, sección y consideración de dicho vial.

4.2.- SANEAMIENTO.

Las aguas pluviales se conducirán mediante red de drenaje hasta el cauce del Arroyo Merino.

El de fecales se conectará hasta el colector existente en la zona Sur del Sector.

4.3.- AGUA POTABLE.

Para el abastecimiento de agua se cuenta con la ejecución de nuevos anillos previstos por la empresa distribuidora, existiendo tuberías con posibilidad de acometida tanto al Norte como al Sur del sector, por lo que se considera viable su suministro.

4.4.- ELECTRICIDAD.

En la zona objeto de planeamiento esta existen líneas eléctricas próximas que aseguran el suministro de A.T., así como líneas de telefonía que cubrirán este servicio.

El Proyecto de Urbanización correspondiente de cada una de las unidades de ejecución deberá ajustar las determinaciones relativas a la implantación de redes de infraestructura en forma acorde con los sectores colindantes, proponiendo la más idónea de las soluciones a las conexiones con las redes existentes.

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

- 3.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3.2. ZONIFICACIÓN
- 3.3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

CUADRO 1. USO RESIDENCIAL.

CUADRO 2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

2.1. PARCELA CON CALIFICACIÓN COMERCIAL.

2.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL LOCALIZADO EN PLANTA BAJA DE PARCELA RESIDENCIAL

CUADRO 3. EQUIPAMIENTO ESCOLAR

CUADRO 4. EQUIPAMIENTO SOCIAL

CUADRO 5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

CUADRO 6. SISTEMA ESPACIOS LIBRES.

CUADRO 7. RESERVA AUTOVÍA

CUADRO 8. RESUMEN SUPERFICIES POR CALIFICACIONES.

- 3.4. JUSTIFICACIÓN FICHA CARACTERÍSTICAS PGOU.

CUADRO 9. JUSTIFICACIÓN FICHA CARACTERÍSTICAS PGOU.

- 3.5. JUSTIFICACIÓN DOTACIONES MÍNIMAS REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

CUADRO 10. JUSTIFICACIÓN DOTACIONES MÍNIMAS REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

- 3.6. JUSTIFICACIÓN IMPACTO MODERADO.

CUADRO 11. SUPERFICIE MÍNIMA AJARDINADA POR PARCELA

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El sector se ajusta a los límites establecidos en el PGOU, si bien se realiza una modificación en su borde "Este" trazándolo por el eje del vial propuesto. Esta modificación queda amparada en el art. 1.0.6.c del PGOU y se justifica al ser un vial de especial importancia para el desarrollo del sector que se ordena, que no puede quedar supeditado su ejecución y, por tanto, su acceso, al desarrollo del sector colindante.

La superficie bruta del sector es de 465.610,70 m², si bien se mantiene como referencia los 279.001 m² de techo fijados en la ficha del PGOU.

2. - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

2.1. CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU. (PUNTO 3.3.4 EL CAMPUS UNIVERSITARIO)

a) Criterios de implantación.

El modelo territorial que el Plan General de Málaga ha propuesto para el área de contacto de la ciudad con el Valle del Guadalhorce prima los desarrollos de actividades productivas, dotacionales y de servicios. Para equilibrar este modelo de asentamiento de usos, y cualificarlo con la dotación residencial adecuada a la previsible demanda que ha de aparecer en estos ámbitos de atracción de empleo y actividad, el Plan ha propuesto cuatro enclaves residenciales imbricados en este territorio. Dos de ellos, en sus extremos Este y Oeste, se han de formar por extensión de asentamientos preexistentes, como El Cónsul y Campanillas. Otros se conciben como implantación ex novo: en esta opción se fundamenta el área residencial que se sitúa en el borde Oeste del Campus, que ha de asumir tanto la dotación residencial administrativa y funcionalmente vinculada a la Universidad, como la promoción por otras iniciativas de viviendas capaces de crear una oferta adecuada a las previsibles demandas del entorno.

b) Modelo urbano propuesto para el área residencial al Oeste del nuevo Campus.

Por su posición y por la función que ha de tener en relación con las áreas colindantes, el Plan ha concebido un modelo de colonia residencial, de densidad media resultante de la mezcla de zonas de media y baja edificabilidad, con mezcla también de tipologías de edificación de vivienda colectiva y unifamiliar, además de los edificios residenciales institucionales propios de la Universidad.

Estructuralmente se conecta al Campus por prolongación del eje principal longitudinal que organiza el área docente. Funcionalmente, el acceso se duplica con otra vía perimetral sur que enlaza los enclaves diferentes: acceso desde la autopista, Bulevar y área direccional de la Universidad, áreas docentes y parques deportivos.

El eje central, al entrar en el área residencial se dilata para crear una zona central de servicios, que a la vez sirve de pieza conectora entre diferentes zonas: la de residencia institucional universitaria, las de media y baja densidad. El equipamiento se concentra en una zona de accesibilidad razonable desde todas las demás, ligeramente descentrada para ceder los lugares ambientalmente más confortables a las zonas de vivienda.

2.2. OBJETIVOS PROPUESTOS.

La ordenación propuesta se realiza desde un acercamiento a la imagen final deseable, desde la intención de "generar ciudad", intentar conseguir "ciudad", en los términos clásicos de su concepción, donde cada punto participa de las posibilidades y beneficios de la vida comunitaria, en este caso desde el punto de partida de un lugar que, por su localización y por su falta de uso anterior, presenta bordes imprecisos, lugar espacio vacío y yermo, delimitado por vías de tráfico rápidas o con vocación estructurante, que incluso no permiten crear accesos o continuidades permeables al sector.

Como premisa se entiende importante una adaptación de la ordenación resultante a la topografía original, aunque por el crecimiento que el Plan Parcial prevé por la densidad establecida implica un trazado viario que, apoyado en cierta regularidad en planta, demanda también una uniformidad en trazado y pendientes.

Por otra parte, la situación como elemento final del crecimiento residencial previsto en el PGOU para la zona de Teatinos, hace que debemos conjugar criterios o ideas iniciales de carácter contradictorio:

- Ordenación autosuficiente / conexión y aproximación a la ciudad.
- Dar identidad al sector desde las vías rápidas / Integración con topografía, medio ambiente y paisaje.
- Ordenación de carácter residencial de periferia, con amplias superficies de dotaciones y de equipamientos / alta densidad prevista por el PGOU.

En el centro de todas estas intenciones está la voluntad de conseguir un equilibrio entre ciudad y naturaleza, entre edificación y espacio libre, entre intervención y respeto a los valores del lugar. Desde el punto de vista morfológico, entre las propuestas posibles creemos que ante axiomas posteriores al movimiento moderno y frente a la convicción de que la manzana cerrada es la única tipología con capacidad estructurante y de valor cultural y ambiental, se plantea, siguiendo la reflexión de Carlos Martí Arís respecto a la manzana como elemento base de agrupación residencial, que "Admiramos la plaza de la ciudad tradicional y aspiramos, en nuestra época, a recrear su sentido, pero sabemos que es irreplicable en sus formas y manifestaciones concretas. Del mismo modo, nos damos cuenta en la ciudad contemporánea, el concepto de manzana es susceptible de encarnar nuevos valores y que nos corresponde a nosotros averiguar y desarrollar las formas arquitectónicas que esa mutación lleva implícitas"⁽¹⁾.

El uso de una ordenación de volúmenes que desde una su estructura superior se adapta para lograr una distribución de intensidades, alturas, perspectivas, etc. diversas, quiere conseguir esa variedad de imágenes y tipologías que la ciudad tiene y a la que creo, no debemos renunciar.

⁽¹⁾ CARLOS MARTÍ ARÍS, La manzana en la ciudad contemporánea. nº31 Revista "Urbanismo", pg10.

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

3.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1.1. Relación con el entorno.

El sector se estudia desde su posición final entre los ámbitos de planeamiento de Teatinos incorporándose una propuesta de ordenación global, entendida más con carácter de "líneas maestras" que inducen a un modelo de asentamiento que a un definitivo trazado y zonificación de toda la zona.

Las líneas directoras que se quieren reflejar son:

- Se entiende positivo a nivel territorial mantener la posibilidad de continuar la división en bandas de un terreno que crece hacia el oeste muy condicionado por la huella de las dos vías de gran sección que lo delimitan, provocando continuidades con las vías existentes, con independencia del carácter, sección o tipo de tráfico, etc. que por análisis sectoriales se desprendan.
- Se entiende que la ampliación de la universidad debe de servir como elemento que a nivel urbano ordena y cualifica más allá de su propio ámbito. Por ello se propone la creación de un polo de atracción que desplace una mayor actividad hacia el centro geométrico del nuevo campus y permita entender los sectores de borde como elementos complementarios que aportan usos residenciales y de equipamientos al conjunto.

3.1.2. Condiciones de partida.

A los efectos de justificación de la ordenación se reiteran los condicionantes que han prevalecido a lo largo del estudio y elaboración del presente plan.

El techo asignado por el propio PGOU implica una alta densidad de edificación en una zona más vinculada por su posición y origen al ámbito rural o, por proximidad, al ámbito industrial.

Las servidumbres que las vías rápidas implican en cuanto a reserva de suelo y de zonas de protección.

La importante presencia de cauces de arroyos en el propio sector y próximos a sus límites que generan dos líneas de puntos altos y distintas vertientes.

3.1.3. Ordenación del sector.

A partir de tomar las direcciones ya indicadas en la ordenación general y que coinciden con las existentes en la ordenación del CTM colindante se superpone sobre la topografía existente una malla formada por cuadrados de 25m . de lado y que sirve de base para la formación de trama urbana mediante su agrupación y adaptación a los bordes u otros accidentes del terreno.

Sobre dicha trama se realiza una localización preferente de los usos y su intensidad, adoptando las siguientes decisiones:

1. *Potenciar el trazado del arroyo Merino* que atraviesa el sector en dirección Norte-Sur por su carácter central, apoyándose en él los sistemas de

espacios libres del sector . Esta zona verde adquiere gran protagonismo, como elemento de unión y de identificación de todo el sector.

Se mantiene su trazado y, apoyándonos en los niveles del terreno natural, induce a un trazado viario más orgánico en una de los bordes de dicha zona verde.

2. *Establecer una gradación en las intensidades de uso residencial.*

Se entiende el borde Oriental, como elemento de nexo con la Universidad, punto de referencia en el territorio, que debe concentrar mayor densidad edificatoria y altura.

En el borde occidental se reservan zonas de menor densidad y altura, más acorde con el carácter de borde y transición hacia suelo no urbanizable. de la ciudad.

La intención es además, establecer una diversidad tipológica que enriquezca el resultado final y diversifique la oferta del sector.

3. *Ubicación central de equipamientos.*

Se propone dada la importante previsión de superficie de cesión para equipamiento escolar, social y deportivo que establece el Reglamento de Planeamiento y la importancia que para una calidad urbana adquieren dichos centros en la vida diaria de la zona, se buscan localizaciones en puntos que potencien su integración en el sector y sirvan como elementos de cohesión urbana.

