

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 17 de noviembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 16 de septiembre de 2015 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el que se acuerda aprobar el levantamiento de suspensión del Plan de Sectorización y Ordenación Sector SUNP.B-1 «La Esperanza, Molino I». Benajazafe.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado con fecha 16/09/2015 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el que se acuerda aprobar el levantamiento de suspensión del Plan de Sectorización y Ordenación Sector SUNP.B-1 «La Esperanza, Molino I». Benajazafe (Expediente: EM-VM-185).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, habiendo sido objeto de anotación accesoria en RIU, en el núm. 4203, dicho Acuerdo de 16/09/2015, de la CTOTU, y en registro municipal de instrumentos de planeamiento con el núm. 208, se procede a la publicación, según el contenido de los Anexos I y II:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16/09/2015 (Anexo I).
- Normativa Urbanística (Anexo II).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. MÁLAGA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/05/2015 celebrada el 16 de septiembre de 2015 adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-VM-185.

Municipio: Vélez-Málaga.

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de suspensión del Plan de Sectorización y Ordenación Sector SUNP.B-1 «La Esperanza, Molino I». Benajazafe.

ANTECEDENTES

Primero. El 27 de julio de 2011 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA la ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva del Plan de Sectorización y Ordenación del ámbito SUNP-B-1 «La Esperanza, Molino I» (Benajazafe) del PGOU de Vélez-Málaga, quedando suspendida por deficiencias sustanciales a subsanar las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, en cuanto que el documento debe ser mejorado en lo que se refiere a garantizar la viabilidad del soterramiento de la línea eléctrica que atraviesa el ámbito, obteniendo a tal efecto el visto bueno de la compañía suministradora en relación al trazado subterráneo propuesto, o en caso contrario prever en la ordenación los correspondientes pasillos aéreos, de acuerdo con la normativa vigente aplicable.(.) 2º. El Ayuntamiento de Vélez-Málaga deberá elaborar la documentación necesaria para complementar la determinación suspendida, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la citada documentación a la CPOTU de Málaga (actual CTOTU) para su resolución sobre aprobación definitiva.

Segundo. El 24 de julio de 2014 tiene entrada en Delegación Territorial oficio del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en el que solicita se acuerde la aprobación definitiva de las determinaciones suspendidas. Con fecha 07/08/2014 fue requerido:

- Justificación del cumplimiento de los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, por imperativo del artículo 3.2 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

- Informe sanitario.

Con fecha 09/10/2014 tiene entrada en Delegación Territorial oficio del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, al que se adjunta informe de la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento justificativo de que el Plan de Sectorización y Ordenación no supone para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del POTA. Con fecha 28/10/2014, se emitió nuevo requerimiento de subsanación con base el informe técnico emitido de fecha 23/10/2014; con fecha 19/11/2014 tiene entrada en Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en el que se solicita que se reconsidere el requerimiento emitido por este Servicio de Urbanismo, sin aportar ninguna documentación complementaria. Con fecha 28/11/2014 se comunica al Ayuntamiento que al no aportarse nuevos datos no era posible atender a la solicitud formulada, y que por tanto, hasta que no se completara la documentación requerida no se entraría a valorar el documento técnico. Con fecha 13/02/2015, la Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales presenta Informe de Evaluación de Impacto en la Salud sobre el Plan de Sectorización.

Tercero. Con fecha 11/02/2015 el Servicio de Urbanismo eleva consulta a la Dirección General de Urbanismo sobre la aplicación del artículo 3.2 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes y para la protección del litoral de Andalucía en el procedimiento de levantamiento de la suspensión del Plan de Sectorización objeto del presente expediente. Con fecha 03/06/2015, tiene entrada en esta Delegación Territorial respuesta de la Dirección General de Urbanismo a la consulta formulada. Con fecha 19/06/2015 se remite copia de la misma al Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

