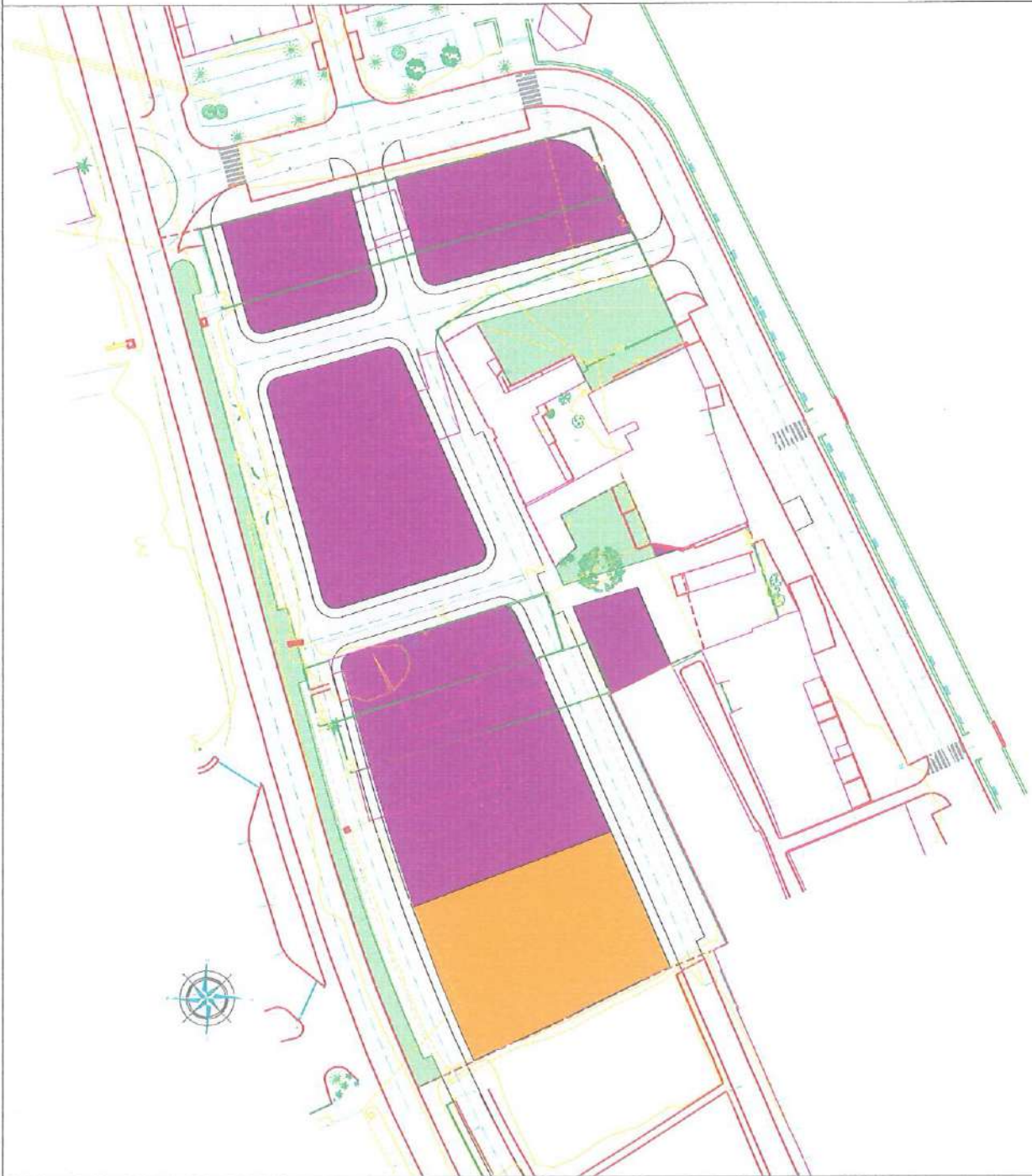


LAS MELOSAS EN TORRE DEL MAR UE.T-2 DEL PGOU DE VELEZ-MALAGA



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

Vélez-Málaga **03 ABR 2006**
EL SECRETARIO GRAL

ARQUITECTOS: ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE MARIA CARRALERO GARCIA

