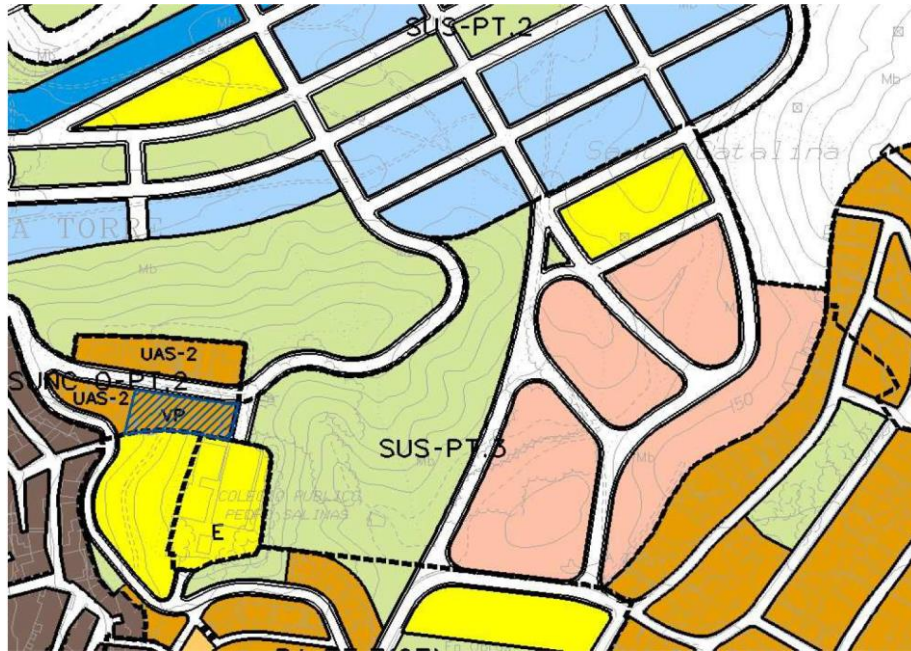


## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-PT.3 " Salinas II"



**PROMUEVE  
DYNAMO BIG S.L.  
PROPIETARIOS SALINAS II**

**ARQUITECTOS  
JUAN MARÍA NAVARRO MÁRMOL  
JUAN MARÍA NAVARRO DÍAZ**

**Málaga, febrero de 2.020**

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-PT.3** **"Salinas II"**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

- 1.1 - Objeto y tipo de proyecto
- 1.2 - Justificación de su procedencia
- 1.3 - Conclusión

### **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1 - Situación y emplazamiento
- 2.2 - Promotor
- 2.3 - Estructura de la propiedad
- 2.4 - Características de los terrenos
- 2.5 - Usos actuales y edificaciones existentes
- 2.6 - Ficha de características del Plan Parcial
- 2.7 - Adecuación del P.P.O. al Plan Especial de protección del medio físico de Málaga.
- 2.8 - Cargas externas al Sector
- 2.9 - Obligaciones a asumir por los propietarios del suelo

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1 - Delimitación del Sector
- 3.2 - Marco Urbanístico de referencia.
- 3.3 - Descripción y justificación de la ordenación
- 3.4 - Estudio de los aprovechamientos
- 3.5 - Zonificación
- 3.6 - Densidades y techos edificables resultantes  
(CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES)
- 3.7 - Justificación de equipamientos
- 3.8 - Comparación de características con el P.G.O.U.
- 3.9 - Cesiones gratuitas y obligatorias
- 3.10 - División en unidades de ejecución
- 3.11 - Justificación de las infraestructuras y servicios urbanísticos proyectados
- 3.12 - Cuadros resumen de características.
- 3.13 - Conclusiones

### **4.- CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA LEGAL**

- 4.1 - Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización
- 4.2 - Relación de propietarios y adjudicación aprovechamientos
- 4.3 - Modo de ejecución de las obras de urbanización
- 4.4 - Previsión sobre la conservación de la urbanización
- 4.5 - Compromisos a contraer entre el Excmo. Ayuntamiento y los propietarios
- 4.6 - Garantías del exacto cumplimiento de estos compromisos
- 4.7 - Medios económicos
- 4.8 - Cesiones obligatorias y gratuitas

### **5.- ORDENANZAS**

- 5.1 - Clasificación del suelo
- 5.2 - De los proyectos de urbanización
- 5.3 - De los proyectos de compensación
- 5.4 - Régimen urbanístico del suelo
- 5.5 - Ordenanzas generales de edificación
- 5.6 - Ordenanzas particulares de las zonas
- 5.7 - Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

## **6.- PLAN DE ETAPAS**

- 6.1 - Definición de las etapas
- 6.2 - Previsión de la edificación

## **7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

- 7.1 - Objeto
- 7.2 - Presupuesto de las obras a ejecutar
- 7.3 - Costes unitarios
- 7.4 - Presupuesto global de ejecución
- 7.5 - Presupuesto general
- 7.6 - Análisis de la inversión y repercusión
- 7.7 - Estudio Económico Financiero desglosado

## **8.- RELACIÓN DE PLANOS**

- 1 – SITUACIÓN EN EL PGOU
- 2 – DELIMITACIÓN Y FICHA ACTUAL DEL PGOU
- 3 – TOPOGRÁFICO ACTUAL
- 4 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 5 – ORDENACIÓN PROPUESTA: CALIFICACIÓN Y FICHA PROPUESTA
- 6 – ORDENACIÓN PROPUESTA: ZONIFICACIÓN Y FICHAS PARCELAS
- 7 – RED VIARIA: JERARQUÍA DE VIALES
- 8 – TRANSPORTE PÚBLICO E ITINERARIOS NO MOTORIZADOS
- 9 – SECCIONES TIPO RED VIARIA Y DETALLES CONSTRUCTIVOS VIALES
- 10.1 – SERVIDUMBRE AERONÁUTICA
- 10.2 – SERVIDUMBRE AERONÁUTICA
- 11 – SERVIDUMBRES ACÚSTICAS
- 12 – ESTUDIO HIDROLÓGICO

## **ANEXOS**

- ANEXO I – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD DE ANDALUCÍA
- ANEXO II – ORDENANZA REGULADORA DE ACCESIBILIDAD EN MÁLAGA
- ANEXO III – ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA ORDEN VIV/561/2010
- ANEXO IV – RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO V – ESTUDIO HIDROLÓGICO
- ANEXO VI – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

# 1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 OBJETO Y TIPO DE PROYECTO
- 1.2 JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA
- 1.3 CONCLUSIONES

## **1.- INTRODUCCIÓN**

### **1.1.- OBJETIVO Y TIPO DE PROYECTO**

El presente Plan de Ordenación, tiene como objeto efectuar el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, sobre los terrenos denominados en el mismo, como SUS-PT.3 "Salinas II", que incluyen varias fincas, situados al Noroeste del Término Municipal de Málaga, calificados ya, en la Revisión del P.G.O.U. como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso global residencial.

### **1.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA**

Se justifica la redacción del presente documento, en base a la necesidad de completar la trama urbana de la ciudad de Málaga, uniendo el sector de Salinas con el futuro sector de Santa Catalina, perteneciente al distrito del Puerto de la Torre mejorándose el entorno, y siguiendo lo previsto por el P.G.O.U. para la zona de estudio, lo que conlleva el correspondiente análisis del trazado viario del Sector, y de la asignación pormenorizada de usos que se le confiere al suelo.

Esto se efectúa teniendo en cuenta que se trata de una zona de clara importancia en el definitivo desarrollo de los sectores colindantes a los que complementa. El sector SUS-PT.3 es el nexo de unión con la futura zona industrial del sector de Santa Catalina, por lo que se hace necesario su desarrollo y urbanización para que la barriada quede completamente conectada.

### **1.3.- CONCLUSIONES**

Recogiendo los antecedentes y observaciones expuestos, se procede a la redacción del documento actual de Plan de Ordenación del Sector de Planeamiento SUS-PT.3 "Salinas II", que se conforma como de indudable importancia en el desarrollo urbanístico de este Sector y, en consecuencia, de los instrumentos exigibles de planeamiento, que deben ser el soporte de su futura ordenación.

El texto de este documento resulta de la Revisión del P.G.O.U. de Málaga, y está de acuerdo con las consultas e indicaciones efectuadas por los Técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2. PROMOTOR
- 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS
- 2.5. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.6. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
- 2.7. ADECUACIÓN DEL P.P.O. AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE MÁLAGA
- 2.8. CARGAS EXTERNAS AL SECTOR
- 2.9. OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Los terrenos ordenados forman parte de la trama urbana general de desarrollo de la barriada de Salinas, situada en la zona noroeste del municipio de Málaga.

El P.G.O.U. de Málaga prevé en esta zona una superficie de desarrollo, al ser la zona adecuada para para completar con la trama urbana del sector, generar las conexiones necesarias con el Sector de Santa Catalina y una conexión directa con la Hiper-ronda de la A7 a través de éste.

El sector SUS-PT:3 es colindante con el suelo urbano consolidado, por lo que es lógico que sea este sector el primero en desarrollar para dar continuidad entre la barriada existente y los nuevos suelos previstos para urbanizar.

Comprende una superficie de 64.121,61 m<sup>2</sup> de suelo, según la ficha de ordenación del P.G.O.U. de Málaga, coincide muy aproximadamente con la superficie real según levantamiento topográfico de 63.713,59 m<sup>2</sup>. Sobre esta última superficie se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas de equipamiento al objeto de actuar conforme a la L.O.U.A.

En el plano topográfico se reflejan las coordenadas U.T.M. con la cuadrícula correspondiente del P.G.O.U. de Málaga.

### **2.2. PROMOTOR**

Este Plan de Ordenación que conforma el Sector de Planeamiento SUS-PT.3 "Salinas II" está promovido por la sociedad DYNAMO BIG S.L. propiedad mayoritaria de los terrenos que corresponden al sector urbanizable, teniendo una parte mayoritaria de superficie del sector y por tanto en la toma de decisiones referentes al desarrollo del mismo. La mercantil con C.I.F. B-92472216 tiene como administrador a D. Gaspar Jiménez Garrido con NIF.-24750504C y a D. Francisco José Estebanez Garrido con DNI 24857276-A y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Lope de Rueda N°268, CP 29190, Puerto de la Torre, Málaga

### **2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Los terrenos que integran la delimitación del sector están conformados en su mayor parte por la finca perteneciente a DYNAMO BIG S.L quedando incluidos restos de fincas matrices en los bordes del sector marcado por el P.G.O.U.

La superficie del sector esta compuesta por un total de tres parcelas catastrales, las cuales no coinciden con las parcelas registrales quedando ubicadas en el sector de la siguiente forma.

De esta forma se configura la distribución de propiedades aportadas que se describe a continuación.

