

Em:UM.212



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

**DE PARCELA RESIDENCIAL R 6-7
DE SECTOR SUP-T-2 "EL TOMILLAR"
EN VELEZ-MALAGA (MALAGA)**

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

PROMOTOR:

NEINOR NORTE S.L.

ARQUITECTOS:

**MARIO ROMERO GONZÁLEZ
FAUSTO I. ALARCÓN DUQUE**

Málaga, julio de 2.017

INDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
2.1. OBJETO DEL DOCUMENTO	1
2.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS	1
2.3. PROPIEDAD	2
2.4. EQUIPO REDACTOR	2
2.5. AMBITO DE ACTUACION	2
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
3.1. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.....	3
3.2. JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACION.....	4
4. ORDENANZAS.....	5
4.1. ORDENANZA GENERAL.....	5
4.2. ORDENANZA PARTICULAR.....	5
5. RELACION DE PLANOS.....	6

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE



MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El presente documento se redacta en contestación a informe técnico municipal de 6 de junio del presente año introduciéndose las siguientes modificaciones:

Se ha bajado la cota de planta baja del bloque 1, portales 1 y 2, en 70 cm para adecuarse mejor a la topografía existente en la parcela.

Se ha reducido el área de movimiento de los portales 5 y 7 con el mismo fin de adecuar la huella a la topografía.

Se ha modificado el acceso a sótano de los bloques 4, 5 y 6 evitando el acceso en la rotonda.

Se ha incluido un plano de justificación de la accesibilidad de los portales.

Se ha incluido un plano de definición de muros de urbanización tanto en planta como en alzados justificando la normativa urbanística vigente, modificando las secciones para que recojan esta circunstancia..

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle Modificado de la Parcela Residencial R 6-7 del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-T-2 "El Tomillar" en Vélez-Málaga (Málaga), tiene por objeto la modificación de la ordenación de volúmenes, estableciendo la cota de referencia de la planta baja de cada una de las edificaciones, del Estudio de Detalle aprobado definitivamente según expediente municipal nº49/2006.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

2.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS

El Sector cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de abril de 2.003 y publicado el 26 de junio de 2003 en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Málaga y con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30 de junio de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la provincia el 22 de julio de 2004.

Las obras de urbanización están terminadas, por lo que el solar cuenta con las infraestructuras necesarias.

La parcela tiene un Estudio de Detalle aprobado definitivamente según Texto refundido de abril de 2007 según acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de 7 de mayo de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 12 de junio de 2007 (expediente municipal nº49/2006)

2.3. PROPIEDAD

El presente documento se redacta por encargo de NEINOR NORTE S.L., con numero de C.I.F. B-95.788626 y dirección postal a efecto de notificación en avenida del Brillante nº136 en Córdoba.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

2.4. EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo 29016 Málaga y suscrito por los arquitectos: MARIO ROMERO GONZALEZ, col. 4856 del CO Arquitectos de Sevilla.

FAUSTO I. ALARCON DUQUE, col. 511 del CO de Arquitectos de Málaga

2.5. AMBITO DE ACTUACION

El proyecto objeto de este documento se encuentra en la parcela residencial R 6-7 del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-T-2 "El Tomillar" en Vélez-Málaga (Málaga). Tal y como se describe en el objeto del presente documento, se presenta este Estudio de Detalle Modificado para la para modificar las áreas de ocupación y la adecuación de las rasantes de estas para minimizar los movimientos de tierras por lo que el ámbito de actuación es el mismo del estudio de detalle aprobado definitivamente según expediente municipal 49/2006.

La superficie de parcela es de 14.055,00 m². Los linderos de la misma son:

- Lindero Norte: con calle Eslora, denominado vial A anteriormente.
- Lindero Sur: con zona verde.
- Lindero Este: con calle Victoria Kent, anteriormente Carril de Sevilla.
- Lindero Oeste: con vial peatonal.

La topografía presenta pendientes bastante irregulares de norte a sur y de este a oeste, lo cual requerirá algún movimiento de tierras para poder preparar el terreno para el fin a que se destina.