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS

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

Vélez-Málaga **23 ABR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



300-016038

INDICE

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
INDICE

INDICE	1
MEMORIA.....	4
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	5
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	5
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.	5
1.3. Autores del Proyecto.....	5
1.4. Datos de la Unidad de Ejecucion	6
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	7
2.1. Características naturales de la finca.....	7
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	7
2.3. Estructura de la Propiedad.....	8
2.4. Determinaciones para la unidad de ejecucion del P.G.O.U.....	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
3.1. La adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.....	10
3.2. Descripción de la Ordenación.....	10
3.3. Zonificación.....	11
Sistemas de cesión obligatoria	11
Parcelas de aprovechamiento	12
3.4. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes.....	12
3.5. Cuadro de características de la unidad de ejecución	13
3.6. Ajuste a la Normativa Urbanística.....	13
ANEJOS A LA MEMORIA.....	14
1. FICHA DE PLANEAMIENTO	15
2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	16
3. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.....	17
3.1. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.....	17
3.2. Clasificación y categorización del suelo.....	17
3.3. Calificación urbanística del suelo.....	18
3.4. Cuadro – resumen de ordenanzas.....	18
3.5. Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente.....	19

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

Vélez-Málaga 03 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 23 ABO. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
INDICE

4.	NORMAS TÉCNICAS ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.....	20
4.1.	Elementos de Urbanización e Infraestructura.....	20
4.2.	Infraestructura, urbanización y mobiliario urbano.....	21
5.	REFERENCIA CATASTRAL DE LAS FINCAS APORTADAS.....	22
6.	DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.....	23
	INDICE DE PLANOS	24



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 AGO 2005

Vélez Málaga, 13 MAR 2006

El Secretario General

9203

1003

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto, conforme a lo requerido en el PGOU de Vélez-Málaga y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes, trazar el viario secundario y localizar el suelo dotacional público, así como fijar las alineaciones y rasantes de toda la red viaria reajustándola, en el ámbito de la unidad de ejecución.

1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los promotores de este Planeamiento son los siguientes propietarios o representantes de propietarios de terrenos en la Unidad:

- [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en calle [REDACTED] Vélez-Málaga
- [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en avenida de [REDACTED] Torre del Mar, en representación de TOCAPA 2.002 S.L.
- [REDACTED] con DNI [REDACTED] y [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] Torre del Mar.
- [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] Vélez-Málaga (Málaga), en representación de los hermanos [REDACTED].
- [REDACTED] y [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] Torre del Mar.
- [REDACTED] con DNI [REDACTED] y domicilio en calle [REDACTED] Torre del Mar.
- [REDACTED], con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] Baena (Córdoba), en representación de la mercantil Palacio de la Candelaria S.L. con CIF B-14/499.248

Los citados promotores representan el 74,0012 % de la superficie incluida en la Delimitación de la Unidad.

1.3. AUTORES DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por los Arquitectos Antonio Garvín Salazar y José María Carralero García, Colegiados nº 89 y 446 respectivamente del C.O.A. de Málaga.

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



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

1.4. DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION

La Unidad de Ejecución sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Expediente de Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución T-2 "Las Melosas" que corrige ligeramente el ámbito grafiado en el Plan General.

Se trata de un hueco en la trama consolidada de la zona de las Melosas, en la zona este del núcleo de Torre del Mar, en contacto con la carretera N-340 y el Paseo Marítimo, siendo su acceso óptimo a través de los mismos.

Su superficie es de 14.679 m².

Sus linderos son los siguientes:

Norte Carretera Nacional 340

Sur Zona edificada y Paseo Marítimo de Torre del Mar

Este Vial de acceso rodado al Paseo Marítimo desde la CN-340.