## SUS-PT.3

	PARCELA CATASTRAL	PROPIEDAD	S. PARCELA NETA	% SECTOR
P1	C1, C2 Y C3	DYNAMO BIG.S.L.	54.742,64 m <sup>2</sup>	85,92 %
P2	C2	PROPIETARIO 2	1.487,44 m <sup>2</sup>	2,33 %
P3	C1	PROPIETARIO 3	338,45 m <sup>2</sup>	11,74 %
P4	C1	PROPIETARIO 3	7.145,06 m <sup>2</sup>	

### PARCELA CATASTRAL 1 (C1)

29900A032008860000PG

### PARCELA CATASTRAL 2 (C2)

29900A032008890000PL

### PARCELA CATASTRAL 3 (C3)

29900A032008900000PQ

## 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Este sector posee forma irregular con los siguientes linderos:

- Norte: Finca denominada "Santa Catalina".
- Sur: Calle Brezos
- Este: Traseras de viviendas pertenecientes a calle Doménico Scarlatti.
- Oeste: Colegio Público Pedro Salinas y final de calle Allan Poe.

La topografía del terreno es pronunciada con un desnivel desde el sur del sector hacia el oeste y el este, ascendiendo desde la cota +130,21m en la parte más baja en el sur del sector lindando con Calle Brezos, hasta la cota +165,82 m al noroeste del sector.

La climatología de la zona corresponde a clima templado Mediterráneo.

En líneas generales son las siguientes:

- a) Geotécnicas o geológicas del subsuelo:



Las características del suelo son fundamentales a la hora de determinar los parámetros geotécnicos del mismo. Basándose en las inspecciones geotécnicas de la parcela y entorno, en los trabajos de campo y en los ensayos de laboratorio se ha confeccionado el siguiente perfil geotécnico:

### **Nivel I. Horizonte de Alteración**

Acotación. Detectado en superficie y con una profundidad variable entre 0.60 y 2.00 m. según los distintos puntos estudiados.

Encuadre Geológico. Horizonte de alteración edáfica - antrópica. Sin relevancia geológica.

Litología. Suelo alterado, sin estructura. Matriz arenosa arcillosa en tono marrón con materiales anómalos, contenido orgánico y continua presencia de restos de raíces que se recomienda necesario superar en profundidad para el apoyo de la cimentación. El estrato carece de relevancia geotécnica por lo que no se ha considerado su identificación mediante ensayos de laboratorio.

Geotecnia. Propiedades geotécnicas marginales-residuales, no se considera apto para el apoyo de cimentación.

Drenaje. Drenaje natural de la parcela muy bueno por escorrentía natural y bueno-aceptable por percolación.

### **Nivel II. Arena Limosa**

Acotación. Detectado bajo el nivel superior y en toda la profundidad investigada. No se alcanza el muro del estrato. Según experiencia geotécnica en la zona y documentación bibliográfica disponible, el estrato podría alcanzar varias decenas de metros. El bulbo de presiones principales de la construcción se desarrollará en el seno del tramo investigado.

Encuadre Geológico. Terciario. Plioceno. Superior. Indiferenciado. Arenas y arcillas.

Litología. Materiales de transición cohesivo granular, predominio de tramos con matriz granular y bastante material cohesivo, arcillas y limos que le confieren cohesión, y algo de material grosero, principalmente gravilla y grava. Continuos tramos cementados/carbonatados, tramos de gran dureza a los que asociamos los rechazos producidos en los ensayos. Material muy homogéneo horizontalmente con tramos cementados en profundidad. Uniformidad baja, curva granulométrica dispersa. Tonalidad marrón rojiza en primer tramo a techo hasta el entorno de 2.00 m., tornándose a beige en profundidad. Ausencia total de materia orgánica.

Clasificación. USCS. SC – SM con grava. Arena arcillosa – limosa con grava / AASHTO. A-2-4. Arena/grava limosa o arcillosa - Excelente a bueno como subgrado / Norma sismoresistente. Tipo III/II. Clasificación PG-3. Suelo Seleccionado (criterio granulometría).

Geotecnia. Propiedades geotécnicas buenas. Compacidad media - densa. Capacidad portante alta y deformabilidad baja de corto-medio desarrollo. Materiales estables, no expansivos, ni colapsables. Se considera apto para el apoyo de cimientos teniendo en cuenta las consideraciones dadas en el presente informe.

Permeabilidad. Permeabilidad media. Humedad media-baja. No se detecta nivel freático.

Agresividad. Materiales no agresivos.

b) Topográficas del terreno:

Se trata de un terreno en su mayor parte de topografía inclinada, con pendientes ascendentes hacia el Norte, en donde alcanza las mayores cotas, en la zona Noroeste con una pendiente de hasta el 37,5 %.

La inclinometría existente, es apta para urbanizar y no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la ejecución de las infraestructuras previstas.

c) Climatológicas del entorno:

En cuanto a Pluviometría, se han observado los valores medios y máximos de las precipitaciones registradas en 24 horas y en un mes, donde la dispersión del valor de la lluvia máxima diaria se produce en noviembre con 87,3 mm.

E	F	M	A	My	J	Jl	Ag	S	O	N	D
81,5	72,5	78,5	39,5	30,1	10,5	0,7	6,0	29,7	49,9	87,3	92,9

La temperatura tiene como límite inferior, los 12 °C del mes de enero, lo que supone un agradable clima subtropical, reafirmado por el número de horas de sol, que alcanza uno de los valores máximos del país. La humedad relativa del aire plantea como meses fuera de la zona de confort, según el climograma de SINGER los meses de junio a septiembre.

E	F	M	A	My	J	Jl	Ag	S	O	N	D
12,1	12,6	14,5	16,3	19,2	22,4	25,0	25,5	23,2	19,2	15,5	12,2

Los vientos de la zona nunca son fuertes, y predominan los vientos suaves comprendidos entre 0 y 5 Km/h, existiendo un 1% de vientos de velocidad superior a 60 Km/h. en los meses de enero y marzo, de tal forma que siempre los de componente Norte son más suaves que los de componente Sur, lo que supone una ventaja desde el punto de vista climático.

Los terrales cálidos, vientos de tierra o del interior, son básicamente por su origen secos, masas de aire polar continental, soplan desde latitudes más meridionales o cuando la península o el continente más caliente. Sus mayores efectos se dejan notar en los meses de verano, es cuando las altas

temperaturas que pueden alcanzar las olas de calor en las que se llega a los 38,39 e incluso superar los 40°C.

## 2.5. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Actualmente la parcela carece de edificaciones y no se esta desarrollando ningún uso en ella.

## 2.6. FICHA DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El Plan Parcial propone como ficha urbanística para desarrollar el Sector, la siguiente:

Superficie bruta:	64.121,61 m <sup>2</sup>
Superficie con Apr.:	64.121,61 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad:	0,2300 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Medio:	0,9559 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad:	20 viv/Ha
Vivienda Protegida:	30,00%
Área de Reparto:	Residencial

## OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Situación y superficie de zona verde y equipamientos, (20.708 m<sup>2</sup>s de zona verde y 3.554 m<sup>2</sup>s de Escolar y SIPS).

Unión viaria entre el sector de Sta. Catalina y el de Salinas.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA DEL PGOU

### IDENTIFICACION

BARRIO	P. de la Torre	HOJA	28	SUS-PT.3 "Salinas II"
--------	----------------	------	----	-----------------------

### ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. --m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	64.121,61	64.121,61		0,2300	<b>0,9559</b>	20,00	30,00%

### ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD							
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		9.497,53	4,78	45.398,19	79	B+1	UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		4.070,37	1,00	4.070,37	48	B+1	UAS
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		1.180,00	4,18	4.932,40		B	
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		14.747,90		54.400,96	127		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	55.164,46	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		-6.203,60	10% Cesión Aprovech. - UAS		5.440,10
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
20.708,00	32,29%	3.554,00	5,54%	---	---		
						Totales	% Suelo Total
						Dotaciones	24.262,00
						Viario	37,84%
						m²s dotacional/100m²t residencial	
						178,82	

CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

### CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

## CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	----	CARRETERAS:	----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	AERONAUTICA:	----
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	HIDRAULICA:	<b>Arroyo Las Cañas</b>	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Moderado</b> Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base del desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-PT.3 "Salinas II"

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACION**

BARRIO	P. de la Torre	HOJA	28
<b>SUS-PT.3 "Salinas II"</b>			

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Area de Reparación	Superficie (m <sup>2</sup> .s)	S. con Apr. (m <sup>2</sup> .s)	S. Público Asoc. (m <sup>2</sup> .s)	Te.-Techo estif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. -m <sup>2</sup> .)	A. Medio UAs/m <sup>2</sup> s	Densidad Vh./ha	V. Protección (m <sup>2</sup> /ha Residencial)
AR-SUS-R	64.121,61	64.121,61		0,2300	<b>0,9559</b>	20,00	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

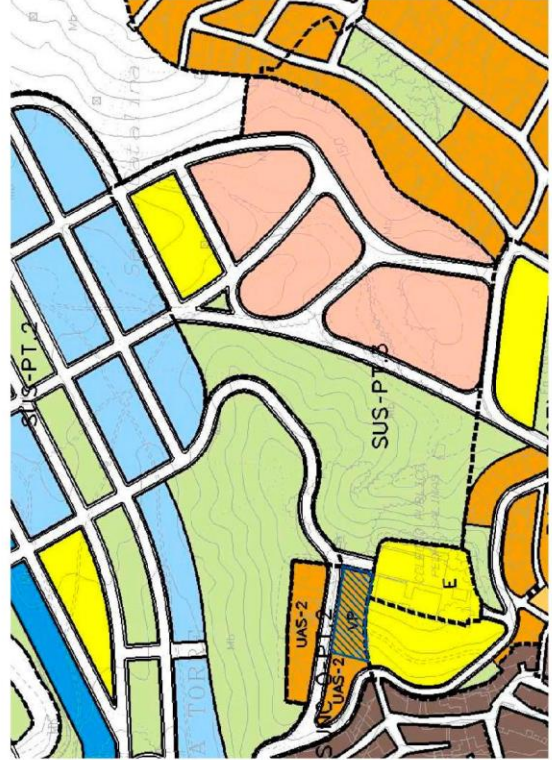
**OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES**

Situación y superficie de zona verde y equipamientos, (20.708 m<sup>2</sup>s de zona verde y 3.554 m<sup>2</sup>s de zona escolar y 3.554 m<sup>2</sup>s de zona deportiva).  
Unión varía entre el sector de Sta. Catalina y el de Salinas.  
El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.  
Será necesario Estudio Acústico.  
Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**



**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edif. m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo Edificable m <sup>2</sup> z	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima No de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		9.487,53	4,78	45.396,19	79	B+1	UAS
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		4.070,37	1,00	4.070,37	48	B+1	UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		1.100,00	4,18	4.932,40		B	
SERVICIOS TERCARIOS Y EMPRESARIAL							
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		14.747,90		54.400,96	127		
Aprovechamiento Sujetivo-UAS	55.154,46	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		-6.203,60	10% Cesión Aprovech. - UAS		5.440,10
Espacios Libres		Dotaciones		Deportivo		% Suelo Total	
m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	Totales	% Suelo Total
20.708,00	32,29%	3.554,00	5,54%			Dotaciones	37,04%
						Vivienda	
						m <sup>2</sup> s dotacione/100m <sup>2</sup> residencial	178,62

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

**CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS**

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos en la forma e importe que se determine.