Acorde con esos criterios y premisas se establece la zonificación, ordenanzas y viario que define la ordenación propuesta.

3.1.4. Esquema viario.

Se establece una trama básica de viario, muy homogénea con secciones netas entre alineaciones de 20 m. (con esquema de 4,00 m. de acera, 2,50 m. de aparcamiento, 7 m. de calzada, de 2,50 m. de aparcamiento y 4,00 m. de acera) apoyadas en la malla inicial.

Se potencia la vía perimetral de cierre de la trama residencial con una sección de 25 m. entre alineaciones y que permite doble carril en cada sentido, con doble calzada de 6m. cada una.

En sentido Norte-Sur se prevé un vial de carácter peatonal, de 15 m. de ancho.

3.2.- ZONIFICACIÓN.

De acuerdo con la ordenación propuesta del Plan Parcial se distinguen seis zonas, en razón de los usos a implantar.

3.2.1. Zona Residencial.

Se califican como residencial un total de 26 parcelas, denominadas R-1 a R-26, utilizándose diversas ordenanzas de aplicación en función del volumen asignado. Las ordenanzas, de acuerdo a lo previsto en el Plan General se basan en aquellas que en las condiciones de las Fichas Urbanísticas se establecen como adecuadas, si bien se matizan y adaptan a la Ordenación de Volúmenes que se considera acorde con los criterios establecidos.

A los efectos de no inducir a error se les asigna denominación propia a dichas ordenanzas, según se detalla en el cuadro de superficies y en el apartado de Normativa particular.

Se adjudica un techo edificable neto a cada parcela, prevaleciendo este valor, en caso de contradicción sobre el índice de edificabilidad asignado a cada parcela. Con carácter indicativo se establece el número de viviendas asignado a cada parcela residencial.

El techo máximo incluye la superficie destinada a uso comercial que, con carácter de mínimo obligatorio, se vincula a algunas de las parcelas residenciales, conforme a la distribución contenida en el **Cuadro 2.2.** del apartado 3.3 "Cuadro de Características".

3.2.2. Zona Comercial.

Se prevé una parcela para uso comercial exclusivo **C.1**, computable a los efectos de techo lucrativo máximo.

El resto de la superficie que, como Sistema de Interés Público y Social se establece como mínimo por el Reglamento de Planeamiento, se prevén en la planta baja de las parcelas residenciales R12, R14, R15, R17, R18, R19, R21, R22, R23, R24, R25, asignándose a cada una de las parcelas una superficie mínima destinada a este uso, computable a efectos del techo máximo edificable. Dichas parcelas se localizan en el centro de gravedad del sector, con la intención de generar un área de centralidad que aglutine la actividad del propio sector y posible apoyo al campus universitario.

3.2.3. Zona verde .

Con esta calificación se contempla la superficie que con uso y dominio público son computable a los efectos de cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

Las parcelas **V1, V2 y V3** conforman la zona verde que estructura la ordenación del PPO y que se apoya en las trazas del Arroyo Merino existente que atraviesa en dirección Norte-Sur el sector.

La parcela **V4** adquiere un carácter central dentro de la ordenación, localizado como enlace con el campus universitario y en la zona de mayor densidad edificatoria.

Por último la **V.5** dentro del Sistema de Espacios Libres corresponde a una banda de protección de las zonas residenciales respecto a la agresividad de las vías rápidas que rodean todo el sector. Su uso será compatible con un uso viario siempre que éste no supere el 20% del total de la superficie.

Aunque el Proyecto de Urbanización definirá con el detalle necesario la urbanización, tratamiento, arbolado y plantaciones de las zonas verdes, en el plano correspondiente a ordenación general se establecen pautas sobre arbolado de alineación y directrices sobre posibles caminos y tratamiento de las distintas zonas verdes.

3.2.4. Zona deportiva.

Se delimita una zona deportiva exclusiva diferenciada de la zona verde, se localiza en la banda sur del PPO con dimensión suficiente para la disposición de pistas polideportivas.

3.2.5. Zona escolar.

Se delimitan para el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento dos parcelas para uso escolar:

E.1 localizada al oeste del sector, de forma regular en su perímetro aunque conteniendo uno de los puntos más altos del sector. Se pretende mantener dicha cumbre como zona libre interior, distribuyendo las edificaciones más ligadas a los viales estructurantes.

E.2 localizada en el borde Sur, permite ser dividida para los distintos niveles educativos que en el Reglamento se establecen.

3.2.6. Zona Social.

El equipamiento social se distribuye en cuatro parcelas:

Dos de ellas (**S.1** y **S.2**) simétricas respecto al eje viario Este - Oeste, con superficie suficiente para un equipamiento de carácter local acorde a la población previsible.

La tercera, **S.3**, es de mayor tamaño, por lo que admite un uso local u otro de rango superior que por su localización y relación con el resto de la ciudad se considere conveniente.

Por último la **S.4** se localiza entre otros equipamientos siendo complementaria a estos.

3.2.7. Red viaria.

Está constituida por viario rodado y peatonal, conforme a la descripción y secciones siguientes:

S-1. Vial tipo. Total 20 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, uno en cada sentido.
- Aparcamiento en línea 2,50 mts.
- Acera de 4,00 mts. (similar anterior descripción)

S-1'. Variante vial tipo. Total 20 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, uno en cada sentido.
- Aparcamiento en batería 4,50 mts.
- Acera de 2,00 mts.

S-2. Vial central. Total 25 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,00 mts en línea.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Banda central de 1,00 mts. para plantación de arbolado.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Aparcamiento en línea 2,00 mts.
- Acera de 4,00 mts.

S-3. Vial perimetral. Total 25 mts.

- . Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- . Aparcamiento de 2,00 mts en línea.
- . Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Banda central de 1,00 mts. para plantación de arbolado.
- . Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Aparcamiento en batería 4,50 mts.
- . Acera de 1,50 mts.

S-4. Vial perimetral zona verde. Total 20 mts.

- . Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- . Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, doble sentido.
- . Banda de acera de 6,50 mts. totales que recogerá una franja de 0,90 mts. para arbolado y alumbrado público separada 0,60 mts. del bordillo, una zona un "carril-bici" de 3,00 mts y paso peatonal borde de la zona verde de 2,00mts ,

S-4'. Variante vial perimetral zona verde. Total 16,50 mts.

- . Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- . Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, doble sentido.
- . Banda de acera borde de la zona verde de 3,00mts ,

S-5. Vial norte, conexión otros sectores. Total 50 mts.

- . Acera de 4,00 mts. de ancho
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Mediana central de 3,50 mts.
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Banda de acera de 11,00 mts. formada por 0,60 mts. de acerado, franja de 0,90 mts. para arbolado y alumbrado público, un "carril-bici" de 3,00 mts., zona ajardinada de 5,00 mts. , acera de 1,50 mts.
- . Aparcamiento en batería de 4,50 mts. de ancho.
- . Vía de servicio 7,00 mts.
- . Aparcamiento en línea 2,00 mts.
- . Acera de 4,00 mts.

S-5'. Variante vial norte (sin vía de servicio) CC- MA 405. Total 26,00 mts.

- . Acera de 2,00 mts. de ancho
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Mediana central de 6,00 mts.
- . Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- . Acera de 5,00 mts.

S-6. Vial peatonal Norte - Sur.

- . Acera de 17,50 mts. de ancho que permite la inclusión de una banda central de arbolado.

S-7. Vial norte-sur , límite del sector. Total 32 mts.

- Acera de 5,00 mts. de ancho
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Mediana central de 8,000 mts.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Acera de 5,00 mts.

3.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

CUADRO 1. USO RESIDENCIAL.

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO (2) | ALTURA MAXIMA | INDICE le. | ORDENANZA |
|---------|---------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|-----------|
| R1 | 3.750,00 m ² | 8.250 m ² | B+4 | 2,20 | T.2 |
| R2 | 3.750,00 m ² | 8.250 m ² | B+4 | 2,20 | T.2 |
| R3 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R4 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R5 | 3.225,40 m ² | 7.096 m ² | B+4 / B+5 | 2,20 | T.2 |
| R6 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R7 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R8 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R9 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R10 | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R11 | 7.021,08 m ² | 17.552 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R12 | 8.082,95 m ² | 20.205 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R13 (1) | 3.778,04 m ² | 9.445 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R14 (1) | 2.036,81 m ² | 6.925 m ² | B+4 / B+5 | 3,40 | T.3 |
| R15 (1) | 3.656,77 m ² | 9.140 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R16 | 4.534,85 m ² | 11.335 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.3 |
| R17 (1) | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+5 / B+7 | 2,50 | T.3 |
| R18 (1) | 5.625,00 m ² | 19.125 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R19 (1) | 5.625,00 m ² | 19.125 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R20 | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+5 / B+7 | 2,50 | T.2 |
| R21 (1) | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R22 (1) | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R23 (1) | 3750,00 m ² | 12.750 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R24 (1) | 3.750,00 m ² | 12.750 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R25 (1) | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R26 | 3.750,00 m ² | 9.375 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| | 120.460,90 m² | 275.159 m² | | 2,28 | |

(1) PARCELAS CON RESERVA PARA USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA OBLIGATORIA, CON SUPERFICIE MÍNIMA SEGÚN CUADRO 2.

(2) TECHO MÁXIMO TOTAL, INCLUIDO TECHO DESTINADO A USO COMERCIAL EN CASO DE PARCELAS CON RESERVA OBLIGATORIA EN PLANTAS BAJAS.

CUADRO 2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL**2.1. PARCELA CON CALIFICACIÓN COMERCIAL.**

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|-----------|-------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|-----------|
| C1 | 1.476,40 m ² | 3.248 m ² | B+2 | 2,20 | E.C. |
| | 1.476,40 m² | 3.248 m² | | | |

2.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL LOCALIZADO EN PLANTA BAJA DE PARCELA RESIDENCIAL

| PARCELA | SUPERFICIE COMERCIAL MÍNIMA | |
|------------|-----------------------------|-----|
| R13 | 500 m ² | (*) |
| R14 | 1.209 m ² | (*) |
| R15 | 500 m ² | (*) |
| R17 | 750 m ² | |
| R18 | 1.100 m ² | (*) |
| R19 | 1.100 m ² | (*) |
| R21 | 500 m ² | |
| R22 | 750 m ² | |
| R23 | 950 m ² | (*) |
| R24 | 950 m ² | (*) |
| R25 | 750 m ² | |
| | 9.059 m² | |

(*) EN ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SE INDICA LA LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE LOS LOCALES COMERCIALES, POTENCIANDO LA CONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA ZONA ESTE DEL SECTOR.