Oeste Casco de la población

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga **23 AGO. 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LA FINCA.

Desde el punto de vista geológico se trata de terrenos aluviales, compuestos de arenas resultado de acarreo.

Desde el punto de vista geotécnico los suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, siempre que se trate de áreas confinadas.

El drenaje superficial es en general bueno, como corresponde a arenas, los taludes deben ser tendidos.

El nivel freático está a poca profundidad dada la proximidad al mar.

Su topografía es prácticamente plana y su forma irregular.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos se destinaban en el pasado a usos agrícolas, hoy desaparecidos, y en la actualidad se ubican en el interior de los mismos varias edificaciones residenciales y de servicios, estas últimas ligadas al uso de restauración anteriormente situado en una de las parcelas y a un taller.

La mayor parte de estas edificaciones se encuentran en desuso y en mal estado de conservación.

Ademas de estas principales aparecen una serie de edificaciones auxiliares y de cerramiento de fincas.

Especial consideración merece la existencia de medianerías en la zona de contacto por el oeste con el casco y de accesos y vistas de las edificaciones existentes en determinadas posiciones, lo que condiciona la ordenación.

Existe en la parcela un árbol de gran porte que merece ser respetado en la ordenación.

En cuanto a obras de urbanización de las que pueda servirse la Unidad se encuentran urbanizados todos los viales periféricos.

Inciden a la Unidad varios viales pavimentados y urbanizados hasta el límite de la Unidad, que habrán de tener continuidad a través de la misma.

En este caso se encuentran, por el oeste y citados de norte a sur el vial de servicio de la CN-340, la calle paralela a la CN-340 y la calle de las Melosas.

Al este y al otro lado del vial de conexión que enlaza el Paseo Marítimo con la CN-340 se encuentran sendos viales en continuidad de los antes enunciados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, Surcan la Unidad 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 23 ABR. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el interior de la Unidad de Ejecución aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad, superficie y porcentaje se expresan en el siguiente cuadro:

Parcela	Propietario	Sup. (m2)	Cuota
1.	[REDACTED]	700,00	4,9090%
2.	[REDACTED]	700,00	4,9090%
3.	TOCAPA 2002 S.L.	700,00	4,9090%
4.	[REDACTED]	700,00	4,9090%
5.	[REDACTED]	700,00	4,9090%
6.	[REDACTED]	706,00	4,9511%
7.	[REDACTED]	730,00	5,1194%
8.	[REDACTED]	744,00	5,2176%
9.	[REDACTED]	528,48	3,7062%
10.	Zona común familia [REDACTED]	530,71	3,7218%
11.	Palacio de la Candelaria S.L.	5.243,00	36,7685%
12.	García Toledo y Muñoz Ruiz S.L.	790,89	5,5464%
13.	Familia [REDACTED]	1.486,41	10,4240%
TOTAL PROPIETARIOS		14.259,49	100,0000%
DOMINIO PUBLICO		419,51	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		14.679,00	

2.4. DETERMINACIONES PARA LA UNIDAD DE EJECUCION DEL P.G.O.U..

Conforme al Plan General de Vélez-Málaga la Unidad de Ejecución está incluido en el Area de Reparto 2 del Suelo Urbano, siendo las características urbanísticas de aprovechamiento conforme al PGOU las que se transcriben a continuación.

APROVECHAMIENTOS	
Superficie de la Unidad	14.679,00 m2s ✓
Edificabilidad bruta	1,200000 m2t/m2s
Techo edificable total	17.614,80 m2t ✓
Viviendas (85 viv/Ha) ✓	125 ud ✓
Superficie aportada titulares	14.259,49 m2s

