

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este estudio de Detalle trata la definición de las alineaciones y rasantes en el interior de la parcela.

La parcela RT-7 tiene una superficie total de 9.082,45 m²s según medición topográfica "in situ", mientras que en la ficha de Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.A-1 de Almayate del PGOU de Vélez-Málaga, aparece una superficie de 9.102m²s.

2.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.-

La conveniencia y oportunidad de este documento se debe a la necesidad de contar con una ordenación previa que permita el adecuado desarrollo de la parcela.

El documento reformado del refundido contempla la adecuación de la propuesta a los parámetros urbanísticos de aplicación y ordenanzas del Plan General.

3.- AUTOR DEL ENCARGO.-

Este estudio de Detalle se hace por encargo de la mercantil CORPROVI PROMOCIONES, S.L, con CIF B- 14.666.531 y domicilio social en C/ Doctor Gómez Aguado, nº 3 planta 3ª puerta 2 C.P 14014 -Córdoba-.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y VEGETACIÓN EXISTENTES.-

En la actualidad, la parcela en la que se propone el Estudio de Detalle se encuentra libre de construcciones e instalaciones.

La vegetación es prácticamente nula, estando la mayor parte del sector explanado y desbrozado, y los taludes con vegetación natural no productiva de muy escasa entidad, tipo erial, sin ningún interés ni valor ecológico. La parcela se encuentra abancalada, formando grandes plataformas escalonadas de roca y pizarra.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 JUN 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 19 SET. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



INFORME

Expediente: 2005/003274/001 / DOCUMENTO COMPLETO URBANISMO
ESTUDIO DE DETALLE
Encargante: CORPROVI PROMOCINES, S.L.
Arquitecto: GUAYO SALINAS, JUAN CRUZ DEL ^
PLAJA VAZQUEZ, FERNANDO ^
Situación: PARCELA RT-7 DE LA URBANIZACION NIZA BEA
Localidad: ALMAYATE-VELEZ MALAGA

En el presente expediente, el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

El presente ED incorpora un Informe anexo para justificar una modificación de alineaciones de la parcela y de la sección del viario público de forma que, aumentando la superficie de éste, se alojen en él las plazas privadas de aparcamiento de la propia parcela y, al mismo tiempo, se garantice el mantenimiento real de las plazas de aparcamiento público impuestas por el Plan Parcial. Ello, en cualquier caso, ha de entenderse como una determinación propia del ED que seguramente entra en el campo de sus atribuciones por lo que dicho `Informe` debiera integrarse formalmente en el propio Documento.

Málaga, a 2 de junio de 2005




El/la Arquitecto/a de Visado

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

El propietario de la totalidad de los terrenos a que se refiere el Estudio de Detalle es CORPROVI PROMOCIONES, S.L.

3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.-

El planeamiento de rango superior existente es el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que se encuentra aprobado definitivamente en fecha 27 de julio de 1.996, así como la Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, Regulación de Usos y Medidas de Protección y Ordenanzas, con aprobación definitiva el día 10 de agosto de 1.998.

También es de aplicación el Plan Parcial del Sector SUP. A-1 " El Truche", de Almayate.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

Art. 287.- Edificación conjunta de parcelas:

Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m², y pueda inscribirse un círculo de 40 m de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El numero de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Subzona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación de linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación de linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelos totales, resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores, suma de los que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija proximidad máxima edificable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 10 de Julio de 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 10 de Julio de 2006
EL SECRETARIO GRAL.



e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre si y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y de media de la altura de la mayor.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Publica inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Publica donde la referida zona mancomunada quede constituida como pro indiviso, cuya titularidad la ostentaran los propietarios de la totalidad de las viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

Art. 285. Condiciones de Ordenación.

1.- Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela.

- Subzona: UAD-2

- Superficie mínima: 150m²

b) Fachada mínima admisible de parcela

- Subzona: UAD-2

- Fachada mínima: 7.0m

2.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será como

sigue:

-Subzona: UAD-2

-Ocupación máxima: 60%

3.- Edificabilidad neta.

-Subzona: UAD-2

-Edificabilidad: 0'85m²/m²s

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 JUL 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 19 SE. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



4.- Longitud máxima.

En todas la sub-zonas, tanto en agrupaciones alienadas a vial como en agrupaciones libres, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50m, y se separaran entre ellas un mínimo de 7m, tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5.- Disposición de la superficie edificable en zonas de nuevo desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas unifamiliares Aisladas (UAS) mediante la tramitación de un estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la subzona de Ordenanzas UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas subzonas.

-Subzona:	UAD-2
-Superficie mínima:	2.000 m ²

Art. 286. Condiciones de la edificación.

1.- Ordenanzas de valla.

Se aplicara la ordenanzas general definida en el artículo 226, a excepción de vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1.80 m de altura con material macizo.

2.- Retranqueo de fachada.

- Se considera fachada principal, a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

- Subzona: UAD-2

- Distancia: 4 m

Esta mínima separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

La superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará, necesariamente, un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3.00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse a vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público aquellas calles o tramos de calle donde se encuentre consolidada, totalmente o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

- c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208 del P.G.O.U., siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será:

-Subzona : UAD-2

-Profundidad: 20 m

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 JUL 2006
EL SECRETARIO GRAL.