CUADRO 3. EQUIPAMIENTO ESCOLAR

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|-----------|
| E1 | 25.375,00 m ² | 12.687 m ² | B+2 | 0,5 | E.E |
| E2 | 17.385,92 m ² | 8.693 m ² | B+2 | 0,5 | E.E |
| | 42.760,92 m² | 19.380 m² | | | |

21,550

CUADRO 4. EQUIPAMIENTO SOCIAL

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|---------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------|-----------|
| S1 | 6.839,38 m ² | 6.839,38 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| S2 | 3.750,00 m ² | 3.750,00 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| S3 | 3.750,00 m ² | 3.750,00 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| S4 | 1.583,77 m ² | 1.538,77 m ² | B+2 | 1,00 | E.S. |
| | 16.023,15 m ² | 16.023,15 m ² | | | |

15.938,15

CUADRO 5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|---------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|-----------|
| D1 | 21.408,30 m ² | 10704,15 11.187 m ² | B+2 | 0,50 | E.D. |
| | 21.408,30 m ² | 10.704,15 m ² | | | |

CUADRO 6. SISTEMA ESPACIOS LIBRES.

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|---------|--------------------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| V1 | 2.567,32 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V2 | 12.303,62 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V3 | 28.591,98 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V4 | 5.968,88 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V5 | 34.825,09 m ² | - | - | - | Z.V. |
| | 84.256,89 m ² | - | | | |

CUADRO 7. RESERVA AUTOVÍA

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE EDIF. | ORDENANZA |
|---------|--------------------------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| AR. | 18.643,32 m ² | - | - | 0,50 | A.R. |
| | 18.643,32 m² | - | | | |

CUADRO 8. RESUMEN SUPERFICIES POR CALIFICACIONES.

| CALIFICACIÓN | SUPERFICIE SUELO | TECHO MÁXIMO |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL | 120.460,90 m ² | 266.100 m ² |
| COMERCIAL VINCULADO | | 9.059 m ² |
| COMERCIAL | 1.476,40 m ² | 3.248 m ² |
| TOTAL LUCRATIVO | 121.937,30 m² | 278.407 m² |
| EQUIPAMIENTO ESCOLAR | 42.760,92 m ² | 19.380 m ² |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL | 16.023,15 m ² | 16.023 m ² |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | 21.408,30 m ² | 10.704 m ² |
| SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES | 84.256,89 m ² | - |
| RESERVA AUTOVÍA | 18.643,32 m ² | - |
| VIARIO | 160.580,82 m ² | - |
| TOTAL SECTOR | 465.610,70 m² | 324.514 m² |

3.4. JUSTIFICACIÓN FICHA CARACTERÍSTICAS PGOU.

CUADRO 9. JUSTIFICACIÓN FICHA CARACTERÍSTICAS PGOU.

| | P.G.O.U. | P.P.O. |
|--|---|---------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL | 465.001 m ² | 465.610,70 m ² |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL UNIVERSIDAD | RESIDENCIAL |
| EDIF. BRUTA | 0,60 m ² /m ² s | 0,5979 m ² /m ² |
| Techo edificable | 279.001 m ² | 278.407 m ² |
| ORDENANZAS | MC, CJ, UAD y OA | ORDENANZAS PROPIAS DEL P.P.O |
| APARCAMIENTOS TOTAL EN VIA PÚBLICA | 2 UD X S/100 = 5568 UD 20 % S)5568 UD = 1.114 UD | (*) 1.770 UD. |

(*) Dentro de cada ordenanza se especifica la dotación mínima de aparcamientos de cada parcela, comprobándose, no obstante, que con un índice medio de 1,40 ud. por cada 100 m² de techo lucrativo se cumple. En el apartado de "Normativa Particular" se concretan los mínimos a localizar en cada parcela.

3.5. JUSTIFICACIÓN DOTACIONES MÍNIMAS REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

De fijar dotaciones por cada 100 m² de techo residencial, art.9.2. Del anexo del reglamento de planeamiento.

Techo residencial : 266.100 m² / Techo comercial lucrativo: 12.307 m²

CUADRO 10. JUSTIFICACIÓN DOTACIONES MÍNIMAS REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

| | | MÍNIMOS REGLAMENTO PLANEAMIENTO(*) | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN |
|---|------------------------------|--|----------------------------------|
| SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO | | | |
| JARDINES | 15 m ² /VIV. | | |
| AREAS DE JUEGO | 6 m ² /VIV. | | |
| TOTAL | 21 m ² /VIV. | 55.881 m ² | 84.256,89 m ² |
| CENTROS DOCENTES | | | |
| PREESCOLAR | 2 m ² /VIV. | | |
| E.G.B. | 10 m ² /VIV. | | |
| B.U.P. | 4 m ² /VIV. | | |
| TOTAL | 16 m ² /VIV. | 42.576 m ² | 42.760,92 m ² |
| SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | |
| PARQUE DEPORTIVO | 8 m ² /VIV. | 21.288 m ² t | 21.408,30 m ² t |
| COMERCIAL | 4 m ² const./VIV. | 10.644 m ² t | 12.307,00 m ² t |
| SOCIAL | 6 m ² const./VIV. | 15.966 m ² t | 15.971,57 m ² t |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | | |
| | 1UD./100 m ² edif | 3.245 UD | > 5.568 UD |

3.6. JUSTIFICACIÓN IMPACTO MODERADO.

Se prevé en las "ordenanzas" propias del sector que el parámetro de ocupación máxima de parcela permita en cada caso la reserva de espacios libres, ajardinados de forma que en el sector se consiga una superficie total plantada (sumadas zonas públicas y privadas) equivalente al 25 % de la superficie total del sector, de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO 11. SUPERFICIE MÍNIMA AJARDINADA POR PARCELA

| PARCELA | ORDENANZA | SUPERFICIE | PORCENTAJE (%) | SUPERFICIE AJARDINADA |
|---------|-----------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| R1 | T.2 | 3.750,00 m ² | 20 | 750 m ² |
| R2 | T.2 | 3.750,00 m ² | 20 | 750 m ² |
| R3 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R4 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R5 | T.2 | 3.225,40 m ² | 20 | 645 m ² |
| R6 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R7 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R8 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R9 | T.1 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R10 | T.2 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R11 | T.2 | 7.021,08 m ² | 15 | 1.053 m ² |
| R12 | T.2 | 8.082,95 m ² | 25 | 2.020 m ² |
| R13 | T.2 | 3.778,04 m ² | 15 | 566 m ² |
| R14 | T.3 | 2.036,81 m ² | 0 | 0 m ² |
| R15 | T.2 | 3.656,77 m ² | 20 | 730 m ² |
| R16 | T.3 | 4.534,85 m ² | 20 | 906 m ² |
| R17 | T.3 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R18 | T.3 | 5.625,00 m ² | 15 | 843 m ² |
| R19 | T.3 | 5.625,00 m ² | 15 | 843 m ² |
| R20 | T.2 | 5.625,00 m ² | 20 | 1.125 m ² |
| R21 | T.3 | 2.500,00 m ² | 0 | 0 m ² |
| R22 | T.3 | 2.500,00 m ² | 0 | 0 m ² |
| R23 | T.3 | 3750,00 m ² | 15 | 562 m ² |
| R24 | T.3 | 3.750,00 m ² | 15 | 562 m ² |
| R25 | T.3 | 2.500,00 m ² | 0 | 0 m ² |
| R26 | T.2 | 3.750,00 m ² | 15 | 562 m ² |
| C1 | E.C | 1.476,40 m ² | 0 | 0 m ² |
| E1 | E.E. | 25.375,00 m ² | 30 | 7.612 m ² |
| E2 | E.E. | 17.385,92 m ² | 25 | 4.346 m ² |
| S1 | E.S. | 6.839,38 m ² | 30 | 2.051 m ² |
| S2 | E.S. | 3.750,00 m ² | 30 | 1.125 m ² |
| S3 | E.S. | 3.750,00 m ² | 30 | 1.125 m ² |
| S4 | E.S. | 1.583,77 m ² | 30 | 475 m ² |

| | | | | |
|-----------|------|--------------------------|--------------|------------------------------|
| D1 | E.D. | 21.408,30 m ² | 25 | 5.352 m ² |
| V1 | Z.V. | 2.567,32 m ² | 100 | 2.567 m ² |
| V2 | Z.V. | 12.303,62 m ² | 100 | 12.303 m ² |
| V3 | Z.V. | 28.591,98 m ² | 100 | 28.591 m ² |
| V4 | Z.V. | 5.968,88 m ² | 100 | 5.968 m ² |
| V5 | Z.V. | 34.825,09 m ² | 80 | 27.860 m ² |
| | | | TOTAL | 120.292 m² |

| | SUPERFICIE | PORCENTAJE (%) | SUPERFICIE AJARDINADA |
|----------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| P.G.O.U. | 465.610,70 m ² | 25 | 116.402 m ² |
| P.P.O. | 465.610,70 m ² | 25,83 | 120.292 m ² |

Dado que con la comprobación realizada se cumple el mínimo exigido no se han incluido las superficies que calificada como viario albergarán zonas ajardinadas en medianas, isletas y arbolado de alineación, que elevarían el porcentaje de zona ajardinada respecto a la superficie total del sector.

IV.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE GESTIÓN.

1. DATOS DE PARTIDA.
 - 1.1. DATOS DE FICHA PGOU.
 - 1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 1.3. CONVENIOS URBANÍSTICOS QUE LE AFECTAN.
2. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
3. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.
4. ASIGNACIÓN DE LOS EXCESOS.
5. RESUMEN REPARTO DE TECHO.
6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.
7. DESARROLLO DEL SECTOR.
8. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN.
9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.
10. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU FUTURA CONSERVACION.
11. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.
- 12.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.
- 13.- MEDIOS ECONOMICOS.

IV.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE GESTIÓN.

1. DATOS DE PARTIDA.

1.1. DATOS DE FICHA PGOU.

La **Ficha de Planeamiento** del Plan General correspondiente al PPO es la siguiente:

IDENTIFICACIÓN

| | |
|--------------|-------------|
| CODIGO | SUP T-8 |
| DENOMINACIÓN | UNIVERSIDAD |
| HOJA PLANO | 13 |

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL | 465.001 m ² |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL UNIVERSIDAD |
| EDIF. BRUTA | 0,60 m ² /m ² s |
| INICIATIVA | PRIVADA |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | COMPENSACIÓN |

OTRAS CONDICIONES

| |
|---|
| <p>ORDENANZAS: MC, CJ, UAD y OA.. Techo edificable: 279.001 m² - El Plan Especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del sector. - Impacto moderado (2)</p> |
|---|

La **Ficha de Gestión** para Suelo Urbanizable Programado para el Primer Cuatrienio es:

AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Aprovechamiento tipo = 0,45 m²/m² del uso y tipología característica

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

| CÓDIGO | SECTOR | COEFICIENTES | | | |
|--------|-------------|--------------|-------|-------|-------------|
| | | U | T | Z | CPH = UxTxZ |
| T-8 | UNIVERSIDAD | 0,950 | 1,100 | 2,456 | 2,567 |

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

| | PROPIETARIO | SUPERFICIE (m ²) | PARTICIPACIÓN |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 1 | D. Gregorio Quesada Contreras | | |
| | Total 1 | 112.760,97 | 24,22 % |
| 2 | AYUNTAMIENTO (a) | | |
| | 2.1 | 191.379,58 | |
| | 2.2 | 133.856,88 | |
| | Total 2 | 325.236,46 | 69,85 % |
| 3 | AYUNTAMIENTO (b) | | |
| | 3.1 | 2.970,07 | |
| | 3.2 | 216,23 | |
| | 3.3 | 2.235,04 | |
| | Total 3 | 5.421,34 | 1,16 % |
| 4 | DOMINIO PÚBLICO. | | |
| | CARRETERA 4.1 | 6.772,75 | |
| | 4.2 | 346,96 | |
| | CAUCE ARROYOS 4.3 | 13.900,02 | |
| | 4.4 | 505,46 | |
| | 4.5 | 666,74 | |
| | Total 4 | 22.191,93 | 4,77 % |
| TOTAL SECTOR | | 465.610,70 | 100,00 % |

(a) Como parte del Convenio Urbanístico CROS

(b) Superficie anexa a Barriada Asperones.