El contenido de la consulta aludía a que a la vista de la Documentación aportada en el Expediente de Cumplimiento y que durante la tramitación del expediente ha tenido lugar la entrada en vigor del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el segundo apartado del Acuerdo adoptado por la CPOTU, se hizo necesario que al Expediente de Cumplimiento se incorporase, por imperativo de los Decretos reseñados, justificación de los siguientes extremos: 1º. Incidencia que pudiera tener sobre el Plan de Sectorización objeto del presente expediente, en el que se recoge la ordenación detallada o pormenorizada que legitima la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 96.1 de la LOUA, sin que sea necesaria la redacción posterior de un Plan Parcial de Ordenación, lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3 del citado Decreto-Ley 5/2012, aplicable a municipios que no hayan adaptado su planeamiento urbanístico al POTA, como es el caso de Vélez-Málaga. En el citado artículo se establece que «transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo.» 2º. Vista la ubicación del cementerio, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en relación con la Disposición Transitoria única del Decreto 62/2012, de 13 de marzo, según nueva redacción dada por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, antes citado, la emisión de Informe sanitario favorable.

A la primera cuestión da solución la Dirección General de Urbanismo mediante la respuesta dada a la consulta efectuada al respecto por el Servicio de Urbanismo, la citada consulta concluye en los siguientes términos: «Por todo lo anterior, dado que el Plan de Sectorización «La Esperanza, Molino I» del municipio de Vélez-Málaga ya había culminado su tramitación al haberse acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva del mismo, se considera que, aún cuando contiene determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, no se encuentra afectado por las limitaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. No existiendo impedimento, en lo que al citado Decreto-Ley se refiere, para la resolución sobre la subsanación de la deficiencia advertida, en los términos del citado acuerdo de la Comisión Provincial».

En cuanto a la segunda, consta en el expediente Informe FAVORABLE de Evaluación de Impacto en la Salud de fecha 29/12/2014. Mediante comunicación emitida por Endesa el 27/01/2014, en la que expresamente se recoge que «Efectivamente es viable realizar el soterramiento de la línea referida», se da cumplimiento a lo indicado en el apartado 1.º del Acuerdo adoptado por la Comisión el 27/07/2011.

Cuarto. Objeto. El levantamiento de suspensión por deficiencias sustanciales a subsanar las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, en cuanto que el documento debe ser mejorado

en lo que se refiere a garantizar la viabilidad del soterramiento de la línea eléctrica que atraviesa el ámbito, obteniendo a tal efecto el visto bueno de la compañía suministradora en relación al trazado subterráneo propuesto, o en caso contrario prever en la ordenación los correspondientes pasillos aéreos, de acuerdo con la normativa vigente aplicable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. «El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre (BOJA núm. 177, de 10/09/2013) en su artículo 7.º, párrafo 1.º, establece:» Corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de (.) ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente»; en relación con lo dispuesto en el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 27 de julio de 2011. La Comisión que fue el órgano que acordó la suspensión cuyo levantamiento es objeto de este expediente de cumplimiento, mantiene sus competencias de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 36/2014, antes citado.

II. Valoración. En el informe de Servicio de Urbanismo de 17/07/2015 se concluye que, visto el Expediente de Cumplimiento, se consideran cumplimentados los aspectos requeridos en el Acuerdo adoptado por la CPOTU de Málaga el 27 de julio de 2011.

Visto el informe de Servicio de Urbanismo de 17 de julio de 2015; de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y demás normativa de aplicación, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de suspensión del Plan de Sectorización y Ordenación Sector SUNP.B-1 «La Esperanza, Molino I». Benajazafe.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y proceder a su anotación en registro de instrumentos urbanísticos, así como a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para general conocimiento.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Málaga, a 16 de septiembre de 2015. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO II

ORDENANZAS REGULADORAS

Normativas aplicables y rangos de prioridad.

Aparte de la legislación de ámbito general establecida en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002 y modificaciones posteriores, en todo lo que se refiere al desarrollo urbanístico (planeamiento, ejecución, gestión, disciplina, etc.) del Sector urbanizable sectorizado, objeto de la Ordenación Pormenorizada, será de aplicación la siguiente normativa:

a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (1996) adaptado a la LOUA (Octubre 2009) (A).

b) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente Texto Refundido del Plan de Sectorización (B).

Para la determinación de los rangos de prioridad se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

1. (A) se tendrá en cuenta sólo para lo no regulado en (B).

Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se habrán de interpretar conforme a lo previsto y regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga de 1996 adaptado parcialmente a la LOUA 7/2002.

Régimen urbanístico del suelo.

Calificación del suelo.