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente 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.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

usa la superficie
calculada por
los planos

Aprovechamiento objetivo (AO)		1,235304 m2t/m2s 17.614,80 m2t
Aprovechamiento medio (AM)		1,145300 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo (AS = 90% A.M.)		1,030770 m2t/m2s 14.698,25 m2t
Aprovechamiento de la Administración (AA = 10% A.O.)		0,123530 m2t/m2s 1.761,48 m2t
Exceso de Aprovechamiento (EA = AO - AS - AA)		0,081003 ua/m2s 1.155,07 m2t
RESERVAS		
Sistema Local de Areas libres	(10,10% S)	1.482,58 m2s
Sistema Local de Equipamiento	(12,01 m2s/viv)	1.498,06 m2s

29/6/05

SI LOUA 10% AM

$$AS = \frac{14.259,79 \times 1,1453 \times 0,90}{1} = 14.698,25 \text{ m2t} \rightarrow 88,72\%$$

$$AO = 16.566,95 \text{ m2t} \rightarrow 100\%$$

$$Exc = 1.868,7 \text{ m2t} \rightarrow 11,28\%$$

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

Vélez-Málaga **03 ABR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **23 AGO. 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La Ordenación viaria se ajusta a la establecida en el Plan General, complementándola con viales de segundo orden.

La delimitación se ajusta a la resultante del expediente de Modificación de la Delimitación en trámite.

Las calificaciones de suelo planteadas son acordes con las establecidas en el PGOU, habiéndose optado para la residencial por la ordenanza MC-1.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación desarrolla un viario en continuidad y de enlace con las zonas colindantes consistente en:

- Vial este-oeste de servicio de la CN-340 que acomete al vial de penetración desde la CN-340, con solución de enlace en semironda.
- Vial paralelo al anterior y a la CN-340 que acomete al mde penetración antes citado.
- Vial norte sur que enlaza el vial de servicio con el Paseo Marítimo.
- Vial norte sur que enlaza el vial de servicio con el vial paralelo.
- Vial peatonal con tolerancia rodada local que conecta el vial paralelo con el Paseo Marítimo, recoge la penetración desde las Melosas y se ensancha en una plaza situada en la zona de contacto de la Unidad con una serie de edificaciones con vistas y acceso a la misma.

Como resultado de esta organización viaria resulta:

- Cinco manzanas con calificación Residencial, tres de ellas exentas, una en contacto con la parcela de equipamiento que se cita a continuación y otra que se adosa a las edificaciones existentes en las Melosas ocultando las medianerías.
- Una parcela destinada a equipamiento público en el extremo noroeste de la Unidad, en la posición prefijada en el PGOU, en contacto con otra calificada de modo idéntico en la zona colindante.
- Una zona verde en la posición prefijada en el PGOU con fachada al Paseo Marítimo y a vial de nueva apertura y una segunda que se configura como plaza en la posición antes descrita al referirnos a la red viaria.
- Una zona ajardinada en contacto con la CN-340.

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



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

3.3. ZONIFICACIÓN

Sistemas de cesión obligatoria

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas de Areas Libres, Equipamiento comunitario y Viario es la que se expresa en los siguientes cuadros, en los que se analizan las mismas en comparación con las exigencias del PGOU.

SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES

	ESTUDIO DE DETALLE		PLAN GENERAL	
	m2s	% S	m2s	% S
S.L.A.L.1	644,46			
S.L.A.L.2	767,31			
S.L.A.L.3	277,72			
TOTAL S.L.A.L.	1.689,49	11,51	1.482,58	10,10

De la lectura del cuadro se deduce que se han incrementado las areas libres en 206,91 m2 lo que permite, conforme a lo establecido en el artículo 315 del PGOU, aumentar el número de viviendas en 41 ud.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

	ESTUDIO DE DETALLE		PLAN GENERAL	
	m2s	%S	m2s	% S
S.L.E	1.565,35	10,66	1.498,06	10,21

De la lectura del cuadro se deduce que se ha incrementado el equipamiento en 67,29 m2 lo que permite, conforme a lo establecido en el artículo 315 del PGOU, aumentar el número de viviendas en 33 ud.