**CONDICIONES DE GESTION Y AFEECCIONES**

DESARROLLO Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFEECCIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:
UNIDAD DE EJECUCION:	EJECUCION:	VIA PECUARIA:
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:
		Arroyo Las Cañas
		CARRERAS:
		AERONAUTICA:
		COSTAS:
		IMPACTO
		AMBIENTAL
		Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## **2.7. ADECUACIÓN DEL P.P. AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

El presente Plan Parcial se ajusta perfectamente al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, ya que los terrenos que se ordenan no están enclavados en zona de protección especial, por lo que sólo le afectan las Normas Generales, así como el régimen urbanístico que le corresponda con el Planeamiento vigente.

## **2.8. CARGAS EXTERNAS AL SECTOR, CARGAS COMPLEMENTARIAS**

Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, contribuirá a la urbanización de Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento la proporción señalada en éste.

La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

## **2.9. OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO**

La L.O.U.A. determina como obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del ámbito del Plan Parcial las siguientes:

- a) Cesión gratuita a la Entidad Local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
- c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en los planos.
- d) Previsión de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso Industrial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos
- e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

## **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1 - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 3.2 - MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA
- 3.3 - DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.4 - ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS
- 3.5 - ZONIFICACIÓN
- 3.6 - DENSIDADES Y TECHOS EDIFICABLES RESULTANTES  
(CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES)
- 3.7 - JUSTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS
- 3.8 - COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CON EL P.G.O.U.
- 3.9 - CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS
- 3.10 - DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 3.11 - JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
URBANÍSTICOS PROYECTADOS
- 3.12 - CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- 3.13 - CONCLUSIONES

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN**

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial comprende los terrenos del Sector de Actuación SUS-PT.3 "Salinas II", cuya situación y límites ya han sido descritos en la Memoria Informativa.

#### **3.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA**

El marco urbanístico en que se encuadra este Plan Parcial es, por un lado, la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento y por otro el Plan General de Ordenación Urbana que lo comprende, por lo que a continuación se detallan las determinaciones que comprende cada uno de ellos.

- a) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento Planeamiento:

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente proyecto de Plan Parcial, son las contempladas en el capítulo V del Reglamento de Planeamiento, que de forma específica quedan definidas en los art. 45 y 46, en los que se hace referencia a los aspectos que de forma resumida se exponen a continuación:

- 1º. Definición y características del Plan propuesto.
- 2º. Modo de ejecución, compromisos, garantías y medios económicos.
- 3º. Limitaciones de densidades de edificación.
- 4º. Usos pormenorizados del Plan Parcial.
- 5º. Reservas de terrenos para uso público y equipamiento.
- 6º. Trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras.
- 7º. Definición detallada del Plan de Etapas.
- 8º. Evaluación económica de la implantación de los servicios de las obras de urbanización.
- 9º. Sistema de actuación para la ejecución de las previsiones.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo y recogido de forma sistemática.



Los módulos de equipamiento corresponden a los previstos en el Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, para suelos residenciales. En este caso las reservas de dotaciones serán las correspondientes a la Unidad Elemental (hasta 250 viviendas):

- Sistema de Espacios libres de dominio y uso público. Mínimo 10% de la superficie total ordenada y 15 m<sup>2</sup>s/vivienda reservados para jardines; es decir, 1.665 m<sup>2</sup> en total. Y 3 m<sup>2</sup>s para Área de juego y recreo de niños, lo que corresponde a 333 m<sup>2</sup>s. La ficha del PGOU prevé también el 32,29% de la superficie del sector 20.708 m<sup>2</sup> que supera al 186 m<sup>2</sup>s/vivienda, por lo que con el cumplimiento del 10% se cumple también la previsión de jardines y áreas de juegos según el número de viviendas.
- Centros docentes – Educativo. 10 m<sup>2</sup>s/vivienda; es decir, 1.110 m<sup>2</sup>s.
- Aparcamientos: 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> edificados.

b) Plan General de Ordenación Urbana:

El Plan General de Ordenación de Málaga incluye los terrenos en estudio en el Sector SUS-PT.3 "Salinas II" con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial.

El Sector abarca un ámbito territorial que incluye en su interior las fincas anteriormente descritas. Ello se apoya en la reordenación de la trama viaria y de la zonificación de este suelo propuesta por el propio Plan Parcial.

La superficie bruta total en el interior de dicha delimitación, según medición real es de 63.713,59 m<sup>2</sup> que son los que se toman para establecer las siguientes características generales, de acuerdo con la vigente Ley del Suelo.

## FICHA PLAN PARCIAL SUS-PT.3

### IDENTIFICACION

BARRIO	P. de la Torre	SUS-PT.3 "Salinas II"
--------	----------------	-----------------------

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

AREA DE REPARTO	USO	Superficie (m2)	Sup. con Aprob. (m2)	Suelo Público Asociado (m2)	In. Edificabilidad (m2/m2)	Aprov. Medio UAS/m2	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Caf. Residencial
ARSUS-R	Residencial	63713,59	63713,59		0,23	0,9559	17,89	31,11%

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable	Sup. Techo Edificable	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima / Nº Plantas	Calificación	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		9282,71	4,78	44371,37	66	B+1	UAS-1	
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	15471,19		1,00	4191,42	48	B+1	UAD	
RESIDENCIAL PROTEGIDO	6953,34	4191,42						
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL	3554,43	1180,00	4,18	4932,40		B		
TOTALES	25978,96	14654,13		53495,19	114			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	54813,44	Excesos / Defectos Aprovechamiento	6.667,77	10% Cesión Aprovechamiento - UAS			5.349,52	
Dotaciones							Totales	m2s
Espacios Libres		Educativo	S.I.P.S.	Deportivo	Dotaciones	24262,56	38,08%	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viarío	17026,5	
20708,13	32,50 %	3554,43	5,58 %	---		m2s dotacional/100 m2t residencial	180,07	

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial del Sector SUS-PT.3 "Salinas II".

### 3.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan de Ordenación toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan General, concretando la división parcelaria y el viario, de forma que el nuevo Sector quede suficientemente integrado con el barrio existente, y se cumplan los objetivos, criterios y directrices marcadas por la ficha correspondiente al sector en el PGOU.

Las parcelas de viviendas son todas de baja densidad con dos plantas de altura máxima, el sector queda dividido principalmente por una calle que separa la zona verde (M8) de la zona residencial, la cual se divide en 6 manzanas denominadas; M1-M8.

Situándose al norte tenemos la manzana 6 y 7 destinadas a servicios terciarios y empresarial (educativo) y a zona verde. Dos de las manzanas (M4 y M5) serán para las viviendas de protección oficial, siendo el resto destinada a vivienda unifamiliar aislada (UAS-1).

Las parcelas se han dimensionado de forma parecida a las existentes de la barriada.

Las dotaciones de Educativo se sitúan en el extremo norte (M6).

En cuanto a la trama viaria, se mantienen la especificadas en el planeamiento, con ajustes de calles interiores al objeto de establecer una coherencia con la solución y trama planteada, la cual circunda todo el sector, dando acceso a su vez al sector SUS-PT.2, que plantea una prolongación a su vez de los viales denominados V1, V5 y V7.

No existen edificaciones ni construcciones en el sector.

Los aparcamientos se sitúan en las calles entre las aceras y las calzadas, tal como se observa en los planos correspondientes.

Se puede apreciar, pues, que se ha seguido los criterios del PGOU teniendo en cuenta los definitivos ajustes de la trama viaria, lo que no altera la ficha de características asignadas al Sector, significando exclusivamente un ajuste de superficies por la mayor precisión de datos de trabajo, no constituyendo alteración de los parámetros urbanísticos aplicables.

### 3.4 ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con las características establecidas para este Sector en la ficha urbanística del mismo, se expresan a continuación los aprovechamientos:

Código:	SUS-PT.3
Denominación:	"Salinas II"
Uso global:	Residencial
Sistema de Actuación:	Compensación
Iniciativa:	Privada
Área de reparo:	AR. SUS-R
Superficie del Sector:	63.713,59 m <sup>2</sup> s
le techo edificable:	0,23 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Medio:	0,9559 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad:	17,89 viv/ha
Superficie máxima edificable:	14.654,13 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Objetivo:	53.495,19 UA
Aprovechamiento Subjetivo:	54.813,44 UA (90% A. Medio)
Cesión Aprovechamiento Ayto.:	5.349,52 UA (10% A. Objetivo)
Excesos de Aprovechamiento:	- 6.667,77 UA
Nº de viviendas:	114
Edificabilidad vivienda protegida:	31,11% Edificación Residencial

a) Aprovechamiento para los propietarios:

- Índice de aprovechamiento Medio (A.M.) = 0,9559 UA/m<sup>2</sup>s
- Superficie del Sector con Aprovechamiento = 63.713,59 m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Medio total = 60.903,82 UA
- Propietarios 90% AM = 54.813,44 UA = Aprovechamiento Subjetivo

Este techo se reparte entre los propietarios de suelo dentro del Sector que se ordena, que son los mismos que integran la estructura de la propiedad.

b) Excesos/Defectos de Aprovechamiento para Sistemas Generales:

Es la diferencia entre el Aprovechamiento real del Sector; es decir, el Aprovechamiento Objetivo, y el Aprovechamiento Subjetivo una vez restado el 10% de cesión del Aprovechamiento Objetivo al Ayuntamiento.

- Aprovechamiento real "Objetivo" = 53.495,19 UA
- 10% Cesión Ayto. Aprov. Objetivo = 5.349,52 UA
- Aprovechamiento Propietarios "Subjetivo" = 54.813,44 UA
- Excesos de Aprovechamiento = A. Objetivo – 10% A. Obj. – A. Subj  
53.495,19 UA – 5.349,52 UA – 54.813,44 UA = - 6.667,77 UA

### 3.5 ZONIFICACIÓN

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son las relacionadas en los apartados siguientes:

- Sistema de Espacios libres (parques y jardines).
- Educativo.
- Viario y aparcamiento.
- Residencial libre de baja densidad.
- Residencial vivienda protegida.

Las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

#### - Sistema de espacios libres (parques y jardines)

Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Parques y Jardines y Juegos de niños que se disponen en las zonas denominadas M7 y M8 del Sector. Tendrá el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales con una superficie total de 20.708,13 m<sup>2</sup>s correspondiente al 32,50% de la superficie total del Sector, superior a la superficie mínima exigida en la ficha del PGOU (32,29%).

#### - Educativo

La parcela de Educativo se sitúa en el extremo norte del Sector, entre los viales 4, 7 y 5, manteniéndose como manzana aislada lindando con la zona verde denominada SL-7, con una superficie de 3.554,43 m<sup>2</sup>s, lo que supone un porcentaje del 5,58% de la superficie total del Sector. La superficie reservada es ínfimamente superior a la mínima exigida en la ficha del PGOU (5,54% S<sub>T</sub>). Al tratarse de una Unidad Elemental por el número de viviendas de 114, inferior a 250 viviendas según el Reglamento de Planeamiento, la reserva de Educativo se refiere solo a Educación Preescolar.