1.3. CONVENIOS URBANÍSTICOS QUE LE AFECTAN.

Conforme a la documentación ratificada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 15 de Febrero de 1996 los Convenios Urbanísticos que, como propietario de terrenos que pasan a titularidad Municipal o como propietarios de suelo incluidos como S.G. está previsto pasen a formar parte de los propietarios de la Junta de Compensación a constituir como paso inicial del desarrollo de la Gestión del presente P.P.O. Dichos Convenios Urbanísticos son:

- PARQUE DE LA UNIVERSIDAD I (CROS)
- PARQUE DE LA UNIVERSIDAD II (SALYT)
- PARQUE DE LA UNIVERSIDAD III (BUENAVISTA)

Se adjunta como anexo la documentación correspondiente a dichos Convenios.

2. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. *En este caso:**Fuente = 0,5976*

| | | |
|---|------------------------------------|-------------|
| SUPERFICIE DE SUELO | 465.610,70 m ² | ← |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE. | 278.284,00 m ² de techo | 279.366,42. |
| COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | 2,567 | ✓ |
| APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE | 714.355,03 uu.aa. | 717.133,60 |
| APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS (A.S.A.): $S \times 0,45 \times 0,85$ | 178.096,09 uu.aa. | ✓ |
| EXCESOS DE APROVECHAMIENTO: | 536.258,94 uu.aa. | 539.038 |

3. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

| PROPIETARIO | PARTICIPACIÓN | A.S.A. (uu.aa.) | SUPERFICIE TECHO. (m ²) |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------------|
| D. Gregorio Quesada Contreras | 24,22 % | 43.134,87 | 16.804 |
| AYUNTAMIENTO (a) | 69,85 % | 124.400,12 | 48.461 |
| AYUNTAMIENTO (b) | 1,16 % | 2.065,91 | 805 |
| DOMINIO PÚBLICO. | 4,77 % | 8.495,18 | 3.309 |
| TOTAL | 100 % | 178.096,09 | 69.379 |

4. ASIGNACIÓN DE LOS EXCESOS.

| PROPIETARIO | CONVENIO | A.S.A. (uu.aa.) | SUPERFICIE TECHO. (m ²) |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| ARGENTARIA | PARQUE UNIVERSIDAD I (CROS) | 154.020 | 60.000 (*) |
| EDIPSA | PARQUE UNIVERSIDAD II (SALYT) | 149.060 | 58.000 |
| D. Gregorio Quesada Contreras | PARQUE UNIVERSIDAD III (BUENAVISTA) | 83.551 | 32.548 |
| TOTAL | | 100 % | 178.096,09 |

(*) Conforme al convenio firmado de los 60.000 m² serán susceptibles de apropiación 50.000 m², cediendo el resto gratuitamente al Ayuntamiento, esto es 10.000 m², debidamente urbanizados.

5. RESUMEN REPARTO DE TECHO.

| PRIVADOS | PROCEDENCIA | SUPERFICIE TECHO (m ²) |
|---|--|---------------------------------------|
| ARGENTARIA | PARQUE UNIVERSIDAD I (CROS) | 50.000 |
| EDIPSA | PARQUE UNIVERSIDAD II (SALYT) | 58.000 |
| D. Gregorio Quesada Contreras | PROPIETARIO SUP-T8 | 16.804 |
| | PARQUE UNIVERSIDAD III (BUENAVISTA) | 32.548 |
| TOTAL | | 49.352 |
| TOTAL | | 157.352 |
| AYUNTAMIENTO | | |
| | PROPIETARIO SUP T-8 | 52.575 |
| | CESIÓN PARQUE UNIVERSIDAD I | 10.000 |
| TOTAL | | 62.575 |
| APROVECHAMIENTO EXCEDENTE DEL SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN | | |
| TOTAL | | 58.357 |
| TOTAL SECTOR | | 278.284 |

6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos se establecen los coeficientes de ponderación relativos de los usos y tipologías previstos en el Plan Parcial.

Coeficiente de ponderación Residencial = 1,00

Coeficiente de ponderación Comercial = 1,00

7. DESARROLLO DEL SECTOR.

El desarrollo del sector se efectuará de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

A tal efecto y para cada una de las unidades de ejecución descritas en el apartado anterior se desarrollará por el Sistema de Compensación

Para ello deberán redactarse y aprobarse los siguiente instrumentos técnicos y jurídicos:

- a. Plan Parcial de Ordenación.
- b. Proyecto de Urbanización referido a la totalidad del ámbito del sector.
- c. Aquellos Proyectos de Obra que, como cargas del sector se asignen.
- d. Proyectos de Bases y Estatutos que regirán la actuación de las Junta de Compensación que deberán constituirse para cada una de las Unidades de Ejecución.
- e. Proyecto de Compensación de cada Unidad de Ejecución.

8. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN.

Para evaluar el coste total de la urbanización se parte de los siguientes costes unitarios aproximados correspondientes a los conceptos a que se refiere el art.55 del Reglamento de Planeamiento.

| | |
|---|--------------------------|
| m ² de explanación, pavimentación y señalización | 2.500 Pts/m ² |
| m ² de ajardinamiento de zonas verdes incluso repercusión de tratamiento e integración del Arroyo en zona verde central. | 2.500 Pts/m ² |
| m ² de acondicionamiento superficial y plantación de arbolado en zonas verdes de borde del sector. | 1.500 Pts/m ² |
| ml. de redes de abastecimiento agua, riego e hidrantes contra incendios por m ² de vial | 1.800 Pts/m ² |
| ml. de red de alcantarillado y drenaje por m ² de vial | 2.200 Pts/m ² |
| ml. de red de electricidad y alumbrado público por m ² de vial | 2.200 Pts/m ² |
| ml. de red de telefonía y otros por m ² de vial. | 1.000 Pts/m ² |

A estos conceptos hay que añadir las conexiones con las redes existentes.

A partir de estos costes unitarios obtenemos el siguiente presupuesto estimativo de las obras de urbanización:

| | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| m ² de explanación, pavimentación y señalización | 160.580.82 m ² | 401.452.050 pts. |
| m ² de ajardinamiento de zonas verdes incluso repercusión de tratamiento e integración del Arroyo en zona verde central. | 49.431,80 m ² | 123.579.500 pts. |
| m ² de acondicionamiento superficial y plantación de arbolado en zonas verdes de borde del sector. | 34.825,09 m ² | 52.237.635 pts. |
| ml. de redes de abastecimiento agua, riego e hidrantes contra incendios por m ² de vial | 160.580.82 m ² | 289.045.476 pts. |
| ml. de red de alcantarillado y drenaje por m ² de vial | 160.580.82 m ² | 353.277.804 pts. |
| ml. de red de electricidad y alumbrado público por m ² de vial | 160.580.82 m ² | 353.277.804 pts. |
| ml. de red de telefonía y otros por m ² de vial. | 160.580.82 m ² | 160.580.820 pts. |
| | TOTAL | 1.733.451.089 pts. |

El Plan Especial de Infraestructura en avanzado estado de redacción por este Departamento que determinará la cuantía exacta de las cargas externas, si bien se estima inicialmente una cantidad de 2.500 pts/m² de techo esto es:

| | | |
|--|----------------------------|------------------|
| 278.407 m ² techo lucrativo | 2.500 pts / m ² | 696.017.500 pts. |
|--|----------------------------|------------------|

TOTAL GASTOS PREVISTOS

2.429.468.589 PTS

Para una media de vivienda de 100 m² construidos las repercusiones resultantes serían:

- a) Por vivienda 872.632 pts/viv.
- b) Por m² de vial 15.129 pts/ m² de vial.
- c) Por m² de suelo bruto 5.218 pts/m² de suelo bruto.

d) Como porcentaje del valor en venta, de considerar un valor medio, de 110.000 pts/m² construido, esto es:

Valor en venta de vivienda: 11.000.000. pts.

Repercusión coste infraestructura: 872.632 pts./vivi.

Porcentaje: 7,9 %

Dado que se han incluido las posibles cargas externas y conexiones con redes de infraestructura necesarias todas las repercusiones calculadas pueden considerarse normales y aceptables para una actuación de estas características, entendiéndose que, desde este punto de vista resulta viable el desarrollo del sector.

9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Todo el sector se divide en dos unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de Compensación, cuya distribución de superficies y cargas se refleja en los siguientes cuadros.