El presente sector urbanizable sectorizado SUS.B-1 del Plan de Sectorización asigna al suelo ordenado usos y aprovechamientos que permiten establecer dos grandes grupos:

Parcelas de aprovechamiento lucrativo.

En este grupo se fija una única Calificación global, la de parcelas de USO RESIDENCIAL. En todas ellas se establece mediante la Calificación pormenorizada y que corresponde a las Ordenanzas UAS y CJ-3a (según zonas), de las fijadas por el Plan General, con los usos allí fijados y los aprovechamientos que se establecen en este Planeamiento tanto en los Planos de Zonificación y Ordenación de las edificaciones como en las Ordenanzas Particulares.

Parcelas destinadas a Sistemas Locales.

Este Plan de Sectorización asigna la calificación de Sistemas Locales a las parcelas destinadas a Areas Libres de dominio y uso público (SLAL) a las destinadas a Equipamiento de titularidad pública (SLE), a la Red Viaria de uso y dominio públicos (SLV) y a la establecida como Sistema Técnico para la implantación de infraestructuras (ST), de uso público y dominio privado.

Los usos posibles son los establecidos en el P.G.O.U. y la intensidad de los mismos, en el caso del SLE y del ST, la asignada por este Planeamiento tanto en el Plano de Zonificación como en las Ordenanzas Particulares.

Desarrollo del planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan podrán redactarse Estudios de Detalle a los efectos de Ordenación de Volúmenes y Fijación de Alineaciones de Edificación en las distintas parcelas de uso residencial.

Igualmente será posible mediante el correspondiente Estudio de Detalle la modificación de las determinaciones referidas a las alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes contenidas en el presente planeamiento.

Ejecución del planeamiento.

En ejecución de las determinaciones del presente Plan habrán de redactarse un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización para dicho Sector Urbanizable Sectorizado, siendo el Sistema de Actuación el de Compensación.

El Proyecto de Compensación (Reparcelación) servirá para hacer efectivas las cesiones para Sistemas locales y Viario público que se viene obligado en relación a la ordenación del Sector, así como para adjudicar aprovechamientos y cargas a los titulares privados de derechos en la Unidad de Ejecución delimitada, así como a la Administración municipal, incluidos los correspondientes al exceso de aprovechamiento para la compensación/obtención del sistema general adscrito.

El Proyecto de Urbanización se habrá de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización de la normativa urbanística del PGOU/96 y en las Normas específicas de Urbanización de este Plan de Sectorización, que constituyen el apartado 3 de las presentes Ordenanzas.

Asimismo se tendrán en cuenta las recomendaciones, directrices y normas contenidas en los artículos 91 a 101 de la normativa del POT «Costa Oriental-Axarquía».

Normas particulares de urbanización.

Abastecimiento de agua.

Conforme a las determinaciones del PGOU el caudal mínimo necesario será de 300 litros/habitante/día. Por cada 100 metros cuadrados en usos de equipamiento se establece una dotación de 1 m³/día. Por cada 1.000 metros cuadrados destinados a áreas libres de uso público o privado se establece una dotación de 4 m³/día.

Saneamiento.

La red de saneamiento del Sector se proyectará con sistema separativo. El Proyecto de Urbanización habrá de justificar el ajuste de los diámetros a las necesidades del Sector.

Electrificación y alumbrado público.

El servicio del Sector se efectuará desde el punto de la red de A.T. fijado por la Compañía Suministradora. Desde éste se proyectará una red enterrada que dará servicio a los diversos transformadores.

La dotación será de 5 kW/vivienda, de 25 W/m² de superficie construida destinada a usos de equipamiento y de 1,50 W/m² de red viaria.

La red de baja tensión será subterránea y partirá de los transformadores dando servicio a las parcelas residenciales y de equipamiento.

La red de alumbrado público, que se suministra igualmente desde los transformadores, se proyectará con circuitos activo y de mando y las luminarias estarán dotadas con unidades reductoras de consumo para ahorro energético.

Infraestructuras de comunicación.

El Proyecto de Urbanización contemplará los elementos necesarios de infraestructura para asegurar la dotación a las edificaciones de los servicios de telefonía y televisión por cable. Para ello se dispondrán las canalizaciones enterradas necesarias, así como las arquetas de conexión y acometida.