#### - Viario y Aparcamiento:

El viario ocupa una superficie total de 17.026,50 m<sup>2</sup>s donde se reservan 73 plazas para aparcamiento público, que sumado a las 181 plazas privadas previstas en el interior de cada parcela residencial más las 12 planteadas en la manzana de Equipamiento Educativo, suman un total de 366 plazas, superior a la mínima exigida para una superficie de techo de 17.026,50 m<sup>2</sup>t (170 plazas; 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>t).

La superficie de viario total ocupa un porcentaje del 26,72% de la superficie total.

- Residencial libre de baja densidad

Las parcelas donde se ubican las viviendas unifamiliares aisladas UAS-1 se sitúan en el centro y al este del Sector (M1,2 y 3), como continuación de la trama existente de los existentes en la calle Doménico Scarlatti y entorno. Su ubicación responde al criterio del Plan General de crear una transición formal y funcional entre el núcleo existente y los nuevos desarrollados pasando de una ordenación de baja ocupación tal y como existe actualmente en la zona.

Se reservan tres parcelas con las siguientes superficies: parcela 1 de 3.199,98 m<sup>2</sup>s con 15 viviendas; parcela 2 de 5.891,20 m<sup>2</sup>s con 29 viviendas y parcela 3 de 6.380,01 m<sup>2</sup>s con 22 viviendas. Las parcelas de residencial libre baja densidad tienen un total de 15.471,19 m<sup>2</sup>s, 66 viviendas y 9.282,71 m<sup>2</sup>t.

- Residencial Vivienda Protegida

Las parcelas reservadas para las viviendas protegidas correspondientes a un 31,11% de la superficie edificable residencial del Sector serán de tipología UAD y altura PB+1. Se especifica en las tablas posteriormente expuestas los parámetros aplicables a dichas parcelas. Se sitúan al sur del Sector, formado por dos manzanas (M4 y M5) como manzanas aisladas con fachadas en todos sus lados.

La parcela M4 ocupa una superficie de 2.433,88 m<sup>2</sup>s con una capacidad para 17 viviendas y la parcela M5 ocupa una superficie de 4.519,46 m<sup>2</sup>s y una capacidad para 31 viviendas. La superficie total ocupada por el uso residencial vivienda protegida es de 6.953,34 m<sup>2</sup>s con 4.191,42 m<sup>2</sup>t que corresponde al 31,11% de edificabilidad residencial y 48 viviendas; superior a la que fija la ficha del PGOU.

### 3.6 TECHO EDIFICABLE RESULTANTES

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan de Ordenación, se obtienen los siguientes valores característicos:

Aprovechamiento Objetivo (lucrativo):

- Residencial libre baja densidad: 44.371,37 UA
- Residencial Vivienda Protegida: 4.191,42 UA

Total Aprovechamiento Objetivo = 48.562,79 UA

Edificabilidad lucrativa:

- Residencial libre baja densidad: | Cp: 4,78 | 9.282,71 m<sup>2</sup>t
- Residencial Vivienda Protegida: | Cp: 1,00 | 4.191,42 m<sup>2</sup>t

Total Edificabilidad lucrativa = 13.474,13 m<sup>2</sup>t

Equipamientos:

- Sistema de espacios libres: 20.708,13 m<sup>2</sup>s
- Educativo: 3.554,43 m<sup>2</sup>s

Superficie dotaciones total = 24.262,56 m<sup>2</sup>s

FICHA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

**IDENTIFICACION**

BARRIO	P. de la Torre	SUS-PT.3 "Salinas II"
--------	----------------	-----------------------

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARLA DEL RLPARIO	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Sup. con Aprob. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público Asociado (m <sup>2</sup> s)	In. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif. Residencial
AR-SUS-R	Residencial	63713,59	63713,59		0,23	0,9559	17,89	31,11%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup de Suelo Edificable	Sup. Techo Edificable	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima / Nº Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD							
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	15471,19	9282,71	4,78	44371,37	66	B+1	UAS-1
RESIDENCIAL PROTEGIDO	6953,34	4191,42	1,00	4191,42	48	B+1	UAD
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL	3554,43	1180,00	4,18	4932,40		B	
<b>TOTALES</b>	<b>25978,96</b>	<b>14654,13</b>		<b>53495,19</b>	<b>114</b>		
Aprovechamiento Subjetivo UAS	54813,44	Excesos / Defectos Aprovechamiento		6.667,77	10% Cesión Aprovechamiento - UAS		5.349,52
Dotaciones				Totales		m <sup>2</sup> s	% Suelo Total
Espacios Libres	Educativo		S.I.P.S.	Deportivo	Dotaciones		
m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	Viarío	
20708,13	32,50 %	3554,43	5,58 %			17026,5	26,72%
						m <sup>2</sup> s dotacional/100 m <sup>2</sup> t residencial	180,07

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE APARCAMIENTOS	ORDENANZAS	USOS
1	3.199,98	0,60	1919,99	15	29	UAS-1	RESIDENCIAL
2	5.891,20	0,60	3534,72	29	53	UAS-1	
3	6.380,01	0,60	3828,01	22	57	UAS-1	
<b>TOTAL UAS</b>	<b>15.471,19</b>	<b>0,60</b>	<b>9282,71</b>	<b>66</b>	<b>139</b>		
4	2.433,88	0,61	1479,74	17	15	UAD	RESIDENCIAL
5	4.519,46	0,60	2711,68	31	27	UAD	
<b>TOTAL UAD PROTEGIDO</b>	<b>6.953,34</b>	<b>0,60</b>	<b>4191,42</b>	<b>48</b>	<b>42</b>		
<b>TOTAL PRIVATIVO</b>	<b>22.424,53</b>		<b>13474,13</b>	<b>114</b>	<b>181</b>		
6	3.554,43	0,33	1180,00		12	EDUCATIVO	EDUCATIVO
<b>TOTAL ED</b>	<b>3.554,43</b>	<b>0,33</b>	<b>1180,00</b>		<b>12</b>		
7	254,01						ESPACIOS LIBRES
8	20.454,12						
<b>TOTAL EL</b>	<b>20.708,13</b>				<b>0</b>		
VIALES	17.026,50				173		VIALES
<b>TOTAL PÚBLICO</b>	<b>41.289,06</b>				<b>185</b>		
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>63.713,59</b>				<b>366</b>		

### 3.7 JUSTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

A continuación, realizamos la justificación pormenorizada de los equipamientos proyectados, tomando como referencia el Art. 17 de la LOUA y el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

#### CUADRO COMPARATIVO

DOTACIONES	PGOU	LOUA	ANEXO R.P. 114 viv. (Unidad Elemental)	P. Parcial
Espacios libres	20.708,00 m <sup>2</sup> s 32,29% S <sub>T</sub>	18/21 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t <sub>R</sub> (2.425 / 2.829 m <sup>s</sup> ) ≥ 10% S <sub>T</sub> (6.371 m <sup>2</sup> s)	18 m <sup>2</sup> s/viv 2.052 m <sup>2</sup> s ≥ 10% S <sub>T</sub> (6.371 m <sup>2</sup> s)	20.708,13 m <sup>2</sup> s 32,50%
Educativo	3.554,00 m <sup>2</sup> s 5,54% S <sub>T</sub>	-	10 m <sup>2</sup> s/viv 1.140 m <sup>2</sup> s	3.554,43 m <sup>2</sup> s 5,58%
TOTALES	24.262 m <sup>2</sup> s 14,29% S <sub>T</sub>	30/55 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t <sub>R</sub> 4.042 / 7.411 m <sup>2</sup> s	-	24.262,56 m <sup>2</sup> s 38,08%

#### APARCAMIENTOS:

Las reservas de aparcamiento necesarias:

- Reglamento del Planeamiento:

1 plaza / 100 m<sup>2</sup>t (147 plazas) -> En la propuesta se prevén 366 plazas de aparcamiento en total para una edificabilidad de 14.654,13m<sup>2</sup>t, de las cuales 173 plazas se localizan en el viario. El resto se sitúan en el interior de las parcelas.

- LOUA

En suelo con uso característico residencial se prevé una reserva entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable. En la propuesta se reservan 173 plazas de aparcamiento público de las 73 plazas mínimas exigidas.

- Plan General de Ordenación Urbana

Normas Urbanísticas. Disposiciones Generales. Título VI. Capítulo Séptimo. Aparcamientos. Art. 6.7.4.2.

*"Para uso de vivienda las siguientes computadas por cada 100 m<sup>2</sup>t incluidas zonas comunes, o por vivienda según resulte más restrictivo:*

- *Calificaciones OA-1, CJ, CTP, UAD, UAS y MC = 1,5 plazas.*

*Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terceras edificaciones del mismo solar [...]*

*Para las viviendas protegidas, la dotación mínima será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t de vivienda [...]*

La propuesta prevé 181 plazas de aparcamiento privadas en las parcelas para los usos previstos conforme a la normativa del PGOU.

De las plazas previstas se reservarán 1 plaza cada 40 plazas o fracción de las públicas para minusválidos, que cumplirán las características técnicas descritas en el Art.30 del Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad.

La reserva prevista por tanto es de 5 plazas de aparcamiento accesibles en total entre viario.

En las parcelas según el uso se prevé un número mínimo de plazas accesibles:

- Edificios de equipamiento 1 plaza cada 40 o fracción por regla general según el uso.
- En vivienda libre cuando exista alguna vivienda reservada a minusválido.
- En edificios de vivienda protegida con un nº de viviendas entre 17 y 39 viviendas, se reserva una vivienda y por lo tanto una plaza de aparcamiento.

Nos remitimos al Cuadro de Superficies pormenorizado del apartado 3.6 para ver el número de aparcamientos proyectados en cada parcela.

### **3.8 COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CON EL P.G.O.U:**

Como puede apreciarse en este estudio, los parámetros propuestos no rebasan a los del P.G.O.U., y las reservas de equipamiento, que se especifican en él, cumplen con lo exigido con el Reglamento de Planeamiento, como ya se ha comprobado y con las indicaciones básicas del Servicio de Planeamiento y Diseño Urbano de la Gerencia Municipal de Urbanismo, cumpliéndose por tanto lo exigido en la ficha de características de este Sector, en el documento de revisión.

En cuanto a los objetivos y directrices vinculante, se cumple lo especificado por la ordenación pormenorizada preceptiva:



- Se crea una transición formal y funcional entre el sector de Sta. Catalina y el de Salinas.
- Se aporta como anexo estudio hidrológico del sector.
- Se presenta estudio acústico del sector.
- Se disminuye ligeramente el Aprovechamiento Objetivo total planteado por la ficha del PGOU del Sector, provocado por el incremento de edificabilidad otorgado a las viviendas de protección oficial (+1,11%)

### **3.9 CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS:**

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan de Ordenación, serán gratuitas y obligatorias a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación:

- 10% Aprovechamiento medio del área de reparto:

A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que fijará su definitiva localización en el Sector, se cederá el suelo necesario para contener el 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, equivalente a 5.349,52 UA. Este aprovechamiento estará ubicado en las parcelas de UAD de vivienda protegida, parcelas 4 y 5 que corresponden a 4.191,42 UA, y el resto se completa en las parcelas de UAS-1 con 1.158,10 UA hasta completar el 10% de aprovechamiento total.