CUADRO 1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE le. | ORDENANZA |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------|--------------|------------------------------------|
| R17 | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+5 / B+7 | 2,50 | T.2 |
| R18 | 5.625,00 m ² | 19.125 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R19 | 5.625,00 m ² | 19.125 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R20 | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+5 / B+7 | 2,50 | T.2 |
| R21 | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R22 | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R23 | 3.750,00 m ² | 12.750 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R24 | 3.750,00 m ² | 12.750 m ² | B+5 / B+7 | 3,40 | T.3 |
| R25 | 2.500,00 m ² | 7.500 m ² | B+5 | 3,00 | T.3 |
| R26 | 3.750,00 m ² | 9.375 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| | 41.250,00 m² | 123.749 m² | | | |
| C.1 | 1.476,40 m ² | 3.248 m ² | B+2 | 2,20 | E.C. |
| | 1.476,40 m² | 3.248 m² | | | |
| TECHO LUCRATIVO TOTAL 126.997 m² | | | | | |
| S2 | 3.750,00 m ² | 3.750,00 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| S3 | 3.750,00 m ² | 3.750,00 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| D1 | 21.408,30 m ² | 10.704,15 m ² | B+2 | 0,50 | E.D. |
| | 28.908,30m² | | | | |
| V1 | 2.567,32 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V2 | 12.303,62 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V3 | 28.591,98 m ² | - | - | - | Z.V. |
| V4 | 5.968,88 m ² | - | - | - | Z.V. |
| | 49.431,80 m² | | | | |
| VIARIO | 71.038,88 m ² | | | | V |
| | 71.038,88 m² | - | | | |
| TOTAL UNIDAD | 192.105,38 m² | | INDICE | 0,661 | m²/m² |

CUADRO 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN. U.E.2

| PARCELA | SUPERFICIE | TECHO MÁXIMO | ALTURA MAXIMA | INDICE le. | ORDENANZA |
|--|--------------------------------|------------------------------|---|------------|-----------|
| R1 | 3.750,00 m ² | 8.250 m ² | B+4 | 2,20 | T.2 |
| R2 | 3.750,00 m ² | 8.250 m ² | B+4 | 2,20 | T.2 |
| R3 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R4 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R5 | 3.225,40 m ² | 7.096 m ² | B+4 / B+5 | 2,20 | T.2 |
| R6 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R7 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R8 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R9 | 5.625,00 m ² | 6.525 m ² | B+2 | 1,16 | T.1 |
| R10 | 5.625,00 m ² | 14.062 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R11 | 7.021,08 m ² | 17.552 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R12 | 8.082,95 m ² | 20.205 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R13 | 3.778,04 m ² | 9.445 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R14 | 2.036,81 m ² | 6.925 m ² | B+4 / B+5 | 3,40 | T.3 |
| R15 | 3.656,77 m ² | 9.140 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| R16 | 4.534,85 m ² | 11.335 m ² | B+4 / B+5 | 2,50 | T.2 |
| | 79.210,90 m² | 151.410 m² | | | |
| TECHO LUCRATIVO | | | | | |
| TOTAL 151.410 m² | | | | | |
| E1 | 25.375,00 m ² | 12.687 m ² | B+2 | 0,5 | E.E |
| E2 | 17.385,92 m ² | 8.693 m ² | B+2 | 0,5 | E.E |
| | 42.760,92 m² | 21.380 m² | | | |
| S1 | 6.839,38 m ² | 6.839,38 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| S4 | 1.683,77 m ² | 1.683,77 m ² | B+2 | 1,00 | E.S |
| | 8.523,15 m² | | | | |
| V5 | 34.825,09 m ² | - | - | - | Z.V. |
| | 34.825,09 m² | | | | |
| AR1 | 18.643,32 m ² | - | - | - | A.R. |
| | 18.643,32 m² | | | | |
| VIARIO | 89.541,94 m ² | - | | | V |
| | 89.541,94 m² | | | | |
| TOTAL UNIDAD 273.505,32 m² | | | INDICE 0,554 m²/m² | | |

| CARGAS DE URBANIZACIÓN. | pts/m ² | m ² | pts. |
|---|--------------------|----------------|---------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | | | |
| m ² de explanación, pavimentación y señalización | 2.500 | 71.038,88 | 177.597.200 |
| m ² de ajardinamiento de zonas verdes incluso repercusión de tratamiento e integración del Arroyo en zona verde central. | 2.500 | 49.431,80 | 123.579.500 |
| ml. de redes de abastecimiento agua, riego e hidrantes contra incendios por m ² de vial | 1.800 | 71.038,88 | 127.869.984 |
| ml. de red de alcantarillado y drenaje por m ² de vial | 2.200 | 71.038,88 | 156.285.536 |
| ml. de red de electricidad y alumbrado público por m ² de vial | 2.200 | 71.038,88 | 156.285.536 |
| ml. de red de telefonía y otros por m ² de vial. | 1.000 | 71.038,88 | 71.038.880 |
| | | | 812.656.636 |
| REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN POR 100 M ² DE TECHO | | | 639.902 |
| Cargas externas (*) | 2.500 | 126.997,00 | 317.492.500 |
| | | TOTAL | 1.130149.136 |
| REPERCUSIÓN TOTAL CARGAS POR 100 M² DE TECHO | | | 889.902 |

(*) CONFORME A CONVENIO UNO DE LOS PROPIETARIOS A COMPENSAR EN ESTA UNIDAD TIENE LIMITADA SU APORTACIÓN COMO CARGA EXTERNA A 50.000.000 PTS.

| CARGAS DE URBANIZACIÓN. | pts/m ² | m ² | pts. |
|---|--------------------|----------------|----------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | | | |
| m ² de explanación, pavimentación y señalización | 2.500 | 89.541,94 | 223.854.850 |
| m ² de acondicionamiento superficial y plantación de arbolado en zonas verdes de borde del sector. | 1.500m | 34.825,09 | 52.237.635 |
| ml. de redes de abastecimiento agua, riego e hidrantes contra incendios por m ² de vial | 1.800 | 89.541,94 | 161.175.492 |
| ml. de red de alcantarillado y drenaje por m ² de vial | 2.200 | 89.541,94 | 196.992.268 |
| ml. de red de electricidad y alumbrado público por m ² de vial | 2.200 | 89.541,94 | 196.992.268 |
| ml. de red de telefonía y otros por m ² de vial. | 1.000 | 89.541,94 | 89.541.940 |
| | | | 920.794.453 |
| REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN POR 100 M ² DE TECHO | | | 608.146 |
| Cargas externas | 2.500 | 151.410 | 378.525.000 |
| | | TOTAL | 1.299.319.453 |
| REPERCUSIÓN TOTAL CARGAS POR 100 M² DE TECHO | | | 858.146 |

Dado que las unidades de ejecución delimitadas pueden considerarse autónomas en su funcionamiento, y por tanto en su ejecución, se considera que cada una de ellas constituirá una etapa, sin establecerse a priori plazos de ejecución inferiores a los legalmente establecidos.

10. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU FUTURA CONSERVACION.

Las Obras de Urbanización se llevarán a cabo por el sistema de compensación con cargo a la Junta de Compensación del Sector, pudiéndose llevar a cabo mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro acordado por la Junta.

La conservación de las obras de Urbanización se realizará de la siguiente forma:

- a) La conservación de la infraestructura general definida en este Plan Parcial de Ordenación, o sea, los viales, zonas verdes, las redes de servicios y las instalaciones generales corresponderá a la Junta de Compensación hasta la recepción de las mismas por el Exmo. Ayto.
La recepción de las obras de urbanización podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional independiente y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.
- b) El deber de conservación de las zonas V-1, V-2, V-3 y V-4, así como del mobiliario urbano que exista en las mismas corresponderá a los propietarios del Sector, naciendo dicha obligación con la recepción de las obras de urbanización por el Exmo. Ayto. A fin de proceder a dicha obligación se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyo ámbito será la totalidad del sector.

11. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

11.1.- La Junta de Compensación se compromete con el Ayuntamiento a:

- Ceder la titularidad de los servicios generales de la Urbanización y de los terrenos a ellos anejos y a constituir, en su caso, una entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.
- Ceder la titularidad de los terrenos destinados a espacios libres públicos.
- Ceder la titularidad de los terrenos destinados a equipamiento público.
- A efectuar las obras de urbanización en los plazos previstos en el Plan de Etapas.

11.2.- Compromisos entre la Junta de Compensación y los futuros propietarios.

A los futuros propietarios de la Urbanización deberá hacerseles constar la obligación de la conservación de la urbanización en los términos antes expresados, señalándose expresamente que la pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria, conforme a las determinaciones del art. 25.3 del R.G.U.

En los contratos individuales de compraventa deberán figurar las acometidas a parcelas de los distintos servicios, así como sus principales características, que no podrán ser inferiores a las señaladas en el Proyecto de Urbanización. Asimismo deberán señalar las servidumbres de todo tipo que puedan afectar a cada parcela.

12.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.

La Junta de Compensación prestará ante el Ayuntamiento una garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos, equivalente al 6% del valor de las obras de infraestructura de este Plan Parcial. Dicha garantía se prestará conforme a los acuerdos adoptados al respecto por la G.M.U.O.I. de Málaga.

13.- MEDIOS ECONOMICOS.

Los promotores del presente Plan Parcial, constituidos en Junta de Compensación cuando la gestión urbanística así lo permita, desarrollarán las obras de urbanización recogidas en el Proyecto de Urbanización.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución correspondiente.

Los promotores del presente Plan Parcial cuentan con solvencia suficiente para acometer las obras previstas en los plazos establecidos en el presente documento.

La Junta de Compensación, si fuese necesario, utilizará los derechos que le confiere la Ley para que en el caso de incumplimiento por parte de algún miembro de las obligaciones y cargas impuestas podrá optar entre solicitar a la Administración la expropiación de los derechos del miembro incumplidor en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se incluyen los siguientes conceptos:

- a) Las obras de viabilidad, saneamiento, drenaje, abastecimiento de agua, suministros de energía eléctrica y gas natural, telefonía, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstos en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas, que prestaren los servicios, salvo la parte a la que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan, en los términos previstos en la Ley.
- c) El coste del Plan Parcial y de los proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación.

V. ORDENANZAS.

- 1.- NORMA DE APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS.
- 2.- PARCELACIONES.
- 3.- ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 5.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN,
- 6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

S^A

V. ORDENANZAS.

1.- NORMA DE APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS.

Las presentes normas se redactan al objeto de aproximar la imagen final del sector a la ordenación de volúmenes propuesta. Los parámetros de aplicación se basan en los correspondientes indicadores del PGOU para la normativa adoptada como referencia. Los aspectos regulados en las Ordenanzas específicas del sector prevalecerán sobre las ordenanzas genéricas del PGOU.

2.- PARCELACIONES.

En el plano P--2 de los que componen la documentación gráfica de la modificación del Plan Parcial, figuran las distintas manzanas que constituyen las zonas residenciales

3.- ESTUDIO DE DETALLE.

Cuando una manzana, coincidentes con las parcelas reflejadas en el cuadro de superficies, de las que constituyen las zonas residenciales no vaya a ser desarrollada mediante un proyecto de edificación que abarque la totalidad de su superficie, será necesario redactar un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la edificación en el conjunto. Simultáneamente o sucesivamente se presentará la parcelación en el que se indiquen las distintas unidades de actuación en que se dividirá la ejecución de la edificación.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización que, como desarrollo del presente Plan, habrá de redactarse en su día, deberá contener, como mínimo:

- El **trazado de planta y alzado de las calles** de la Urbanización, ajustado a las alineaciones y rasantes que en este Documento se señalan, con la definición y medición de los volúmenes de tierra a mover, y el espesor tipo y características del bordillo y aceras.
- Definición de **especies arbóreas** utilizadas para definir alineación en viales, tratamiento de los aparcamientos, señalización vertical y horizontal, etc..
- El trazado en planta y perfil de los colectores de **saneamiento**, con las características y materiales a emplear en las tuberías, pozos de registro y cámaras de descarga, sistema de recogida de aguas pluviales y tipo y características de sus elementos.