SISTEMA LOCAL VIARIO

	ESTUDIO DE DETALLE		PLAN GENERAL	
	m2s	%S	m2s	% S
S.L.VIARIO	5.321,12	36,25	S/D	S/D

Al no existir previsiones en cuanto a la superficie destinada al Sistema Local Viario, sólo es preciso justificar a la dotación de aparcamientos públicos que, conforme a la LOUA, habrá de ser de 0,50 plazas por cada 100 m2 de techo de las cuales el 5% han de reservarse para minusválidos, por lo que al ser la superficie construible en parcelas de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución de **17.614,80 m2t** es necesario disponer 89 plazas de aparcamiento en la vía pública, dos de ellas para minusválidos.

SISTEMA LOCAL VIARIO: APARCAMIENTOS

	ESTUDIO DE DETALLE		LOUA	
	Ud	Ud/100 m2t	Ud	Ud/100 m2t
S.L.VIARIO	89,00	0,5222	89,00	0,5000

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



ANEJOS A LA MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

Parcelas de aprovechamiento

Las parcelas de aprovechamiento están calificadas como **Residencial** sujetas a la **Ordenanza MC.1**.

Sus características se expresan en el siguiente Cuadro

CALIF.	PARCELA	SUPERFICIE m2s	EDIFICAB. m2t/m2s	TECHO m2t	VIVIENDAS ud.
MC-1	M-1	2.330,10	2,7000	6.291,27	57
	M-2	1.716,61	3,1000	5.321,49	48
	M-3	732,55	2,4000	1.758,12	16
	M-4	1.043,78	2,4000	2.505,07	22
	M-5	280,00	2,4000	672,00	4
	M-6	9,50	2,0000	19,00	0
TOTAL		6.103,04	2,87103	16.566,95	147

Se proyectan 147 viviendas frente a las 125 previstas en el PGOU, alcanzándose el máximo previsto en la LOUA y suponiendo un incremento de 22 viviendas para lo que se han incrementado las reservas para dotaciones como se ha justificado antes.

La ordenación de volúmenes proyectada no permite agotar la edificabilidad bruta que se reduce de 1,20 m2t/m2s a 1,1286 m2t/m2s.

3.4. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie construible establecida anteriormente en las manzanas de aprovechamiento, se dispone dentro de ellas conforme a lo determinado en los planos 2.2. Alineaciones y 2.3. Ordenación de Volúmenes de este Estudio de Detalle.

Así en las manzanas M.1, M.2 y M.3 se retranquea la edificación del vial de servicio en todas las plantas una distancia de 3 metros, dándose a este espacio un tratamiento idéntico al acerado con alineación de árboles.

La manzana M.1 se separa del lindero con el equipamiento una distancia de 5 metros.

Las manzanas M.1 y M.2 se dotan de un espacio libre privado de 10 metros de anchura a modo de patio abierto en fachada al vial paralelo, generándose dos edificaciones compactas de planta baja más tres más ático a ambos lados del mismo y cerrándose este patio en la zona de contacto con el vial de servicio con un local de 1 planta.

Las manzanas M.3 y M.4 se proyectan con planta baja más dos estableciéndose un fondo máximo edificable que genera un espacio libre privado en el interior de la manzana.

La parcela M.5 se proyecta con planta baja más una más ático en concordancia con la ordenanza CTP.1 que tienen las edificaciones colindantes.

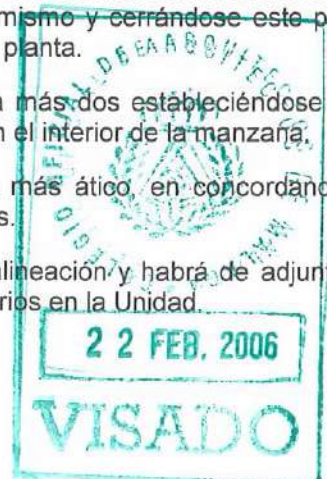
La parcela M.6 es el resultado de la corrección de la alineación y habrá de adjuntarse a la parcela colindante de la que es titular uno de los propietarios en la Unidad.