Ordenanzas generales.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga.

Aparcamientos y garajes.

En cuanto a la disposición y construcción de aparcamientos en las edificaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 82 y 91 de las Normas Urbanísticas del PGOU/96.

Viviendas.

En cuanto a las condiciones dimensionales y de diseño de las viviendas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2.º del Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU/96.

Definiciones y terminología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2.º del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU/96.

Ordenanzas particulares.

Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD-1).

En este Plan de Sectorización, y en concreto en el sector de planeamiento SUS.B-1, en caso de que se desee introducir en la ordenación pormenorizada la tipología de vivienda unifamiliar adosada, mediante la correspondiente innovación puntual de la ordenación urbanística será aplicable la ordenanza del sub-tipo UAD-1 del PGOU/96 adaptado parcialmente a la LOUA, o su análoga en el caso de que en una futura Revisión del PGOU/96 se modificara dicha ordenanza.

Zona de vivienda unifamiliar aislada (AIS-1).

Tipo de Edificación.

Edificación unifamiliar aislada, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Condiciones de uso.

El uso dominante será el de Vivienda Unifamiliar Aislada.

Son usos compatibles, los definidos en el artículo 56 del título II del PGOU con los números 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima:

Superficie mínima admisible de parcela: 200,00 m².

Fachada mínima admisible de parcela: 8,00 m.

2. Ocupación máxima de parcela:

UAS-1: 50,00%.

Edificabilidad neta:

UAS-1: igual o inferior a 0,60 m²t/m²s.

El índice de edificabilidad neta y el techo edificable asignado por la Ordenación Pormenorizada a cada parcela de uso residencial viene definido por el cuadro de parámetros básicos, incluido en el plano de Zonificación.

Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

No obstante se podrán desarrollar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas ó pareadas, tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el número de unidades determinadas en cada sub-zona de la Ordenación pormenoriza del sector SUS.B-1.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será de 2.000 m².

Condiciones de la Edificación.

1. Separación a Linderos Públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será de 2,00 metros.

2. Separación a Linderos Privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior, si bien, para este caso, se podrá adosar siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

3. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7,00 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209, ap. 1 del PGOU.

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Altas no será inferior a 2,50 m.

5. Sótano.

Se admite una planta sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 del PGOU.

Zona de ciudad jardín (CJ-3a).

Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada. (art. 277 PGOU/96).

Uso de vivienda protegida:

En cumplimiento de lo previsto en la normativa contenida en la LOUA 7/2002 las parcelas de uso residencial, designadas como 3.1, 3.3 y 3.4, del plano de Zonificación de la Ordenación pormenorizada del sector SUS.B-1 se destinará a Vivienda de Protección Oficial u otro régimen de protección pública.

Usos compatibles:

Son usos compatibles, los definidos en el artículo 56 del título II del PGOU con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Condiciones de ordenación y de la edificación:

1. Edificabilidad Neta.

CJ-3a: Igual o inferior a 0,83 m²t/m²s, se determina en el cuadro correspondiente al aprovechamiento de las distintas parcelas residenciales.

El techo edificable asignado por la Ordenación Pormenorizada a cada parcela de uso residencial viene definido por el cuadro de parámetros básicos, incluido en el plano de Zonificación.

2. Parcela mínima:

CJ-3a: 600,00 m².

3. Altura edificable y Ocupación de Suelo:

La altura es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

Subzona	Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	Altura máxima	Es preciso disponer de una parcela de Tamaño Parcela (m ²)	Con una ocupación máxima de parcela. Máx. %
CJ-3a	0,83	PB+1. PB+1+Torreón	600 - 1.200. > 1.200	50. 45

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima: Núm. de plantas.

Hasta 4,20 m: PB.

Hasta 7,00 m: PB+1.

Hasta 10,00 m: PB+1+Torreón (T*).

(T*) Torreón: planta superior cuya ocupación máxima es del 30% de la Planta Alta Primera.

De acuerdo con lo previsto en el PGOU/96, en las Sub-zonas donde se admite el Torreón, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 2,75 metros, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio.

En el resto de los casos (edificación sin Torreón) podrán sobresalir de la altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta plana ó visitable, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70.