- El trazado en planta y perfil de las **nuevas redes de abastecimiento y distribución de agua potable**, la definición de las características de tuberías, válvulas, bocas de riego en incendios, arquetas de registro, etc.
- El trazado y calculo de las **redes eléctricas**, tanto en Alta como en Baja Tensión, la definición de características y tipos de los materiales a emplear, cables, equipos de transformación, protección y maniobra, diseño del centro de transformación, arquetas, etc.
- El trazado de tuberías para la implantación subterránea del **servicio telefónico**, el diseño y características de arquetas, tuberías, etc.
- La definición de **zonas verdes** y su acondicionamiento, arbolado, jardinería, características de pavimentación, riego, alumbrado, mobiliario urbano.

5.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN,

- Condiciones técnicas de las obras de Urbanización.

Red Viaria.

- .- Secciones Transversales.

S-1. Vial tipo. Total 20 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, uno en cada sentido.
- Aparcamiento en línea 2,50 mts.
- Acera de 4,00 mts. (similar anterior descripción)

S-1'. Variante vial tipo. Total 20 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, uno en cada sentido.
- Aparcamiento en batería 4,50 mts.
- Acera de 2,00 mts.

S-2. Vial central. Total 25 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,00 mts en línea.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Banda central de 1,00 mts. para plantación de arbolado.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Aparcamiento en línea 2,00 mts.
- Acera de 4,00 mts.

S-3. Vial perimetral. Total 25 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,00 mts en línea.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Banda central de 1,00 mts. para plantación de arbolado.
- Calzada de 6,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Aparcamiento en batería 4,50 mts.
- Acera de 1,50 mts.

S-4. Vial perimetral zona verde. Total 20 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, doble sentido.
- Banda de acera de 6,50 mts. totales que recogerá una franja de 0,90 mts. para arbolado y alumbrado público separada 0,60 mts. del bordillo, una zona un "carril-bici" de 3,00 mts y paso peatonal borde de la zona verde de 2,00mts ,

S-4'. Variante vial perimetral zona verde. Total 16,50 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho, con una banda de 0,90 mts. separada 0,60 mts del bordillo en la que se dispone el arbolado y el alumbrado público.
- Aparcamiento de 2,50 mts en línea.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, doble sentido.
- Banda de acera borde de la zona verde de 3,00mts ,

S-5. Vial norte, conexión otros sectores. Total 50 mts.

- Acera de 4,00 mts. de ancho
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Mediana central de 3,50 mts.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Banda de acera de 11,00 mts. formada por 0,60 mts. de acerado, franja de 0,90 mts. para arbolado y alumbrado público, un "carril-bici" de 3,00 mts., zona ajardinada de 5,00 mts. , acera de 1,50 mts.
- Aparcamiento en batería de 4,50 mts. de ancho.
- Vía de servicio 7,00 mts.
- Aparcamiento en línea 2,00 mts.
- Acera de 4,00 mts.

S-5'. Variante vial norte (sin vía de servicio) CC- MA 405. Total 26,00 mts.

- Acera de 2,00 mts. de ancho
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Mediana central de 6,00 mts.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Acera de 5,00 mts.

S-6. Vial peatonal Norte - Sur.

- Acera de 17,50 mts. de ancho que permite la inclusión de una banda central de arbolado.

S-7. Vial norte-sur , límite del sector. Total 32 mts.

- Acera de 5,00 mts. de ancho
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Mediana central de 8,000 mts.
- Calzada de 7,00 mts. de dos carriles, un sentido.
- Acera de 5,00 mts.

Características geométricas.

El trazado de la calle cumplirá con los siguientes valores mínimos dimensionales:

- El radio mínimo en el eje de la calzada será de 8 m. en angulos superiores a 90°.
- Pendiente longitudinal máxima: 8% en vial principal.
8% en vial secundario.
- Pendiente longitudinal mínima: 1%
- Parámetro mínimo en acuerdos verticales: Kv.: 1,00
- Pendientes transversales:
 - de calzada: 2,0 %
 - de aparcamientos: 1,5 %
 - de aceras: 1,5 %

Pavimentos:

En las calzadas se dispondrá un pavimento flexible cuya constitución y espesor fijara el Proyecto de Urbanización. La capa de rodadura, en todo caso, estará formada por una capa de aglomerado asfáltico.

En los aparcamientos se dispondrá un firme rígido cuya capa de rodadura sea de hormigón.

Las aceras se delimitaran con bordillos de piedra natural o de hormigón. Se pavimentarán con solería hidráulica o de terrazo sobre solera de hormigón.

Abastecimiento de agua.

El suministro de agua al sector se efectuara a partir de la conducción principal de abastecimiento de agua municipal que discurre paralela a la Carretera del Puerto de la Torre.

La dotación mínima a utilizar para el dimensionamiento de las redes será de 300 litros por habitante y día, además de la necesaria para riego, piscinas, etc., que serán, como mínimo, las siguientes:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Riego de calle | 1,2 l/m ² |
| Centros sociales y comerciales: | 10,0 l/m ² |
| Zonas verdes | 5,0 l/m ² |

Las redes se tenderán bajo las aceras. Cuando discurren bajo las calzadas, como en el caso de los cruces de calles, se reforzarán mecánicamente.

La red se cerrará siempre en anillos, disponiéndose las válvulas de corte necesarias para independizar tramos.

Red de Saneamiento

Sistema.

El sistema adoptado es el separativo, dada la proximidad de cauces públicos para evacuar aguas pluviales.

Tuberías.

Serán de hormigón con junta de campana o bien de fibrocemento.

Se dispondrán pozos, registrables al menos cada 50 metros en los tramos rectos y en todos los cambios de dirección.

La profundidad de enterramiento de las tuberías será de al menos 2,50 metros medidos desde la solera.

La sección de tuberías será de 30 cm. de diámetro como mínimo.

La velocidad de circulación será de 3 m/s como máximo y de 0,6 m/s como mínimo.

El tendido se efectuará siempre por el centro de calzada, salvo en aquellos casos en que el trazado no discurra por el viario.

Los sumideros de calzada serán de tipo sifónico en el sistema unitario.

Caudal de cálculo de tuberías.

El caudal de cálculo de aguas negras será el mismo utilizado par el cálculo del abastecimiento de agua a la zona a la que sirva la tubería de agua.

Los caudales de aguas pluviales serán los correspondientes a un periodo de retorno de 10 años.

Las tuberías se calcularán para el caudal máximo que las pueda recorrer en un momento dado.

Vertido.

Todos los colectores del Plan Parcial confluyen en los colectores existentes que desaguan, a su vez, en el sistema municipal.

Distribución de energía eléctrica.

Suministro.

La energía eléctrica será suministrada por Cía. Sevillana de Electricidad, a partir de las líneas de A.T. existentes.

Las líneas de enlace serán subterráneas y conectarán los Centros de Transformación que se proyectan.

Tensión de servicio.

Será de 220/380 V en las redes de Baja Tensión. La de las líneas de Alta Tensión es de 20 KV.

Potencia a instalar.

Las potencias unitarias que se prevee instalar en cada zona son:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Zonas residenciales | 5.000 W/vivienda |
| Zona comercial | 100 W/m ² t |
| Zona social | 20 W/m ² t |
| Zona deportiva | 5 W/m ² t |
| Zona escolar: | 10 W/m ² t |
| Zona viaria: | 250 W/farola |
| Zona áreas libres: | 2.000 W/Ha |

La potencia total se calculará en base a estas potencias unitarias, el número de viviendas, las superficies edificables en cada zona y el coeficiente de simultaneidad, y constituirá la potencia mínima a instalar en los centros de transformación.

Trazado de la red.

Tanto las redes de Alta Tensión como las de Baja Tensión se tenderán subterráneas, bajo tubo.

Alumbrado público.

La red de alimentación será subterránea e independiente de la red de distribución de energía.

Nivel de iluminación.

La altura y separación de luminarias, así como sus características, serán objeto de definición en el Proyecto de Urbanización. En todo caso, habrá de garantizarse un nivel medio de iluminación con alumbrado intensivo de 15 lux como mínimo, medido a 1 metro del pavimento, en todas las calles de ancho total igual o superior a 12 m. y de 10 lux en las de ancho inferior a esta dimensión.

El coeficiente de uniformidad medio será 0,35 y 0,25 respectivamente.

Teléfono.

Trazado de la red.

El tendido de tuberías necesarias para la posterior implantación del servicio telefónico será subterráneo a lo largo de las aceras de los viales.

Normativa.

En el proyecto de esta instalación deberían cumplimentarse las normas que la respecto tiene establecidas la Cía. Telefónica concesionaria de este servicio.

6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las normas de la edificación de carácter general serán las definidas en el capítulo segundo del Título XIII de la Normativa de usos, ordenanzas y urbanización del Plan General, que comprende desde el artículo 13.2.1 hasta el artículo 13.2.29 ambos inclusive.

↑ NO

Si Todo

VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. ZONA RESIDENCIAL
 - 1.1. RESIDENCIAL T.1.
 - 1.2. RESIDENCIAL T.2
 - 1.3. RESIDENCIAL T.3
2. ZONA COMERCIAL
3. ZONA SOCIAL
4. ZONA ESCOLAR. E.E
5. ZONA VERDE
6. ZONA DEPORTIVA
7. VIARIO.
8. RESERVA VIARIO.

VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. ZONA RESIDENCIAL.

1.1. RESIDENCIAL T.1.

Se define de acuerdo a la tipología de "Zona Ciudad Jardín" del Plan General, parámetros próximos a CJ-3. En cualquier caso, se podrán realizar tipologías de viviendas adosadas que no sobrepasen los parámetros de altura, ocupación y separación a linderos definidos en estas normas particulares.

- Edificabilidad.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta de 1,16 m²/m². fijándose el número máximo de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m² que equivaldría en el conjunto del PPO. llegar a de 60 viv/ha. en el sector.

- Altura edificable.

La altura máxima edificable será de PB+2, y 10 metros, medidos sobre la cota de referencia de la edificación, si bien en la ordenación de volúmenes se indica una zona donde, posibilitando la tipología de vivienda adosada se limita a PB+1/ 7mts..

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 65% en plantas baja y sótano y del 50% en plantas altas medida sobre las parcelas netas residenciales.

- Separación a linderos y entre edificaciones.

La separación a linderos públicos será como mínimo de 3 metros, excepto en las calles definidas como vías principales sobre las que será obligatoria la alineación a vial.

La separación a linderos privados será como mínimo la mitad de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

La separación entre edificaciones, dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura de la edificación mayor si abren huecos de estancia principal de la vivienda (estar - comedor) o de 1/2 de la altura mayor si abren huecos del resto de estancias.

- Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de cuerpos salientes.

No se permitirán vuelos sobre la vía pública.

- Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura.

b) Parcelas edificadas.

b.1 Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:
Residencial.

b) Usos compatibles:
Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un espacio unitario interior total de 20% de la superficie de parcela como, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 20 m., se tratará como área libre con tratamiento de jardín (no vial o aparcamiento), a los efectos de cumplimiento de la limitación sobre impacto ambiental contenida en el art. 11.3.3, de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

- Aparcamientos.