- Zona Verde:

Se cederá las parcelas 7 y 8 calificadas como zonas verdes con una superficie total entre ambas de 20.708,13 m<sup>2</sup>s.

- Sistema Local de Equipamientos:
  - Educativo, con una superficie de 3.554,43 m<sup>2</sup>s.
- Viales, con una superficie de 17.026,50 m<sup>2</sup>s.

### **3.10 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN**

Teniendo en cuenta la extensión superficial del Sector, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo, y la estructura de propiedad, de 3 propietarios, además del interés en el desarrollo inmediato, se ha procedido a realizar UNA UNIDAD de Gestión y una única Unidad de Ejecución, facilitando la posterior gestión del desarrollo del Planeamiento.

### 3.11 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano.

En este proyecto, se contemplan las soluciones propuestas con el estudio realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores y los viales de nueva creación, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que determina una definición del conjunto que entendemos suficiente en estos aspectos infraestructurales.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, se define a continuación las características más relevantes de estos servicios.

#### 3.11.1 Red viaria

##### Características generales

Todos los viales del sector son de tercer orden.

1. Las vías de tercer en el sector son de doble sentido; excepto tres de ellas (Vial 2, 3 y 5) que se realizan de un único sentido debido que éstos tres últimos no tienen como función ser ejes de conexión norte-sur entre el sector de Salinas y el futuro sector de Santa Catalina.
2. Con carácter general las calles consideradas por el planeamiento como vías de tercer orden, tendrán las siguientes características:
  - a) Ancho de calzada 3.00 m/carril para único sentido y 6 m/carril para doble sentido.
  - b) Ancho de aparcamiento 2.20 m para aparcamiento en línea y longitud de la plaza de aparcamiento de 5 m, la plaza de aparcamiento accesible se dimensionará conforme al decreto de accesibilidad. La banda de aparcamiento se sitúa solo a un lado de la calzada.
  - c) Ancho de acera de 3,00, 3,30 o 3,70 m a ambos lados de la calzada según sea la parcela de uso zona verde, reidencial o residencial con arbolado, según detalles secciones.
3. El viario de tercer orden se adaptará a las siguientes condiciones del trazado:

- a) El diseño en alzado se adaptará en la medida de lo posible al terreno existente, evitando la ejecución de grandes movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente el paisaje existente.
- b) Se adecuarán para una velocidad específica de 30 km/h.
- c) La separación entre intersecciones mínima será de 60 m.
- d) El radio mínimo en planta será de 50 m siendo lo normal 150 m.
- e) El radio mínimo entre borde exterior/pavimento será de 8 m.
- f) La pendiente máxima longitudinal será del 15% (en construcción de sendas peatonales independientes, de pendiente inferior a las establecidas por la ordenanza de accesibilidad y que permita el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones). Siendo la pendiente normal del 10% y en las intersecciones del 3%. En la propuesta no existen pasos elevados e inferiores.
- g) No existen calles en fondo de saco en la propuesta.
- h) Algunas de las calles se han diseñado con único sentido para acceder al interior de la nueva barriada. En el sector existe poca densidad edificatoria para justificar la necesidad de diseñar viales de dos carriles, se ha seguido el criterio del P.G.O.U. En las vías interiores y de uso exclusivo residencial, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia.
- i) Las pendientes transversales serán:
  - Calzada 2%
  - Acerado 1-2%
  - Aparcamiento 2-2.25%

Los elementos propios de la urbanización tales como mobiliario, arbolado, alumbrado público, señalización, etc... se ubicarán en la banda de servidumbre de la circulación y se ajustarán a la normativa municipal.

El firme que se propone y que se dimensionará con exactitud en el Proyecto de Urbanización, tendrá como mínimo las siguientes capas:

**-VIALES**

- Terreno seleccionado compactado al 100% P.N.
- Sub-base: 30cm de zahorra natural compactada.
- Base: 20cm de hormigón H-100.
- Rodadura: 6cm aglomerado asfáltico caliente S-20 y capa de 5cm de aglomerado asfáltico en caliente S-12.

**-APARCAMIENTO EN VIALES**

- Terreno seleccionado compactado el 100% P.N.

- Sub-base: 30cm de zahorra natural compactada.
- Base: 20cm de hormigón H-100.
- Rodadura: 20cm de hormigón H-150

#### -ACERADOS

- Terreno seleccionado compactado el 100% P.N.
- Sub-base: 20cm de zahorra natural compactada.
- Base: 10cm de hormigón H-100.
- Pavimento: Adoquín de hormigón artificial de tonos claros.

### Drenaje superficial

Para la evacuación de las aguas de lluvia se prevé la construcción de absolvedores de rejillas conectados a la red de pluviales.

### Circulación

En el proyecto de urbanización se definirá la señalización horizontal y vertical. En los pasos de peatones se preverá el rebaje de los bordillos y aceras, en un tramo de anchura suficiente para permitir el tráfico de los coches de los minusválidos, de los carros de compra, coches de niños y similares, evitando así la aparición de barreras arquitectónicas.

La circulación de peatones se efectuará a lo largo de las aceras que se interconexionarán con los oportunos pasos de cebra

### Aparcamientos

De acuerdo con la legislación vigente (LS, RP y P.G.O.U), el número total de plazas de aparcamiento se ha calculado en el punto 2.7 de esta memoria.

Las plazas de aparcamientos tendrán una superficie rectangular de 2,20 x 5,00 m, con un mínimo de 2,20 x 4,50 m, y con al menos una plaza por cada 40 o fracción del total de 3,60 x 5,00 m para usuarios minusválidos.

## **3.11.2 Abastecimiento de agua**

### Características generales

La red de distribución de agua potable se diseñará en malla cerrada, con tubería de fundición de 20 atm. de presión normalizada, con diámetro mínimo de 150 mm, que se dispondrán en zanja, a una profundidad no superior a 0,8 m. En los cruces de calzada la tubería se protegerá con una losa de hormigón H-125.

Todas las válvulas irán provistas de sus correspondientes arquetas de obra de fábrica.

Se proyectará una red independiente de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Dicha red, si es posible será alimentada desde la red de agua residual reciclada.

### Procedencia

El agua para abastecimiento se tomará de los puntos marcados en los planos con diámetros de 100 y 150, cerrándose las mallas a fin de asegurar el abastecimiento a toda la zona.

- Previsiones normales:

Los caudales mínimos para los distintos usos serán:

- Residencial	250 l/hab. día o 750 l/viv. día.
- Centros Sociales y Deportivos	10.000 l/m <sup>2</sup> /día
- Red de riego zonas verdes	10,00 l/m <sup>2</sup> /día
- Riego de red viaria	1,2 l/m <sup>2</sup> /día
- Equipamiento escolar	5 l/m día

- Previsión contra incendios:

De acuerdo con lo establecido en el Código Técnico, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (CTE DB-SI), se colocarán hidrantes cada 200m medidos por recorridos reales y 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, lo que supone 16,66 l/s.

### Consumo agua potable

Residencial	114 viv. a 750 l/viv/día	0,99 l/s
Educativo	1.180 m <sup>2</sup> a 5 l/m <sup>2</sup> /día	0,07 l/s
<b>Total agua potable</b>		<b>1,06 l/s</b>

Riego Z. Verde	20.708,13 m <sup>2</sup> a 10 l/m <sup>2</sup> /día	2,40 l/s
Viales, aceras y aparcam.	17.026,50 m <sup>2</sup> a 1,2 l/m <sup>2</sup> /día	0,24 l/s
<b>Total Red Riego</b>		<b>2,64 l/s</b>

**Total demanda 3,70 l/s**

### Condiciones de cálculo y materiales

Tanto los detalles constructivos, como el cálculo de las secciones, serán explicados en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en el que se mantendrá el criterio de considerar unas velocidades entre 0,5 y 1,00 m/seg pudiendo alcanzar un máximo de 1,5 m/seg.

La presión timbrada de las conducciones será de 20 atmósferas, por consideraciones mecánicas, independientemente de la necesaria por consideraciones hidráulicas.

La red de distribución, será de fundición dúctil, con un diámetro mínimo de 100mm., e irá colocada sobre lecho de arena a una profundidad comprendida entre 0,80 m y 1,00 m.

En los puntos donde se encuentran válvulas, se construirán arquetas de ladrillo con la tapa de fundición. Asimismo, serán de fundición las piezas especiales, válvulas codos, etc., con mecanismos de bronce. Se colocarán bloques de anclaje en los codos y piezas en cruz para contrarrestar el empuje radial del agua.

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

En redes en las que no se incluyan hidrantes, el cálculo se efectuará considerando el 100 por 100 de consumo, correspondiente a las previsiones normales, distribuido en un periodo de 10 horas.

Para el cálculo de los diámetros se empleará la fórmula exponencial de SCIMENI, debiéndose de tener presente que la presión disponible a lo largo de la red sea la mayor posible, siendo deseable la de 15 m de columna de agua.

El cruce de calzadas, que ha sido reducido al máximo, se ejecutará protegido y reforzado con hormigón.

Las bocas de riego, se situarán como máximo a 100 m unas de otras.

Se colocarán hidrantes de incendios equipadas, de acuerdo con lo exigido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

### Depósito

Se sobreentiende que la red municipal es de alta garantía, pero en el supuesto de que la misma no garantizase la regulación y presión necesaria en la red de distribución interna, se dispondrá de los pertinentes depósitos o aljibes en cada parcela, que tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenaje, siendo su estanqueidad garantizada mediante el empleo de los materiales adecuados.

### Potabilidad

Como quiera que se tomará el agua de la red municipal, no será necesario el Certificado de Potabilidad del agua.

### Red de distribución

La red de distribución básica se proyecta en malla cerrada. No obstante, y en el Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta lo que disponga el Servicio Municipal correspondiente, a fin de conseguir una distribución eficaz.

Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 0,80 m, y si esto no fuera posible se adoptará la protección necesaria.

### **3.11.3. Saneamiento**

Para la evacuación de aguas residuales y pluviales, se adopta el sistema separativo.

#### ***Aguas residuales***

#### Criterios de Dimensionado y Proyecto

Para el cálculo de la red, se considerarán las siguientes hipótesis:

- Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua en periodo de evacuación de 10 horas, mayorado en 2,5.

- Las velocidades del agua en las conducciones, habrán de estar comprendidas entre 0,60 y 3,00 m/seg. y se puede llegar hasta 5 m/seg en los tramos especiales de P.V.C.

- El diámetro mínimo a emplear, por motivos de explotación y conservación será de 0,30 m de diámetro.

- Las acometidas directas desde las parcelas podrán ser de 0,20 m de diámetro siempre que se justifique el cálculo.