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

Vélez Málaga, 23 ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 ABR 2005
Vélez Málaga, 13 MAR 2006
El Secretario General



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
MEMORIA

3.5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION

CALIFICACION		SUPERFICIE (M2S)	EDIFICAB. (M2T/M2S)	TECHO (M2T)	Nº DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	M.1	2.330,10	2,7000	6.291,27	57
	M.2	1.716,61	3,1000	5.321,49	48
	M.3	732,55	2,4000	1.758,12	16
	M.4	1.043,78	2,4000	2.505,07	22
	M.5	280,00	2,4000	672,00	4
	M.6	9,50	2,0000	19,00	0
TOTAL MANZANA CERRADA		6.103,04	2,87103	16.566,95	147
SISTEMA	S.L.A.L.1	644,46			
LOCAL AREAS	S.L.A.L.2	767,31			
LIBRES	S.L.A.L.3	277,72			
TOTAL S. L. AREAS LIBRES		1.689,49			
TOTAL S.L. EQUIPAMIENTO		1.565,35	1,0000	1.565,35	
S.L. VIARIO		5.321,12			
TOTAL SISTEMAS		8.575,96		1.565,35	
TOTAL SECTOR		14.679,00	1,1286	(*) 16.566,95	147

(*) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

3.6. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

Vélez-Málaga junio de 2.005

LOS ARQUITECTOS

[Firma manuscrita]



Fdo. Antonio Garín Salazar: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha **23 AGO 2005** Vélez Málaga, **13 MAR 2006**
El Secretario General

Fdo. José María Carralero García: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. **13 ABR 2006**
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

1. FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo		TORRE DEL MAR		Clasificación	SUELO URBANO
Area	2	Tipo	1	Código	UE.T-2
Denominación		LAS MELOSAS			

Superficie (m2)	14.679,00	Densidad (viv/Ha)	85
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	125
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	1,20
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	17.756,62
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	MC-1; UAD-1
Desarrollo	E.D.- P.U.- P.C.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones mínimas	Aprovechamientos		
Zona libre pub. m2s	10,10% S	Relativo U.E.	1,0000
Equipamiento m2s	12,01 m2s/viv	Medio	1,1453
Deportivo m2s	-----	Subjetivo	90 % A.M
Viario m2s	-----	Administración	10 % A.O.
Equip. Privado m2s	-----	Excesos	AO – AS - AA

Plazos	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
de los	E.D.	P.O.O.U.	BYEJC	PC	Inicio	Fin
Particulares	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el Plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y Rasantes
---------------------------	--

Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los Servicios Urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del Plan General, desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
--------------------------	---

Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación
-------------------	---



EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 23 AGO. 2005
 EL SECRETARIO GRAL.

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

En representación de

18.014 Granada

TOCAPA 2002 S.L.

29.700 Vélez-Málaga

Avenida de Andalucía nº 73
29.740. Torre del Mar

En su nombre y en representación de

29.740. Torre del Mar

En representación de los hermanos

29.700. Vélez-Málaga

29.740. Torre del Mar

29.740. Torre del Mar

29.740. Torre del Mar

29.740. Torre del Mar

En rep. de Palacio de la Candelaria S.L.

14.850 Baena (Córdoba)

En rep. García Toledo y Muñoz Ruiz S.L.