La reserva de plaza de aparcamientos en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 12.8.12 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.

RESIDENCIAL T.1

PARCELAS CALIFICADAS R3,R4,R6,R7,R8,R9

ORDENANZAS

LONGITUD DE FACHADA

25 m.

EDIFICABILIDAD

1,16 m²/m²

OCUPACIÓN

| | |
|---------------|----|
| Planta baja | 65 |
| Plantas alta | 50 |
| Planta sótano | 65 |

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

25 m.

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

| | |
|-----------------|----------|
| Vial principal | ALINEADA |
| Vial secundario | 3m |

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO

| | |
|---------|---------|
| Lateral | ADOSADA |
| Fondo | 3 m. |

ALTURA

| | |
|--------------------|-------------|
| Máxima /Nº plantas | 10 m / PB+2 |
| Cumbrera | 12,75 m. |

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

NO PERMITIDO

ALTURA LIBRE MÍNIMA

| | |
|-----------------------------|---------|
| Planta baja alineada a vial | 3,50 m. |
| Planta baja retranqueada | 2,50 m. |
| Plantas altas | 2,50 m. |

APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA

NO

CONDICIONES PARTICULARES

| | | |
|--------------|------------------|-------|
| ZONAS VERDES | Ocupación mínima | 20 % |
| | Círculo inscrito | 20 m. |

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA (*) | SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA | NUMERO MÁXIMO VIVIENDA | PLAZAS APARCAM. | PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%) |
|---------|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| R3 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | - | 62 | 95 | 20 |
| R4 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | - | 62 | 95 | 20 |
| R6 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | - | 62 | 95 | 20 |
| R7 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | - | 62 | 95 | 20 |
| R8 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | | 62 | 95 | 20 |
| R9 | 1,16 m ² /m ² | B+2 | | 62 | 95 | 20 |
| | | | | 372 | 570 | |

1.2 RESIDENCIAL T.2

El objetivo principal de esta Ordenanza es, aún tratándose de un modelo de elevada ocupación, poner límites precisos a la altura edificable para alcanzar un perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. La ordenanza está apoyada sobre la ordenanza OA (Ordenación abierta del PGOU), si bien establece parámetros propios e incluye, remitiéndose a lo grafiado en la ordenación de volúmenes, posibilidad de que el mismo parámetro tenga distinta aplicación en la misma manzana en función de alineaciones y/o alturas propuestas.

- Ordenación de parcela.

Se prevé en el plano de ordenación de volúmenes la distribución de volúmenes edificables y las distintas alturas y alineaciones exteriores e interiores, no obstante y a los efectos de la redacción de Estudio de Detalle en caso de modificación de la ordenación descrita se incluyen las siguientes ordenanzas.

- Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

- Edificabilidad neta.

Se asigna un índice de edificabilidad sobre cada parcela neta, distinguiéndose dos intensidades de 2,20 m²/m² y de 2,50 m²/m², fijándose el número de viviendas asignadas a cada parcela, en función de considerar una superficie construida por vivienda de 100 m² que equivaldría en el conjunto del PPO. Ilegar a 60 viv/ha.

- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65 % de su superficie en todas las plantas y en la proyección total del edificio.

- Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

| Nº de plantas | Distancia mínima al eje del vial | Altura máxima |
|---------------|----------------------------------|---------------|
| PB+3 | 6 m. | 13 m. |
| PB+4 | 7,50 m. | 16 m. |
| PB+5 | 10 m. | 19 m. |

a. Separación a vial.

Se mantendrán las alineaciones en aquellos viales que el Plan Parcial establece mediante la ordenación de volúmenes que la fachada de la edificación deba coincidir con la alineación de parcela.

b. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados se resolverían en el E.D , teniendo como base que serán como mínimo la mitad de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

c. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

- Vuelos de cuerpos salientes:

Sobre los espacios públicos, no se permite el vuelo de cuerpos salientes, y los elementos salientes medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,00 metros.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos, siendo todos ellos computables a los efectos de ocupación máxima permitida.

- Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

b) Parcelas edificadas.

b.1 Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

b.3 En los casos de usos públicos de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

- Artículo 13.6.6. Condiciones de uso

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Residencial.

- Usos compatibles:

Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- Aparcamientos.

La reserva de plaza de aparcamientos en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 12.8.12 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.

RESIDENCIAL T.2**PARCELAS CALIFICADAS**R1,R2, R5, R10,
R11,R12, R13, R15,
R16, R17, R20, R26**ORDENANZAS**

LONGITUD DE FACHADA

25 m.

OCUPACIÓN

| | |
|---------------|----|
| Planta baja | 65 |
| Plantas alta | 65 |
| Planta sótano | 65 |

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

18 m.

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

| | |
|-----------------|----------|
| Vial principal | ALINEADA |
| Vial secundario | 3m |

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO

| | |
|---------|---------|
| Lateral | ADOSADA |
| Fondo | 3 m. |

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

NO PERMITIDO

ALTURA LIBRE MÍNIMA

| | |
|-----------------------------|---------|
| Planta baja alineada a vial | 3,50 m. |
| Planta baja retranqueada | 2,50 m. |
| Plantas altas | 2,50 m. |

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA (*) | SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA | NUMERO MÁXIMO VIVIENDA | PLAZAS APARCAM. | PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%) |
|---------|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| R1 | 2,20 m ² /m ² | B+4 | - | 84 | 126 | 20 |
| R2 | 2,20 m ² /m ² | B+4 | - | 84 | 126 | 20 |
| R5 | 2,20 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 70 | 105 | 20 |
| R10 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 140 | 210 | 20 |
| R11 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 175 | 263 | 15 |
| R12 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 202 | 303 | 25 |
| R13 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | 500 | 94 | 141 | 15 |
| R15 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | 500 | 91 | 137 | 20 |
| R16 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 113 | 170 | 20 |
| R17 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | 750 | 140 | 210 | 20 |
| R20 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 140 | 210 | 20 |
| R26 | 2,50 m ² /m ² | B+4/B+5 | - | 93 | 140 | 15 |
| | | | | 1426 | 2141 | |

(*) En aquellas parcelas que se establecen dos alturas se seguirá el criterio establecido en la ordenación de volúmenes de enfatizar los viales en los que se propone una alineación a vial con una mayor altura y se adoptará la altura menor para viales donde se produzca una separación de la edificación respecto a la alineación de parcela. La ocupación de la planta del nivel B+5 no superará, en cualquier caso el 40% de la superficie ocupada por el nivel inferior.

1.3 RESIDENCIAL T.3

Se define esta ordenanza con el criterio de zona de ordenación en manzana cerrada (MC), con las condiciones básicas contenidas en los siguientes artículos del PGOU.

- Artículo 13.5.1. Definición y objetivos

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

- Artículo 13.5.2. Definición de Sub-zonas

La zona abarcada por la presente Ordenanza tiene una única subzona MC aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la Ciudad. La altura se regula en función del ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos del Plan General de Ordenación en cuyo caso prevalecerá sobre la que se obtenga por aplicación de la regla anterior.

- Artículo 13.5.3. Condiciones de ordenación

1. Parcelación.

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m².
- Longitud mínima de fachada de vial: 20 m.
- Fondo mínimo de parcela: 15 m.

En el caso de subdivisión en parcelas de las manzanas cerradas ordenadas como tal en el presente Plan Parcial deberá presentarse con carácter previo a la solicitud de la primera licencia de obras de la manzana, un Estudio de Detalle del conjunto de la manzana, donde se resuelvan alineaciones interiores, rasantes, alturas y escalonamientos, alineaciones de áticos, cubiertas homogéneas y alturas comunes de cornisas y petos.

2. Edificabilidad neta.

Se fija edificabilidad neta, definidos como techos máximo asignados de acuerdo al cuadro parcelario.

3. Alineaciones.

La fachada de edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el parámetro retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros y no podrá realizarse en las esquinas del edificio.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.

d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, o Estudios de Detalle dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general la superficie construida en Plantas Altas, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto.

En planta baja y sótano se tendrá en cuenta el porcentaje de espacio libre ajardinado a los efectos de cumplimiento de las condiciones establecidas como impacto moderado.

La ocupación máxima será la que se establece en cuadro resumen en función de la superficie a reservar para espacio ajardinado en el interior de la parcela.

- Planta sótano 85%-100%
- En Planta Baja: 85% - 100%
- En Planta Alta: 75%

Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente de ordenación de volúmenes, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro incluido en este artículo. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función del ancho de vial contenidos en el resto de este apartado.

En los casos no indicados expresamente y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, el número de plantas edificables vendrá regulado por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será para todos los casos la indicada en el cuadro precedente.

3. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 13.2.23, apartado 3º.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

No se permiten vuelos sobre vía pública.

5. Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a 2/3 de la altura total del edificio.

Artículo 13.5.5. Condiciones de uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Residencial.

b) Usos compatibles:

Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2. del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- Aparcamientos.

La reserva de plaza de aparcamientos en el interior de las parcelas se establece en cuadro resumen en función del número de viviendas y techos asignados, siempre por encima de lo regulado en el artículo 12.8.12 de la normativa del Plan General, al objeto de cumplir lo requerido para el conjunto del PPO.

RESIDENCIAL T.3 PARCELAS CALIFICADAS R14, R18, R19, R 21, R22, R23, R24, R25

ORDENANZAS

LONGITUD DE FACHADA

EDIFICABILIDAD

3 m²/m² - 3,40 m²/m²

OCUPACIÓN

Planta baja 85 %/100%
Plantas alta 75 %
Planta sótano 75 %

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

ALINEADA

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO

Lateral
Fondo

ADOSADA
3 m.

ALTURA

Máxima /Nº plantas PB+5 / PB+7
Cumbrera 25 m

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

NO PERMITIDO

ALTURA LIBRE MÍNIMA

Planta baja alineada a vial 3,50 m.
Plantas altas 2,50 m.

APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA

NO

CONDICIONES PARTICULARES

ZONAS VERDES Ocupación mínima
Círculo inscrito

15 % / 0%
20 m.

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA (*) | SUPERFICIE COMERCIAL PLANTA BAJA MÍNIMA | NUMERO MÁXIMO VIVIENDA | PLAZAS APARCAM. | PORCENTAJE SUPERFICIE AJARDINADA (%) |
|---------|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| R14 | 3,40 m ² /m ² | B+4/B+5 | 1.209 m ² | 69 | 104 | 0 |
| R18 | 3,40 m ² /m ² | B+4/B+5 | 1.100 m ² | 191 | 287 | 20 |
| R19 | 3,40 m ² /m ² | B+5 | 1.100 m ² | 191 | 287 | 15 |
| R21 | 3,00 m ² /m ² | B+4/B+5 | 500 m ² | 75 | 113 | 25 |
| R22 | 3,00 m ² /m ² | B+5 | 750 m ² | 75 | 113 | 15 |
| R23 | 3,40 m ² /m ² | B+5/B+7 | 950 m ² | 128 | 192 | 20 |
| R24 | 3,40 m ² /m ² | B+5/B+7 | 950 m ² | 128 | 192 | 20 |
| R25 | 3,00 m ² /m ² | B+5 | 750 m ² | 75 | 113 | 15 |
| | | | | 932 | 1401 | |

2. ZONA COMERCIAL. E.C.

- Parcelación.