Tratamiento de Ático:

En el caso de que las edificaciones sin Torreón, se podrá proyectar un ático sobre la altura reguladora máxima (PB+1), de acuerdo con lo determinado en la normativa urbanística que regula la sub-zona de Ciudad Jardín en el PGOU/96.

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos vendrá dada por la siguiente relación:

Altura: Distancia a lindero público.

PB+1: 3.

PB+1+Torreón: 3.

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tengan una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

Para la aplicación de estas condiciones se deberá tramitar previamente un Estudio de Detalle que justifique la ordenación de volúmenes de edificación en relación a la sección del vial público y su adecuación ambiental.

5. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será como mínimo de $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3,00 metros.

6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

Los edificios tendrán una longitud máxima de 40 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela, la separación mínima entre fachadas será de $\frac{2}{3}$ de la altura del edificio más alto.

7. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud máxima.

Sistema local de equipamiento.

Tipo de Edificación:

Educativo y Deportivo. Exenta, con retranqueo igual a la mitad de su altura a linderos público y privados y disposición libre dentro de la parcela.

Social. Edificación alineada a posición prefijada, bien por este Planeamiento o por los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en su caso.

Condiciones de uso:

Son usos permitidos todos los de equipamiento comunitario.

Condiciones de ordenación:

Parcela Mínima Edificable.

La delimitada en el Planeamiento. Si se pretendiera establecer segregaciones de parcelas o el desarrollo por fases de la preestablecida será obligada la redacción de un Estudio de Detalle a los efectos de Ordenación de la parcela.

Ocupación y Edificabilidad Neta Máxima.

<u>Tipo</u>	<u>Ocupación max.</u>	<u>Edificabilidad</u>
Educativo	30%	0,50 m ² t/m ² s.
Deportivo	30%	0,50 m ² t/m ² s.
Social	50%	1,00 m ² t/m ² s.

Condiciones de la edificación:

Altura Máxima.

La altura máxima permitida será de 3 plantas (PB+2) y 10,00 m.

Condiciones de Distancias de la Edificación:

Educativo y Deportivo: La separación mínima a linderos públicos y privados será de la mitad de la altura de la edificación y al menos de 3,00 metros.

Social y comercial: Las edificaciones se dispondrán a la distancia a linderos públicos prefijada en el Planeamiento. La separación a linderos privados cumplirá las condiciones de patio establecidos en el Plan General.

Vuelos.

El vuelo máximo autorizado será de 1,00 metros.

Aparcamientos.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.

Zona Comercial.

Para dicho uso se establecen los siguientes parámetros:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima: 500 m²s.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,5 m²t/m²s.

Ocupación máxima parcela:

Planta Baja: 50%.

Planta Alta: 50%.

Altura máxima edificable: 10 m.

Separación a linderos públicos y privados: 5 m como mínimo.

Sistema local de áreas libres de uso y dominio público (ZLP).

Condiciones de uso:

Se trata de parcelas de dominio público, cuyo uso de áreas libres o zonas verdes es también público. En todos ellos se podrán autorizar edificaciones aisladas al servicio del uso principal o, en su caso, de los complementarios, como kioscos, aseos y vestuarios.

Condiciones de ordenación y edificación:

Se atenderá a lo especificado en el art. 145 del PGOU/96 de Vélez-Málaga.

En las parcelas de áreas libres públicas, con superficie mayor a 10.000 m² la ocupación permitida para las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio será como máximo del 20% de la superficie.

Caso de establecerse edificaciones para dichas instalaciones la edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,15 m²t/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

La altura máxima autorizada para estas edificaciones se fija en una planta y 4 metros.

Delimitación de la zona de actuación del cauce.

En la cartografía del Plan se han indicado las zonas de influencia del cauce existente en el límite del Sector. Tomando como referencia el Estudio de Inundabilidad redactado por la Ingeniero de Caminos doña María Pérez Lozano, se han establecido las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre, que es el límite de actuaciones y edificaciones a 5 metros de la zona de peligro de inundabilidad.

- Zona de dominio público: calculada para un periodo de retorno de 10 años.

- Zona de peligro de inundabilidad: que coincide con la zona calculada para el periodo de retorno de 100 y 500 años.

- Zona de policía: calculado a 100 m a partir del eje del cauce.

Málaga, 17 de noviembre de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.