- Las pendientes de las conducciones serán iguales o superiores al 5 por mil.

- Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección de la tubería, y de manera general cada 40 m. de distancia máxima.

- Las redes de alcantarillado discurrirán preferentemente bajo la calzada siempre que esto último sea posible.

- Estas redes se han diseñado teniendo en cuenta las Normas Técnicas de Urbanización del P.G.O.U, la NTE-ISA y el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, así como el reglamento de servicios de EMASA.

### Materiales a emplear

Se utilizarán tubos de PVC ó similar, sobre cama de arena con uniones de campana o normales y anillados con ladrillo macizo revestido de mortero de cemento para secciones menores de 0,60 m de diámetro, y tuberías de hormigón armado para secciones mayores de 0,60 m de diámetro, si bien también se podrían colocar tuberías de PVC reforzado, para diámetros pequeños.

Estos tubos se colocarán en zanjas a distintas profundidades, pero como mínimo a 1,00 m, protegiéndose debidamente en caso de profundidad menor.

Para la apertura se tomarán toda clase de precauciones y se entibará en los lugares en que sea necesario a juicio de la dirección técnica.

Los pozos y sumideros se construirán de ladrillo macizo tomados con mortero de cemento y enfoscados interiormente.

Las tapas, marcos y rejillas serán de fundición y carecerán de rebabas y coqueas para obtener la resistencia necesaria y el correcto ensamblaje de las piezas.

### ***Aguas pluviales:***

Criterios de dimensionado y proyecto.

Para el cálculo de la red, se considerarán las siguientes hipótesis:

- Los caudales de las aguas de lluvias se calcularán a partir de una intensidad media de precipitación considerando un periodo de retorno de 25 años, ya que pueden existir riesgo de avenidas fuertes, pudiéndose establecer en principio, en 200 l/seg/Ha.

- Para solares y viales el coeficiente de escorrentía medio se tomará igual a 0,90 y para los espacios libres y ajardinados se tomará 0,50.

- Las velocidades del agua en las conducciones, habrán de estar comprendidas entre 0,60 y 3,00 m/seg.

- El diámetro mínimo a emplear, por motivos de explotación y conservación será de 0,30 m de diámetro.

- Las pendientes de las conducciones serán iguales o superiores al 5 por mil.

- Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección de la red, y de manera general cada 40 m. de distancia máxima.

- Las redes de alcantarillado discurrirán preferentemente bajo la calzada siempre que esto último sea posible.



- Estas redes se han diseñado teniendo en cuenta las Normas Técnicas de Urbanización del P.G.O.U, el CTE y el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, así como el reglamento de servicios de EMASA.

- La altimetría vendrá fijada en los planos de perfiles longitudinales y en el plano de altimetría.

#### Materiales a emplear

Se utilizarán tubos de PVC, sobre cama de arena con uniones de campana o normales y anillados con ladrillo macizo revestido de mortero de cemento para secciones menores de 0,60 m de diámetro, y tuberías de hormigón armado para secciones mayores de 0,60 m de diámetro, si bien también se podrían colocar tuberías de PVC reforzado, para diámetros pequeños.

Estos tubos se colocarán en zanjas a distintas profundidades, pero como mínimo a 1,00 m protegiéndose debidamente en caso de profundidad menor.

Para la apertura se tomarán toda clase de precauciones y se entibará en los lugares en que sea necesario a juicio de la dirección técnica.

Los pozos y sumideros se construirán de ladrillo macizo tomados con mortero de cemento y enfoscados interiormente.

Las tapas, marcos y rejillas serán de fundición y carecerán de rebabas y coqueas para obtener la resistencia y el correcto ensamblaje de las piezas.

### **3.11.4. Red eléctrica de baja y alta tensión**

#### Generalidades

El proyecto de la red de suministro y distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión, e Instrucciones Complementarias y la ley 54/1997 del sector eléctrico y el R.D. 1955/2000 que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Así mismo, paralelamente a este Plan de Ordenación, se tramitará el Proyecto eléctrico que llevará la línea desde la Sub-estación polígono al sector en estudio, para garantizar la correcta conexión de redes.

El tendido de la red será subterráneo, alejándose los conductores en tuberías de P.V.C rígido.

Para el cálculo se establecen los siguientes consumos:

Vivienda	$9,2 \text{ Kw/viv.} \times 114 \text{ viv.} = 1.048,80 \text{ Kw}$
Comercial, Social y Educativo Verde	$50,00 \text{ w/m}^2\text{c} \times 1.180 \text{ m}^2\text{c} = 59,00 \text{ Kw}$
La tensión en Baja será de	$5,00 \text{ w/m}^2\text{s} \times 20.708,13\text{m}^2\text{s} = 103,54 \text{ Kw}$
Alumbrado público	$380 / 220 \text{ V}$
	$250\text{w/punto de luz} \times 47 = 11,75 \text{ Kw}$

Resultando una potencia demandada de 1.223,09 Kw.

### **Red de Alta Tensión:**

El circuito de alimentación a los centros de transformación, será del tipo subterráneo, conectándose mediante el elemento de intemperie adecuado a la línea aérea de alta tensión de la Cía. Sevillana.

#### Líneas de abastecimiento a los Centros

Las líneas de abastecimiento a los Centros de Transformación cumplirán los siguientes requisitos.

- Conductor: RH v 12/20 Kw. 3 (1 x 150 mm<sup>2</sup>)
- Intensidad admisible: 262 A
- Potencia máxima admisible: 9.065 Kwa a 20 Kw
- Sección nominal de la pantalla: 16 mm<sup>2</sup> de cobre
- Aislamiento. Polietileno reticulado (XLPE)

Las canalizaciones para el alojamiento de estas líneas se ejecutarán con tubería de P.V.C. de 140 mm de diámetro, enterrada a profundidad de 1,20 m con dados de hormigón en los cruces de vial y con arquetas registro del paso de cable de tipo de Sevillana de Electricidad, S.A.

Estas arquetas se situarán en todos los cambios de dirección y en los puntos necesarios para que la longitud máxima sea de 40 m.

#### Centros de transformación

La potencia que demandará este complejo corresponde a los consumos establecidos anteriormente, con un total de 1.223,09 Kw.

La unidad transformadora máxima recomendada por la Cía. Sevillana de Electricidad es de 1.000 Kva, resultando por tanto que las necesidades del Sector quedan cubiertas con 2 unidades de la citada potencia.

Los centros se situarán según se indica en los planos, en locales adecuados con las medidas de aislamiento necesarias.

Las instalaciones de estos centros se realizarán mediante celdas prefabricadas aptas para 24 Kv, disponiendo cada centro de dos celdas de protección para los transformadores.

### **Red de baja tensión:**

La red de baja tensión de alimentación al Conjunto será subterránea, con canalización similar a la de alta tensión, excepto en su profundidad, que será de 0,80 mts.

Los conductores previstos, serán del tipo R, de polietileno reticulado de 1 Kw y de aluminio, con secciones en función de la potencia del Circuito.

La potencia que se ha considerado por cada centralización es por exceso de 150 Kw simultáneos, lo que supone por circuito independiente precedente del Centro de Transformación:

- Potencia 150 Kw
- Circuito Trifásico + Neutro
- Tensión 380 V.
- Intensidad de cálculo:

$$I = \frac{W}{\sqrt{3} V \times \cos. \varphi} = \frac{150.000}{\sqrt{3} \times 380 \times 1} = 228 \text{ A}$$

- Sección conductor adoptado por densidad de corriente 150 mm<sup>2</sup>.
- Carga admisible del conductor 228 A

La Longitud del circuito procedente del cuadro B.T., para una caída máxima del 4% será:

$$L = \frac{e}{S \times 1,73 \times I \times \cos \varphi} = \frac{0,04 \times 380 \times 150}{0,047 \times 228 \times 1} = 213 \text{ m .}$$

Se procurará por tanto que ninguna centralización, con la potencia de 150 h-W. instantánea, supere la distancia de 213 metros al centro de transformación que lo ha de alimentar.

### **3.11.5. Alumbrado público**

La instalación diseñada, se ajusta en todos sus puntos al R.E.B.T., Normas e Instrucciones MV sobre Alumbrado Urbano y R.D. 1.946/1.979 de 6 de Julio sobre redacción de consumo en alumbrado público.

Consiste en una instalación subterránea canalizada con tubería de P.V.C. rígido de 90 mm de diámetro para conductor de 1 Kw de 4 x 6 mm<sup>2</sup>. Para equipo de ahorro energético.

Los báculos son troncocónicos galvanizados de 3 mm de espesor de chapa con alturas de 10 y 12 m y con brazos de 1,5 y 2 m simples o dobles de acuerdo con plano. Llevarán portezuela a una altura mínima de 30 cm, caja de derivación con fusible y toma de tierra con conductor de Cu. desnudo de 35 mm<sup>2</sup>.

Las luminarias serán H-SRP-151 y H-SRP.451 con lámpara led.

En las calles y paseos peatonales se colocarán columnas de 3,50 m rematadas con globos de 50 cm de diámetro, de material anti-vandálico y lámpara led, separadas entre sí 25 m aproximadamente.

El alumbrado público tendrá una iluminación media sobre pavimento de acera y calzada de 20 luxes en todas calles y zonas verdes.

El factor de uniformidad media será del 40% mínimo. La relación entre la separación y la altura de los focos no será superior a 4. Cada punto de luz irá provisto del equipo de ahorro de energía y el cuadro de mando de contador de doble tarifa.

Se requerirá un estudio sobre el tipo de luminaria y de la distribución de intensidades del foco luminoso, el cual se incluirá en el Proyecto de Urbanización.

La red de alumbrado público será independiente de la red de suministro de energía eléctrica, y su origen estará en la estación de transformación.

Las arquetas llevarán fondo terrizo para evacuar las aguas pluviales.

Las zanjas de canalizaciones serán de 60 cm de profundidad mínima en aceras y 80 cm en cruces de vías, protegidas con hormigón en masa. Los equipos de encendido serán de consumo normal reducido.

El centro de mando constará de interruptores manual. Diferencial magnetotérmico general y magnetotérmicos de salida, contadores, reloj, célula fotoeléctrica, módulo contador, contador con doble tarifa. Conexión y toma de tierra, todo ello alojado en armario metálico sobre mampostería en aceras.

La instalación diseñada, se ajusta en todos sus puntos al R.E.B.T., Normas e Instrucciones MV sobre Alumbrado Urbano y R.D. 1.946/ 1.979 de 6 de Julio sobre redacción de consumo en alumbrado público, y en el Proyecto de Urbanización se detallará con precisión emplazamientos, potenciales, secciones, detalles y demás características.

### **3.11.6. Telefonía y Telecomunicaciones**

Para el tendido de la red telefónica, fibra óptica y televisión por cable se dispondrán unas canalizaciones bajo aceras, que se realizan con tubo de PVC

rígido de 110 mm. de diámetro, en número de dos. Se construirán arquetas y cámaras de registro de obra de fábrica según los tipos de la Cía. Telefónica.