29.740. Torre del Mar

En representación de la familia

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada INICIALMENTE
con fecha 23 AGO 2005
Vélez Málaga 13 MAR 2006
El Secretario General

DILIGENCIA: Para hacer constar que
Avda. Doctor Ortiz 140 29.740 Torre del Mar
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
18.012 Granada
Vélez-Málaga
13 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

3. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Documento	Estudio de Detalle
Emplazamiento	Unidad de Ejecución T-2 "Las Melosas" en Torre del Mar
Encargante	PLAYA COSTA TROPICAL S.L.
Arquitecto	Antonio Garvín Salazar y José M ^a Carralero García

3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	X												
En tramitación (2)													

(1) Vigente: Anterior a LOUA

X Adaptado a LOUA

(2) Grado de aprobación

3.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Consolidado	Ordenado	Especialmente protegido
No consolidado	Sectorizado (programado o apto para urbanizar	Preservado por el PLAN
UE	No sectorizado	De carácter rural o natural
Sometido PPO, PERI, PE, ED	(o No Programado)	Hábitat rural diseminado
Actuación directa		De Regadío De Secano
		Calificac PEPMF

Según Planeamiento en tramitación

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Consolidado	Ordenado	Especialmente protegido
No consolidado	Sectorizado (programado o apto para urbanizar	Preservado por el PLAN
UE	No sectorizado	De carácter rural o natural
Sometido PPO, PERI, PE, ED	(o No Programado)	Hábitat rural diseminado
Actuación directa		De Regadío De Secano
		Calificac PEPMF

OBSERVACIONES:

DILIGENCIA: Para hacer constar que
La delimitación de la Unidad se ajusta al Expediente de Modificación de la misma
DEFINITIVAMENTE 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.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

3.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN
Figura de Planeamiento	Plan General	
Calificación	Unifamiliar adosada	
Ordenanza aplicación	MC-1	

3.4. CUADRO – RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	120,00 m2		280 m2
Parcela máxima	No se fija		
Long mínima de fachada	4,00 m		Cumplen
Altura máxima (plantas)	Baja+3P+Atico		Baja+3P+Atico
Altura máxima (metros)	13,00 m.		13.00 m
Edificabilidad	No se fija		2,91 m2t//m2s
Ocupación planta baja	No se fija		
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas			
Separación lindero publico	No se fija		0,00/3,00/5,00 m
Separación lindero trasero	No se fija		
Separación entre edificios	No se fija		10,00 m
Profundidad edificable	No se fija		
Longitud máxima edificios	No se fija		
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	Residenciales		Residenciales
Tipología de la edificación	Alineada adosada		Alineada Adosada
Patios mínimos luces			
Patios mínimos ventilación			
Cuerpos volados			
Plazas aparcamientos			

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



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

OBSERVACIONES:

3.5. DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

X	No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
	Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
	Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
	El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
	El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Enterado el encargante:	Los Arquitectos:
Junio de 2.005	Junio de 2.005
Fdo: Manuel Palacios Jiménez	Fdo: Antonio Garvín Salazar y José M ^a Carralero García

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE 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 23 AGO. 2005

EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

4. NORMAS TÉCNICAS ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

4.1. ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO y DISEÑO.	
	- Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	2,00
	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12 \%$	SI
	(tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8 \%$	
	- Pendiente transversal $\leq 2 \%$	SI
	- Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos peatonales y esquinas	SI
	PAVIMENTOS:	
	- Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	- Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento	SI
	- Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de malla será de 2 cm	SI
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12 \%$	SI
	(tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8 \%$	
	- Pendiente transversal $\leq 2 \%$	SI
VADOS PARA PASO DE PEATONES	- Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación	SI
	- Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar:	
	Longitudinal $\leq 8 \%$ Transversal $\leq 2 \%$	SI
	- Anchura $\geq 1,80$ mts	SI
	- Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
PASOS DE PEATONES	- Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	- Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia:	
	Anchura $\leq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI
	- Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO EXISTEN
ESCALERAS	- Cualquier tramo de escaleras se completará con una rampa.	NO EXISTEN

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

Vélez-Málaga 03 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 23 AGO 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

4.2. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	- Directriz recta o ligeramente curva	NO EXISTEN
APARCAMIENTOS	- 1 Plaza cada 50 o fracción	SI
	- Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	- Estarán señalizadas.	SI
	- Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts	SI

Mobiliario Urbano.