Las obras de urbanización están terminadas, por lo que el solar cuenta con las infraestructuras necesarias. Las obras de urbanización se ejecutaron en su día según Proyecto de Urbanización, por lo que las cotas de los viales recogidos en el Estudio de

Detalle aprobado, efectivamente se corresponden con las reales recogidas en el levantamiento topográfico que aporta el presente documento.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

Desde el punto de vista Legislativo, al expediente del presente Estudio de Detalle, le es de aplicación:

- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 15 de la LOUA, define los objetos de los Estudios de Detalle y los límites de su intervención:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Y desde el punto de vista del Planeamiento, le es de aplicación:

- Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de abril de 2.003 y publicado el 26 de junio de 2003 en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Málaga y con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30 de junio de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la provincia el 22 de julio de 2004.
- La parcela tiene un Estudio de Detalle aprobado definitivamente según Texto refundido de abril de 2007 según acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de 7 de mayo

de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 12 de junio de 2007 (expediente municipal nº49/2006)

- Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de febrero de 1996 y publicado en el BOP de 29 de marzo de 1996.
- Documento de Adaptación parcial a la LOUA, aprobado definitivamente, el pleno del ayuntamiento el 29 de octubre de 2009 y publicado en el BOP en el 11 de marzo de 2010.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

3.2. JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACION

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Se plantean seis bloques plurifamiliares en torno a una zona de piscina central, todos ellos con una altura de PB+2. Cada uno de los seis bloques se compone de dos portales igualando el total de 12 portales del Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Se ha modificado la rasante de algunos de los bloques para minimizar los movimientos de tierra previstos en el estudio de Detalle aprobado definitivamente ya que algunos de ellos superan los 5 metros.

Se ha planteado en el plano de áreas de movimiento de las edificaciones una huella máxima de la edificación, cumpliendo los parámetros urbanísticos, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación. En el mencionado plano, se establece la cota de referencia de la planta baja de cada una de las edificaciones.

Además, se ha definido un área de movimiento para los aseos de piscina en el ámbito previsto para la misma.

Se ha incrementado la distancia entre bloques desde los 2/3 de la altura que establece el Estudio de Detalle aprobado hasta los 9m que se establece en el apartado de ordenanzas particulares del presente documento.

Se han definido unos recorridos peatonales que cumplen con la normativa de accesibilidad vigente dado que el estudio de Detalle aprobado había sido redactado con una normativa anterior. Los recorridos son orientativos y el proyecto edificatorio tendrá la potestad de modificarlos ligeramente.

El espacio libre de parcela quedará definido en los proyectos edificatorios que se redactaran para obtener licencia de obras.

El proyecto se desarrollará en una sola fase que contemple la totalidad de la parcela.

4. ORDENANZAS

4.1. ORDENANZA GENERAL

Será de aplicación el articulado de la normativa de rango superior aprobada para la parcela.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

4.2. ORDENANZA PARTICULAR

Fases, superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas de la parcela

DEFINITIVAMENTE

El proyecto se plantea como fase única por lo que la superficie de la parcela será la total de la misma, del mismo modo que la edificabilidad.

Superficie de parcela	14.055 m ²
Edificabilidad	11.477 m ²
Numero max. Viviendas	106 viviendas

Altura de la edificación

Se establece una altura máxima de 3 plantas (PB+2) con una altura máxima de 10m.

Área de movimiento de la edificación

Serán las establecidas en el plano 05 Áreas de movimiento y Alturas del presente Estudio de Detalle

Dimensión máxima de la edificación.

El estudio de detalle aprobado inicialmente establecía 50m como longitud máxima de bloque, el presente documento limita la longitud de estos en función de las huellas máximas establecidas en el plano 05 siendo de 48.20m para los bloques denominados 1, 2, 3, 4 y de 49.00 m para los bloques denominados 5 y 6.

Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a nueve (9) metros.

Ocupación máxima de parcela

Estableciéndose en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente una ocupación máxima de 50%, el presente documento establece unas áreas de movimiento que limitan la ocupación de la parcela al 39.57%. Dado que estas huellas no se prevé que se colmaten de edificación, se justifica una ocupación inferior a la establecida como máxima.

5. RELACION DE PLANOS

- 01 SITUACION EN PGOU
- 02 SITUACION EN PPO
- 03 AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS DE ED APROBADO DEF.
- 04 TOPOGRAFICO ACTUAL
- 05 AREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS
- 06 SECCIONES
- 07 PLATAFORMAS Y ACCESIBILIDAD
- 08 ALZADOS Y DETALLE DE MUROS

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

21 DIC. 2017

DEFINITIVAMENTE

Málaga, julio de 2.017


FAUSTO I. ALARCON DUQUE
ARQUITECTO - COA MALAGA
COLEGIADO Nº: 511


MARIO ROMERO GONZALEZ
ARQUITECTO - COA SEVILLA
COLEGIADO Nº: 4858