No obstante, lo diseñado en plano, se estarán en todo momento a reserva de posibles indicaciones posteriores de la citada Cía., que deberá ser consultada en el momento de acometer las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización.

### **3.11.7. Instalación de Gas**

Se realizará el trazado conforme al plano adjunto, con conducciones de características de una red de distribución de M.P.A. (M.O.P.= 0,15 bar) que se conectará a la red existente.

La presión máxima de operación (M.O.P.) de la canalización proyectada, de acuerdo con las normas UNE-EN 12007-1 estará comprendida entre  $0,1 < P \leq 2$ . Tomando como la presión específica de servicio 0,15 bar (1.500mm.c.a.).

La red se diseñará conforme al R.D. 919/2006 de 28 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 A 11 y normas UNE de referencia.

El material de las conducciones será de poliuretano de las clases PE80 y PE100 para canalizaciones de juntas a presión, que deberán cumplir lo dispuesto en la norma UNE-EN 1555 UNE 12007-2, en las "especificaciones técnicas de AENOR".

- Polietileno de densidad PE100 serie "SDR 17.6"
- Polietileno de media densidad PE80 serie "SDR 11 para acometidas de diámetro <40mm.

SDR= Relación entre el diámetro nominal y el espesor.

En lo referente a las técnicas de unión de tuberías y accesorios se utilizarán siempre la soldadura a tope, pudiéndose efectuar por electro fusión cuando aquella no sea posible, como es el caso de los diámetros nominales iguales o inferiores a 90 mm.

Se instalarán válvulas de sectorización. Con carácter general las válvulas de seccionamiento, derivación y purga deben ubicarse en terrenos de acceso público y en lugares de fácil acceso, evitando en lo posible instalarlas en calzadas, en vados de acerado, accesos a aparcamientos y pasos peatonales.

Se instalarán válvulas de seccionamiento que permitan dividir la conducción principal en secciones cada 500 m en redes urbanas.

La profundidad normal de enterramiento de la red de distribución será como mínimo de 0,60 m medidos desde la generatriz superior de la tubería.

La distancia a profundidad será como mínimo de 0,30 m medidos desde la generatriz más cercana a esta.

### **3.11.8. Jardinería y Mobiliario urbano**

Para la zona verde pública se redactará el correspondiente Proyecto de Ajardinamiento, de acuerdo con las instrucciones que al respecto dicte el Servicio Técnico Municipal correspondiente y que deberá ir incluido en el Proyecto de Urbanización.

Además, se colocarán árboles y sus correspondientes alcorques en todas las aceras de las calles de la Urbanización, de la especie que se definirá en el anexo de Jardinería del Proyecto de Urbanización, y con una separación aproximada de 8,00 m. justificando la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y a aprovechamiento de recursos hídricos, conforme al Art. 8.3.3 apartado 3.1 del Título VIII del P.G.O.U.

Igualmente se colocará el suficiente número de bancos y papeleras, así como fuentes para beber.

### **3.11.9. Recogida de basuras**

Por ser una zona eminentemente urbana la recogida de basuras se realizará por el Servicio municipal de limpieza, desde los contenedores existentes en la red viaria, y que se calculan para los mismos, un volumen de basuras de 5 litros por habitante y día, que supone un peso específico de 0,60 Kg/persona/día.

Se prevé la posibilidad de limpieza de los lugares donde se ubiquen los contenedores generales de recogidas, siendo éstos normalizados y estancos para evitar malos olores.

En el proyecto de urbanización preverá el acondicionamiento de las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, estableciéndose un radio máximo de 150 m por tener una densidad de 17,89 viv/Ha.

### 3.12. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

A continuación, se expresan las características generales de cada zona, consecuencia de la ordenación proyectada, para la total definición de la misma.

PARCELA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE APARCAMIENTOS	ORDENANZAS	USOS
1	3.199,98	0,60	1919,99	15	29	UAS-1	RESIDENCIAL
2	5.891,20	0,60	3534,72	29	53	UAS-1	
3	6.380,01	0,60	3828,01	22	57	UAS-1	
<b>TOTAL UAS</b>	<b>15.471,19</b>	<b>0,60</b>	<b>9282,71</b>	<b>66</b>	<b>139</b>		
4	2.433,88	0,61	1479,74	17	15	UAD	RESIDENCIAL
5	4.519,46	0,60	2711,68	31	27	UAD	
<b>TOTAL UAD PROTEGIDO</b>	<b>6.953,34</b>	<b>0,60</b>	<b>4191,42</b>	<b>48</b>	<b>42</b>		
<b>TOTAL PRIVATIVO</b>	<b>22.424,53</b>		<b>13474,13</b>	<b>114</b>	<b>181</b>		
6	3.554,43	0,33	1180,00		12	EDUCATIVO	EDUCATIVO
<b>TOTAL ED</b>	<b>3.554,43</b>	<b>0,33</b>	<b>1180,00</b>		<b>12</b>		
7	254,01						ESPACIOS LIBRES
8	20.454,12						
<b>TOTAL EL</b>	<b>20.708,13</b>				<b>0</b>		
<b>VIALES</b>	<b>17.026,50</b>				<b>173</b>		<b>VIALES</b>
<b>TOTAL PÚBLICO</b>	<b>41.289,06</b>				<b>185</b>		
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>63.713,59</b>				<b>366</b>		

### 3.13. CONCLUSIONES

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para el Sector SUS-PT.3 "Salinas II", así como el contenido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados.

## **4.- CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA LEGAL**

- 4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA LA URBANIZACIÓN
- 4.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y ADJUDICACIÓN APROVECHAMIENTOS
- 4.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 4.4. PREVISIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 4.5. COMPROMISOS A CONTRAER. ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS
- 4.6. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.
- 4.7. MEDIOS ECONÓMICOS
- 4.8. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS



#### **4.- CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA LEGAL**

A continuación, se establecen las condiciones necesarias para el cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a incluir en los Planes Parciales y/o de Ordenación de iniciativa particular.

De acuerdo con los artículos 46 y 64, del Reglamento de Planeamiento, la documentación, datos y determinaciones, en los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las de índole general, las siguientes determinaciones:

##### **4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA LA URBANIZACIÓN**

Los terrenos incluidos en este Sector de Actuación provienen de antiguas fincas de labor, actualmente sin uso concreto, y colindantes con zonas urbanizadas y consolidadas, encontrándose en la actualidad considerados como suelo urbanizable sectorizado.

Estos terrenos constituyen una pieza de vital importancia en el desarrollo de las previsiones del Plan General, al constituir el nexo de unión entre la barriada de Salinas y los sectores urbanizables de desarrollo. Por lo tanto, la necesidad de urbanización de los mismos viene avalada por el tratamiento específico como Sector de Actuación que le otorga el Plan General de Ordenación.

##### **4.2. RELACION DE PROPIETARIOS Y ADJUDICACION APROVECHAMIENTOS.**

La relación de propietarios del Sector de Actuación se refleja en la Memoria Informativa, punto 2.3 de este Proyecto. A continuación, se detallan los nombres y direcciones de los propietarios conocidos del sector:

## SUS-PT.3

	PARCELA CATASTRAL	PROPIEDAD	S. PARCELA NETA	% SECTOR
P1	C1, C2 Y C3	DYNAMO BIG.S.L.	54.742,64 m <sup>2</sup>	85,92 %
P2	C2	PROPIETARIO 2	1.487,44 m <sup>2</sup>	2,33 %
P3	C1	PROPIETARIO 3	338,45 m <sup>2</sup>	11,74 %
P4	C1	PROPIETARIO 3	7.145,06 m <sup>2</sup>	

### PARCELA CATASTRAL 1 (C1)

29900A032008860000PG

### PARCELA CATASTRAL 2 (C2)

29900A032008890000PL

### PARCELA CATASTRAL 3 (C3)

29900A032008900000PQ

La sociedad DYNAMO BIG S.L. propiedad mayoritaria de los terrenos que corresponden al sector urbanizable, posee C.I.F. B-92472216 y tiene como administrador solidario a D. Gaspar Jiménez Garrido con NIF.- 24750504C y a D. Francisco José Estébanez Garrido con DNI 24857276-A y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Lope de Rueda N<sup>o</sup>268, CP 29190, Puerto de la Torre, Málaga.

### **4.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Se entiende por Obras de Urbanización aquellas por medio de las cuales se convertirá el actual Suelo Urbanizable Sectorizado, en Suelo Urbanizable Ordenado y, posteriormente, en solares urbanizados mediante la instalación de los servicios exigidos por la vigente legislación, y en todo caso, como mínimo, las referentes al trazado de la Red Viaria con sus correspondientes obras de Pavimentación y Acerado, Abastecimiento y Distribución de Agua, Red de Aguas Fecales y pluviales, Redes de Baja Tensión, Alumbrado Público, Telefonía y Gas, obras que serán ejecutadas directamente por la Promotora, o por contrato entre la Promotora y una Empresa Constructora, previa redacción y aprobación del preceptivo Proyecto de Urbanización.

El plazo de Ejecución de las obras de Urbanización es el que figura en el Plan de Etapas que figura en el Capítulo siguiente

Dada la estructura de la Propiedad del suelo, el sistema de Actuación propuesto es el de **COMPENSACIÓN**.

#### **4.4.- PREVISIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El Ayuntamiento se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios ó la Entidad colaboradora de Conservación que se cree al respecto.

#### **4.5.- COMPROMISOS QUE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE LA PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUELLA Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES**

##### **A) Entre la Promotora y el Ayuntamiento:**

1) La Promotora por si, directamente o mediante contrato, se compromete a ejecutar los servicios de infraestructura según el Plan de Etapas previsto, para que, al dar el Ayuntamiento las Licencias de construcción, estos servicios ya estén realizados en la zona donde se haya concedido la citada Licencia, o si no estuviesen garantizar mediante aval bancario su ejecución.

2) Una vez convertido el suelo en urbano, por la aprobación del Plan de Ordenación y del Proyecto de Urbanización, la Promotora se compromete a ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas y viales según se estima en el Art. 54 de la LOUA.

3) La Promotora para cumplir con lo indicado en el Apartado C. del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se compromete a presentar, en el Ayuntamiento, las garantías previstas en el citado Art. Mediante la presentación de un Aval bancario por un importe del 7% del costo de las obras de Urbanización.

4) Los Promotores, se comprometen a ceder al Ayuntamiento el suelo sobre el que se ubicará el 10% del aprovechamiento del Sector, caso de que dicho organismo no opte por la correspondiente compensación económica prevista en la Legislación Urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 LOUA.

5) El Ayuntamiento se obliga a conservar la urbanización hasta la constitución de la correspondiente entidad de conservación

6) Las promotoras velarán por la subrogación de los terceros adquirientes, en los compromisos indicados.

##### **B) Entre la Promotora y los futuros Propietarios de solares:**

1) La Promotora se compromete a facilitar un acceso rodado hasta cada parcela, así como el suministro a pie de parcela de las conducciones de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, gas y telecomunicaciones.

2) La Promotora se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios ó bien se cedan a otros Organismos.