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	- Los elementos en la vía pública se colocarán: En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	- La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ cms	SI
	- No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	NO EXISTEN
	- Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ cms.	SI
	- Las obras que se realicen en las vías publicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	- Donde haya asientos, al menos un 2% tendrá estas características. Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms.Fondo ≥ 50 cms.	SI
	- Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	- Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	- En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará acceso con ancho ≥ 1 m.	NO EXISTEN

Los Arquitectos

Junio de 2.005

Fdo: Antonio Garvín Salazar y José M^a Carralero García

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



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

5. REFERENCIA CATASTRAL DE LAS FINCAS APORTADAS.

Parcela	Titular catastral	Referencia	Observaciones
1.	[REDACTED]	34751.01 VF0637N	
2.	[REDACTED]	34751.02 VF0637N	
3.	TOCAPA 2002 S.L.	34751.03 VF0637N	
4.	LICO LEASING S.A. (1)	34751.04 VF0637N	(1) Anterior titular
5.	[REDACTED]	34751.05 VF0637N	(2) Padre de los titulares
6.	[REDACTED]	34751.06 VF0637N	
7.a	[REDACTED]	35751.01 VF0637N	
7.b	[REDACTED]	34751.28 VF0637N	
8.	[REDACTED]	35751.02 VF0637N	
9.	[REDACTED]	35751.27 VF0637N	
10.	[REDACTED]	35751.24 VF0637N	(3) Uno de los titulares
11.a	Palacio de la Candelaria S.L.	35751.03 VF0637N	
11.b	Palacio de la Candelaria S.L.	35751.06 VF0637N	
12.	García Toledo y Muñoz Ruiz S.L.	35751.08 VF0637N	
13.	[REDACTED]	35751.05 VF0637N	(4) Uno de los titulares

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

Vélez-Málaga, 03 ABR 2006
 EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 23 AGO 2005

Vélez Málaga, 13 MAR 2006
 El Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
ANEJO A LA MEMORIA

6. DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.

Parcela	Titular catastral	Registro	Tomo	Libro	Folio	Nº finca
1.	[REDACTED]	Vélez-2	966	72	173	6.795
2.	[REDACTED]		570	370	76	27.890
3.	TOCAPA 2002 S.L.		1.339	389	1	26.017
4.	[REDACTED]		1.000	104	41	10.204
5.	[REDACTED]		1.342	392	82	26.156
6.a	[REDACTED]		811	556	244	43.425
6.b	[REDACTED]		811	556	241	43.423
7.a	[REDACTED]		895	5	171	430
7.b	[REDACTED]		1.029	128	12	431
8.	[REDACTED]		993	98	47	9.537
9.	[REDACTED]		1.000	104	200	10.284
10.	Zona común [REDACTED]		No inscrita			
11.a	Palacio de la Candelaria S.L.		1.188	267	208	20.459
11.b	Palacio de la Candelaria S.L.		1.216	288	190	21.521
12.	García Toledo y Muñoz Ruiz S.L.		1.250	317	24	23.344
13.	[REDACTED]		756	508	118	20.379



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



03 ABR 2006
 EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
 presente documentación complementa
 a la aprobada INICIALMENTE
 con fecha **23 AGO 2005**
 Vélez Málaga, **17 MAR 2006**
 El Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.T-2 "LAS MELOSAS". TORRE DEL MAR
INDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACION

1.1	Situación en el P.G.O.U.	E. 1:2.000
1.2	Topográfico	E. 1:250
1.3	Propiedades existentes	E. 1:500

2. PLANOS DE PROYECTO

2.1	Zonificación	E. 1:500
2.2	Alineaciones de edificación	E. 1:500
2.3	Ordenación de volúmenes	E. 1:500
2.4	Red viaria	
2.4.1	Planta de replanteo	E. 1:500
2.4.2	Perfiles longitudinales	E. H 1:500 / V 1:200
2.4.3	Secciones tipo	E. 1:50



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

Vélez-Málaga 03 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada INICIALMENTE
con fecha 23 AGO 2005

Vélez Málaga, 03 MAR 2006
El Secretario General