4.- Separación al lindero de fondo de la parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero mediante el fondo de parcela los siguientes valores mínimos:

-Sub-zona: UAD-2

-Separación: 4 m

5.- Altura máxima y numero de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitirá ser de PB+1 (+ÁTICO), con un total de 7 m, de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209, apartado 2, de las Normas del P.G.O.U.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 9 SEPT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta de ático, que computara a efectos de superficie edificable con las siguientes condiciones:

- a) La planta ático quedara delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos de 3.50m de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas "a dos aguas".

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1.50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2.00 m de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computara a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1.50 m, aunque no este acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computaran las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

- b) También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3.00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

- c) La ocupación de esta planta ático no superara el 50 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2.70 m.

Se permite el remate con pérgola, belvederes, toldos, etc...

6.- Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas altas y bajas no será inferior a 2.50 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



7.- Sótano.

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

-Definición de sub-zona.

Se establece una única subzona, en la que se establecen los parámetros de edificación y uso, pudiéndose asimilar a la calificada por el PGOU de Vélez-Málaga como UAD-2, pero aplicando las condiciones de Edificación Conjunta de Parcelas, según Art.287, por las que los parámetros resultantes, tanto de ocupación, de parcela máxima, de edificabilidad, de longitud mínima de fachada de parcela sean particulares de nuestra parcela.

Ya que lo tratamos como una única parcela, en la que proyectamos 46 viviendas, sin que los recintos que rodean cada vivienda y que tendrán uso privativo de cada una de ellas, tengan consideración de parcela.

- Ordenación propuesta.

Se ha realizado una ordenación de la parcela de forma que las viviendas tengan orientación sureste y vistas hacia el mar, adaptándose en la medida de lo posible a los linderos con la red viaria de la urbanización y a la topografía de la parcela.

Las viviendas se sitúan en seis agrupaciones, tres en la zona más baja, colocadas en paralelo a uno de los viales, concretamente el que consta de vegetación, y tres agrupaciones por debajo de estas, con un muro de contención que las separa del camino intermedio que une cada tres agrupaciones con el elemento común que es la piscina.

El acceso peatonal a las viviendas se desarrolla desde el propio vial, así como el ramal o vial secundario que tiene una forma casi simétrica; este último tiene algo más de 260 m de longitud y una anchura de 7 metros. Dado que en el Vial principal existen plazas de aparcamiento en hilera, para sustituir las cocheras que se pierden al permitir el acceso de vehículos al interior de las parcelas en esta calle, se dispone una zona de plazas de aparcamientos en la zona norte de la parcela, en acceso desde el Vial Secundario. El resto de viviendas cuenta con acceso directo de vehículos desde la calle sin entorpecer la previsión de plazas previstas en el plan parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 19 JUL 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 19 SEP 2005
EL SECRETARIO GRAL.



en previsión de las plantas obligatorias a colgar

Se propone un único tipo de vivienda adosada, que cuenta con dos plantas de altura, disponiendo de un patio o jardín delantero y otro patio posterior.

Dentro de esta vivienda tipo, se definen tres modelos distintos dependiendo de la posición de la plaza de aparcamiento:

-Vivienda A: con plaza de aparcamiento en superficie, en la franja oeste de la parcela. Dichas viviendas serán de la 1 a la 22.

-Vivienda A': en la parcela 23, el acceso a la plaza de aparcamiento y el perímetro de la vivienda, crean una variante de la tipología A.

-Vivienda B: con garaje a nivel de calle en la zona frontal de la parcela. Serán las viviendas de la 24 a la 46, excepto la 30 y 39.

→ -Vivienda B': se trata de las viviendas 30 y 39, que se resuelven de la misma forma que las viviendas tipo 2, pero que tienen en planta un perímetro distinto al resto de las viviendas que ocupan la franja oeste del solar.

En total el Estudio de Detalle contempla 46 viviendas, de las cuales, veintitrés corresponden al tipo A y veintitrés al tipo B.

A continuación diferenciamos por plantas el total de la superficie resultante de la vivienda tipo. Dichas superficies, se concretarán según diseño a presentar en proyecto básico, no pudiendo superar de ninguna manera 104'50 m² construidos por vivienda:

La superficie resultante de la vivienda saldrá de sumar las superficies construidas de las plantas: baja, primera, casetón y porches (al 50 %) con una media de vivienda tipo de 104'50 m².

Así pues, el Total de la superficie construida computable es de 4.807'00 m².

- Cumplimiento de parámetros fundamentales.

La superficie construida máxima establecida para esta parcela es de:

$$8.842'03 \text{ m}^2 \times 0'545 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.818'91 \text{ m}^2$$

Aplicando una edificabilidad de 0'545 m²/m²s

Siendo la superficie construida computable en vivienda prevista de 4.807'00 m².

La ocupación máxima de la ordenación propuesta es del 26'30 % (2.326'94 m²) cuando la normativa permite el 60 %.

La separación a linderos es de 4 m, y la separación entre edificaciones de distintas agrupaciones igual o mayor de 9'00 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 03 JUL 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 19 SET. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



correspondiente a vez y media la altura de las viviendas y las agrupaciones de viviendas son siempre de longitud inferior a 50 m.

- Cumplimiento de las normas de Accesibilidad.

La propuesta se ajusta a lo establecido en las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (Decreto 72/1992).

Córdoba, Mayo de 2.005


Los Arquitectos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 JUL 2006
EL SECRETARIO GRAL.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 19 SET. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