3) Los futuros Propietarios se comprometen a edificar sus parcelas en los plazos establecidos en este Plan, así como cumplir las Ordenanzas para cada zona.

4) Los futuros Propietarios se comprometen a formar parte de la Comunidad de Propietarios cuando ésta se forme, así como a pagar las cuotas correspondientes a cada uno de ellos, para que el mantenimiento este en perfecto estado de las distintas dependientes de la futura Urbanización.

#### **4.6. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS**

La Promotora garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos por ella adquiridos.

Las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento.

Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan.

En cuanto a los compromisos por parte del Ayuntamiento y de la Promotora, se considera que la Comisión Provincial de Urbanismo, velará por el exacto cumplimiento de los mismos, siguiendo su siempre recto y justo proceder.

#### **4.7. MEDIOS ECONÓMICOS**

Los promotores de este suelo, cuentan para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad de los terrenos que promueven y con los ingresos obtenidos por las ventas inmobiliarias, así como cuantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia en medios bancarios.

#### **4.8. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS**

De acuerdo con el articulado de la Ley de Ordenación de Andalucía y del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas, se llevarán a cabo del modo y en el tiempo que se fije en el Proyecto de Reparcelación y de acuerdo con los preceptos legales.

Las parcelas que integran el 10 % de aprovechamiento medio a ceder al Excmo. Ayuntamiento, así como las del Exceso de Aprovechamiento, estarán perfectamente definidos en el Proyecto de Reparcelación.

## **5.- ORDENANZAS**

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

5.2. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

5.3. DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACIÓN

5.4. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

5.5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

5.7. DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

5.8. INFORME EN MATERIA DE AGUA

## **5.- ORDENANZAS**

### **5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan, tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme, y por tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 84 de esta Ley.

### **5.2. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Ordenación, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización de la totalidad, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido, se estará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 67 del R.P. y siguientes.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar cambios puntuales en el trazado del viario, acerados y aparcamientos para así que en caso de ser necesario adaptarse a la realidad física del terreno.

### **5.3. DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrán de constituirse las Juntas de Compensación correspondientes a cada Unidad de Ejecución que estarán integradas por los propietarios de Suelo del mismo, procediendo a la formulación en cada caso de un Proyecto de Reparcelación que determinará el justo reparto de las cargas y los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento, de los suelos, viales y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del 10 % del Aprovechamiento Medio.

Así mismo, deberán incorporarse los propietarios del suelo de los Sistemas Generales vinculados a este Sector, que comprendan los Excesos de Aprovechamiento.

En caso de existir acuerdo, los propietarios podrán presentar Proyecto de Reparcelación sin necesidad de presentar Bases y Estatutos y convocar la Junta de Compensación.

## 5.4. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 5.4.1 Calificación del suelo y usos

A) Uso público.

Red viaria:

Que aparece definida y dimensionada en el plano correspondiente con una superficie total de 17.026,50 m<sup>2</sup> será objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento.

Espacios libres:

Estas áreas están constituidas por zonas verdes, jardines y recreo con 20.708,13 m<sup>2</sup> de superficie. Serán cedidos al Excmo. Ayuntamiento.

Zona educativa:

Equipamiento Educativo, a realizar sobre parcela que será cedida gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, con una superficie de 3.554,43 m<sup>2</sup>.

B) Uso privado.

Uso Residencial

Tiene una superficie de 22.424,53 m<sup>2</sup> de suelo y cuyo aprovechamiento urbanístico objetivo es de 48.562,79 UA, se reparte entre el 90% del Aprovechamiento Medio, el 10% del Aprovechamiento Objetivo de cesión al Ayuntamiento y el resto corresponde a los Excesos/Defectos de Aprovechamiento para propietarios de Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto Residencial.

### CUADRO DEL REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

USO	ZONA
USO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"><li>- Educativo (ED.6)</li><li>- Verde (EL.7)</li><li>- Verde (EL.8)</li><li>- Red viaria</li></ul>
USO PRIVADO	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial (UAS.1, UAS.2, UAS.3, UAD.4, UAD.5)</li></ul>

### 5.4.3. Estudios de Detalle:

Se realizará de acuerdo a lo establecido en el Art. 65 y siguientes: 140 del R.P. de la Ley del Suelo.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el presente Plan Parcial permite su innovación



mediante Estudio de Detalle, además de con los objetivos previstos en el artículo 15 de la LOUA para poder transferir aprovechamiento entre las distintas manzanas del sector, siempre y cuando no se altere el resto de parámetros urbanísticos de las manzanas y al aprovechamiento del subsuelo privativo.

#### **5.4.4. Parcelaciones:**

Se realizarán de acuerdo al Art. 94 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### **5.4.5. Proyectos de Urbanización:**

Se realizarán de acuerdo al Art. 67 y siguientes y 141 del R.P. de la Ley del Suelo.

#### **5.4.6. Régimen jurídico del subsuelo:**

Mediante el presente instrumento de planeamiento y al amparo de lo establecido en el artículo 49.3 y Disposición Transitoria Primaria 3ª, 2 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de fincas privadas con o sin aprovechamiento lucrativo será en todo caso privado.

### **5.5. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Estas normas generales de la edificación, tendrán carácter supletorio respecto de las correspondientes a las zonas residenciales, predominante en el sector.

#### **5.5.1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de estas Ordenanzas se refiere al polígono definido por los linderos del sector SUS-PT.3, objeto del presente planeamiento.

Los conceptos que en ellas se vierten, se expresan en los mismos términos que se utilizan en la legislación oficial y en el P.G.O.U. de Málaga, y aquellos otros si los hubiere, que sean solamente específicos de este Plan y se explicarán suficientemente para su perfecta comprensión.

#### **5.5.2. Contenido**

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación SUS-PT.3 "Salinas II" del Plan General de Málaga. Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las disposiciones del Plan General de Ordenación de Málaga vigente.

### 5.5.3. Zonificación del Plan Parcial

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica, definidas en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
- Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Educativo.
- Verde.
- Viales, Aceras y Aparcamientos.

### 5.5.4. Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se cumplirá lo establecido en el TITULO XII: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN del P.G.O.U. de Málaga vigente.

## 5.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

### 5.6.1. Zona de Ordenación en Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS-1)

Las parcelas del sector SUS-PT.3 con tipología de vivienda unifamiliar aislada pertenecen a la sub-zona UAS-1, corresponden a esta tipología las manzanas Nº 1, 2 y 3 del Plan Parcial.

#### 1. Parcela mínima

Cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación:

- 1.1 Superficie  $\geq 200 \text{ m}^2$
- 1.2 Longitud mínima de fachada a vial = 8,00 m
- 1.3 Ocupación máxima de la parcela = 50%

#### 2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad máxima de cada parcela será la reflejada en el siguiente cuadro y en planos de zonificación:

- Manzana 1  $\leq 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 1.919,99 \text{ m}^2\text{t}$
- Manzana 2  $\leq 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 3.534,72 \text{ m}^2\text{t}$
- Manzana 3  $\leq 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 3.828,01 \text{ m}^2\text{t}$

3. El resto de ordenanzas de aplicación serán conforme a las especificadas en el Capítulo Octavo, Zona de Ordenación en Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS) del Título XII de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas del PGOU de Málaga vigente, en lo que se refiere a la sub-zona UAS-1.

### **5.6.2. Zona de Ordenación en Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1)**

Las parcelas del sector SUS-PT.3 con tipología de vivienda unifamiliar adosada pertenecen a la sub-zona UAD-1, corresponden a esta tipología las Manzanas nº 4 y 5 del Plan Parcial.

#### **1. Parcela mínima**

Cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación:

- 1.4 Superficie  $\geq 100 \text{ m}^2$
- 1.5 Longitud mínima de fachada a vial = 5,50 m
- 1.6 Ocupación máxima de la parcela = 60%

#### **2. Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad máxima de cada parcela será la reflejada en el siguiente cuadro y en planos de zonificación:

- Manzana 4  $\leq 0,61 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 1.479,74 \text{ m}^2\text{t}$   
Manzana 5  $\leq 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 2.711,68 \text{ m}^2\text{t}$

3. El resto de ordenanzas de aplicación serán conforme a las especificadas en el Capítulo Noveno, Zona de Ordenación en Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) del Título XII de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas del PGOU de Málaga vigente, en lo que se refiere a la sub-zona UAD-1.

### **5.6.4. Zona de Equipamiento Educativo**

#### **1. Edificabilidad con carácter general y obligatorio**

La edificabilidad máxima de cada parcela será la reflejada en el siguiente cuadro y en planos de zonificación:

- Manzana 6  $\leq 0,33 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \leq 1.180,00 \text{ m}^2\text{t}$

#### **2. Altura máxima**

La altura máxima y número de plantas de cada parcela será la reflejada en el siguiente cuadro y en planos de zonificación:

## Manzana 6 - B – 1 Planta

3. El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno y se regirán por lo enmarcado en el Capítulo Decimocuarto. Zona de Equipamiento del Título XII de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas del PGOU de Málaga vigente.

### **5.7. DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

En el desarrollo del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN habrá que atender al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras que se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico.

### **5.8. INFORME EN MATERIA DE AGUAS**

Por la proximidad del sector al Arroyo Las Cañas, el Planeamiento deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por su afección hidráulica-

a) Con carácter previo a los proyectos de la reparcelación que provengan de los planeamientos de desarrollo de este ámbito, procederá la realización del deslinde del Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) El planeamiento de desarrollos recogerá que el Proyecto de Urbanización se recabarán las correspondientes autorizaciones se la Administración Hidráulica Andaluza de todas las obras de paso existentes y a construir en el Sector, teniendo éstas que prevenir el riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

## **6.- PLAN DE ETAPAS**

6.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS

6.2. PREVISIÓN DE LA EDIFICACIÓN

## **6.1.- PLAN DE ETAPAS**

### **6.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS**

El presente Plan establece una única etapa tanto para la gestión como para la ejecución de la urbanización, estimándose una duración de dos años para la ejecución completa desde la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y gestión.

Dentro de esta única etapa se realizarán igualmente los encuentros y conexiones necesarias de viario e infraestructuras.

El plazo se contabilizará desde el momento en que se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

Además, se establecen los siguientes plazos orientativos para la tramitación de las actuaciones complementarias a este Plan Parcial de Ordenación y que son las siguientes:

- Proyecto de Bases y Estatutos: 30 Días desde la Aprobación definitiva del presente P.P.O.

- Constitución de Junta de Compensación; 30 Días desde la Aprobación de las Bases y Estatutos.

- Proyecto de Reparcelación: 30 Días desde la constitución de la Junta de Compensación.

- Proyecto de Urbanización: 60 días desde la Aprobación definitiva de este Plan de Ordenación.

### **6.2. PREVISIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Las edificaciones seguirán la misma distribución que las obras de urbanización, ejecutándose de manera progresiva y ordenada, desarrollándose de forma que el crecimiento edificatorio, se efectúe conforme a las de la urbanización de las distintas parcelas y zonas.

Las edificaciones podrán hacerse de forma simultánea a la Urbanización.