Se delimitan una parcela comercial C.1, con una superficie de 1.476,40 m² se localiza en el borde norte.

- Edificabilidad.

Se asigna un índice de edificabilidad, de 2,20 m²/m²s .

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima para las parcelas será del 75% sobre la superficie total de la parcela.

- Altura máxima.

Se autoriza un máximo B+2 y 10 metros.

- Separaciones a linderos.

La edificación deberá retranquearse al menos, la mitad de la altura, con un mínimo de tres metros.

- Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado: Comercial para las parcelas C-1.
- Usos compatibles: Residencial, industrial en primera categoría, en edificio exclusivo, terciario, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones de las normas de uso del Plan General.

- Aparcamientos.

Se deberá prever en el interior de la parcela y como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial.

| | | | |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| COMERCIAL | E.C. | PARCELAS CALIFICADAS | C1 |
| ORDENANZAS | | | |
| LONGITUD DE FACHADA | | | |
| EDIFICABILIDAD | | | |
| | | | 2,20 m ² /m ² |
| OCUPACIÓN | | | |
| | | Planta baja | 75 |
| | | Plantas altas | 75 |
| | | Planta sótano | 75 |
| SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO | | | |
| | | Vial principal | 5 m |
| | | Vial secundario | 3 m. |
| ALTURA | | | |
| | | Máxima /Nº plantas | 10 m / PB+2 |
| | | Cumbrera | 12,75 m. |
| VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA | | | |
| | | | NO PERMITIDO |
| ALTURA LIBRE MÍNIMA | | | |
| | | Planta baja | 3,50 m. |
| | | Plantas altas | 2,60 m. |
| APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA | | | |
| | | | NO |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA | | | |
| ZONAS VERDES | | | |
| | | C1 | 0 m ² |

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA | PLAZAS APARCAM. (*) | SUPERFICIE AJARDINADA m ² |
|-----------|-------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|
| C1 | 2,20 m ² /m ² | B+2 | 65 | 0 |
| | | | 65 | |

(*) Las plazas indicadas se consideran nº mínimo, debiendo justificarse en la Licencia de Obras el número en función del uso al que se destine conforme al criterio del art.12.8.12. del PGOU.

3. ZONA SOCIAL.

- Parcelación.

Se definen cuatro parcelas calificadas como equipamiento social: S1, S2, S3, S4.

- Edificabilidad.

Se asigna a esta zona una edificabilidad 1 m²/m²s.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60% de la superficie total de la parcela. En el plano de ordenación de volúmenes se sitúan las zonas libres que deberán ser tratadas como zona verde.

- Altura máxima.

Será de PB + 2 plantas y 10 metros.

- Alineación. Separación a linderos.

La edificación podrá retranquearse de todos los linderos respecto de la línea marcada como límite de la edificación, no pudiendo rebasarse dicha línea ni con cuerpos ni con elementos salientes.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

- Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Servicio de interés público y social (excepto cementerios).

Usos compatibles: Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos y aparcamientos.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones indicadas en los artículos 12.7.3 y 8.2.3 de las normas del Plan General.

- Aparcamientos.

El número plazas de aparcamientos a prever en el interior de la parcela social se establecerá en función de la demanda efectiva del uso a implantar. La dotación mínima será de 1,2 plaza por cada 100 m² de techo, se podrán localizar en sótano o en planta diáfana en planta baja.

SOCIAL **E.S.** **PARCELAS CALIFICADAS** **S1,S2,S3,S4**

ORDENANZAS

LONGITUD DE FACHADA

EDIFICABILIDAD

1,00 m²/m²

OCUPACIÓN

Planta baja 60
 Plantas altas 60
 Planta sótano 60

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO

Vial principal 25 m
 Vial secundario ALINEADA

ALTURA

Máxima /Nº plantas 10 m / PB+2
 Cumbre 12,75 m.

VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA

NO PERMITIDO

ALTURA LIBRE MÍNIMA

Planta baja 3,50 m.
 Plantas altas 2,60 m.

APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA

NO

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA | PLAZAS APARCAM. (*) | SUPERFICIE AJARDINADA m ² |
|-----------|-------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|
| S1 | 1,00 m ² /m ² | B+2 | 82 | 2.051 |
| S2 | 1,00 m ² /m ² | B+2 | 45 | 1.125 |
| S3 | 1,00 m ² /m ² | B+2 | 45 | 1.125 |
| S4 | 1,00 m ² /m ² | B+2 | 20 | 475 |
| | | | 192 | |

(*) Las plazas indicadas se consideran nº mínimo, debiendo justificarse en la Licencia de Obras el número en función del uso al que se destine conforme al criterio del art.12.8.12. del PGOU.

4. ZONA ESCOLAR. E.E

- Parcelación.

Se diferencian dos parcelas de equipamiento escolar: La E-1, de forma rectangular, de 175m. x 145 m. de lados y una superficie total de 25.375,00 m².; y la parcela E-2, de 16.679,84 m² de superficie, de forma irregular y con posibilidad de ser subdividida para destinar parte a preescolar o guardería.

- Edificabilidad.

Se asigna a esta zona una edificabilidad de 0,50 m²u/m²s, a contabilizar sobre la superficie de la parcela calificada como equipamiento escolar completa.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 60% sobre la parcela neta.

En la parcela E-2, en la parte afectada por la franja de protección marcada por la Ley de Carreteras no se podrá edificar, debiendo tratarse como zona arbolada, no pavimentada, no siendo ello incompatible con su uso como zona de juegos.

- Altura máxima.

Será de PB + 2 plantas y 10 metros.

- Separaciones a linderos.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos la mitad de su altura, con un mínimo de tres metros.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

- Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Educativo.

Usos compatibles: Todo el equipamiento comunitario, excepto cementerios, parques y jardines públicos y aparcamientos.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones indicadas en los artículos 12.7.3 y 8.2.3 de las normas del Plan General.

- Aparcamientos.

Se dispondrá en el interior de las parcelas, al menos una plaza de aparcamiento por aula y las que correspondan en los demás usos compatibles que se proyecten, con un mínimo absoluto de una plaza por cada 100 m² de techo.

| | | | |
|---|------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| ESCOLAR | E.E | PARCELAS CALIFICADAS | E1,E2 |
| ORDENANZAS | | | |
| LONGITUD DE FACHADA | | | |
| EDIFICABILIDAD | | | |
| | | | 0,50 m ² /m ² |
| OCUPACIÓN | | | |
| Planta baja | | | 50 |
| Plantas alta | | | 50 |
| Planta sótano | | | 50 |
| PROFUNDIDAD | EDIFICABLE | | |
| SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO | | | |
| Vial principal | | | 3 m. |
| Vial secundario | | | 3m |
| SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO | | | |
| Lateral | | | 3 m. |
| Fondo | | | 3 m. |
| ALTURA | | | |
| Máxima /Nº plantas | | | 10 m / PB+2 |
| Cubrera | | | 12,75 m. |
| VUELO SOBRE VÍA PÚBLICA | | | |
| | | | NO PERMITIDO |
| ALTURA LIBRE MÍNIMA | | | |
| Planta baja alineada a vial | | | 3,50 m. |
| Planta baja retranqueada | | | 2,50 m. |
| Plantas altas | | | 2,50 m. |
| APLICACIÓN ART. 13.2.21 EDIFICACIÓN EN LADERA | | | |
| | | | NO |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| ZONAS VERDES | | | |
| Ocupación mínima | | | E.1 =30% |
| | | | E.2 =25 % |
| Círculo inscrito | | | 20 m. |

| PARCELA | INDICE Ie. | ALTURA MÁXIMA | PLAZAS APARCAM. (*) | SUPERFICIE AJARDINADA m ² |
|---------|-------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|
| E.1 | 0,50 m ² /m ² | B+2 | 126 | 7.612 |
| E.2 | 0,50 m ² /m ² | B+2 | 86 | 4.346 |
| | | | 212 | |

(*) Las plazas indicadas se consideran nº mínimo, debiendo justificarse en la Licencia de Obras el número en función del uso al que se destine conforme al criterio del art.12.8.12. del PGOU.

5. ZONA VERDE Z.V.

La zona de espacios libres para uso de esparcimiento público de aire libre, requerirá un Proyecto adecuado de ajardinamiento y tratamiento del cauce del Río Merino de forma que permita su funcionamiento y a la vez se integre como elemento paisajístico en el sector .

Otros usos compatibles permitidos en la zona verde son los bares y cafeterías en edificios ligeros y desmontables tipo kiosco, así como construcciones especiales de servicios, como depósitos, transformadores, etc..., no pudiendo utilizarse para usos como aparcamientos que implique reducción de la zona a los efectos de cumplimiento de la superficie de espacios libres ajardinados.

La zona V.6 admitirá el uso viario de baja intensidad correspondiente a posibles conexiones con viario principal siempre que la superficie sea inferior al 20% del total y sea el resto adecuadamente tratado como zona verde.

6. ZONA DEPORTIVA. E.D.

La zona de uso deportivo incluirá como zona obligatoria la reserva de espacios libres con una superficie mínima del 25% del total.

Otros usos compatibles permitidos en la zona deportiva son los aparcamientos, bares y cafeterías en edificios ligeros y desmontables tipo kiosco, así como construcciones especiales de servicios, como depósitos, transformadores, etc...

7. ZONA DE VIARIO.

Esta zona se destina a la circulación rodada y peatonal, así como a aparcamiento público de vehículos, prohibiéndose cualquier otro uso.

No obstante, se podrá permitir la instalación de kiosco en las aceras cuyo ancho sea superior a 3 metros, siempre que se emplacen alejados de aquellos cruces o tramos de calle en donde sea posible la aparición de problemas de tráfico.

8. ZONA RESERVA VIARIO. A.R.

Esta zona se reserva para el trazado del vial principal que pudiere afectarle en un futuro, con incidencia en el resto de los sectores de la zona.

El uso previsto será la circulación rodada y peatonal, prohibiéndose cualquier otro uso. Debiendo pasar a constituir parte del Sistema de Espacios Libres la superficie de suelo que el desarrollo de dicha infraestructura viaria no ocupe.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 81, ha sido aprobado provisionalmente por Resolución de fecha 1-8-00.



Málaga, a 28 de [mes] de [año]
El Secretario General, P.D.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 81, ha sido aprobado definitivamente por Pleno de fecha 21-12-00.



Málaga, a 23 de Enero de 2001
El Secretario General, P.D.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO ELABORADO DE OFICIO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

MÁLAGA, ENERO DE 2000.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Juan Antonio Marín Malavé

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO.

Fdo. Javier Gutiérrez Sordo.