

EM-VM-221

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento (compuesto de 8 páginas numeradas), ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con n.º de Registro: 7796, mediante Resolución de 30/07/2018 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga
Málaga, 31/07/18. La Encargada del Registro: Unidad Registral de Málaga.
Fdo.- M.ª Gracia Araque Espinosa



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 JUN. 2018

DEFINITIVAMENTE



PROMOTOR

SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA, S.L.

EJEMPLAR

AYUNTAMIENTO/PROMOTOR

RESUMEN EJECUTIVO _ ESTUDIO DE DETALLE

Conjunto Residencial de Viviendas Unifamiliares Adosadas

PROMOCIÓN

PATIO HOMES

SITUACIÓN

Manzana UAS.2-2.9
C/ La Alpujarra
29740 Vélez-Málaga (Málaga).

FECHA

Noviembre 2.017.

ARQUITECTO

Daniel Muzás Giménez
Colegiado 12.548 COAM



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE.

29 JUN. 2018



DEFINITIVAMENTE

El ESTUDIO DE DETALLE ha sido encargado por la sociedad mercantil SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA, S.L., propietaria de la totalidad de las parcelas objeto de este estudio.

El autor del Estudio de Detalle es D. Daniel Muzás Giménez, DNI: 02636002H, arquitecto colegiado Nº 12.548, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM).

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra reflejado en los planos que acompañan el presente documento. Comprende las **doce (12) parcelas** que componen la totalidad de la manzana 2.9 del Sector de Planeamiento SUP.T-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga (Málaga):

Actualmente, estas parcelas se encuentran en proceso de agrupación en una única parcela que englobe la totalidad de las parcelas descritas.

La superficie total real de esta agrupación comprobada topográficamente es de 4.637,00m².

La manzana está situada sobre Suelo Urbanizable Ordenado, según planeamiento urbanístico vigente, hoy en día urbano.

Presentan una topografía prácticamente planas en casi la totalidad de las parcelas presentando un ligera pendiente descendiente hacia el sureste.

La topografía utilizada en el presente estudio de detalle corresponde con la del estado actual.

Sus linderos y alineaciones son los siguientes: Al Norte, con la calle Lagunas de Ruidera; al Sur, con el paseo Sierra de las Nieves; al Este, con la calle El Torcal; y al Oeste, con la calle La Alpujarra.

El Sector en la actualidad se encuentra totalmente urbanizado y cuenta con una consolidación avanzada en la mayoría de los casos, predominando el uso residencial de baja y alta intensidad.

El presente resumen ejecutivo describe en líneas generales las características del Estudio de Detalle para las 12 parcelas, así como el cambio de ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS-2) a Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1), los rasgos de los volúmenes y/o áreas de movimiento de la edificación proyectada dentro de las mismas. Se adjunta cuadro resumen de circunstancias y normativa urbanística de aplicación.

Se propone una nueva parcelación, en la que las 12 parcelas descritas se unifican en una única parcela para el desarrollo de un conjunto edificatorio en régimen de propiedad horizontal.

Se propone una actuación basada en la tipología de vivienda unifamiliar adosada, desarrollada en tres agrupaciones de viviendas que cumplen la ordenanza preceptiva UAD-1.

Estas agrupaciones se desarrollarán hasta un máximo de dos plantas sobre rasante (PB+1) destinadas a uso residencial y una planta bajo rasante común a las agrupaciones destinada a uso de garajes y trasteros, así como para instalaciones y usos comunitarios.

No se crean superficies de propiedad privada que no sean las superficies de las edificaciones que se detallan en el presente documento, siendo todas las áreas exteriores a las

edificaciones de propiedad y mantenimiento comunitario dentro del complejo. Sin embargo dentro de estas, se podrán designar si su uso es privativo, es decir, vinculado a una propiedad individual; o uso comunitario vinculado a la totalidad de los propietarios comunidad.

Los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Para garantizar el acceso a las distintas edificaciones, se resolverá mediante recorridos peatonales interiores que constituyen unos elementos de uso comunitario de la urbanización. Todas y cada una de las edificaciones tiene acceso a través de este recorrido peatonal interior. Los bloques 2 y 3, adicionalmente, tienen accesos individuales desde la calle, además del común que sirve a toda la parcela.

Se resolverá el acceso de vehículos al sótano común para todo el conjunto. Este acceso contará con al menos una franja en sus primeros 4 metros con una pendiente máxima del 4%, previa a la incorporación de los vehículos a los viales públicos.

Para el acceso peatonal a la planta sótano, se plantearán los núcleos de comunicación vertical de uso comunitario necesarios, así como la posibilidad de un acceso directo desde cada vivienda de uso privado.

Todos ellos se definen y ajustan, justificando el cumplimiento de la normativa general de la edificación este ámbito de rige por las Ordenanzas Municipales recogidas por el PGOU de Vélez-Málaga (Málaga) y detallando las bases para el posterior desarrollo del proyecto.

Con todo ello, entiende el técnico que suscribe suficientemente definidos los contenidos de este ESTUDIO DE DETALLE.

En Málaga, 09 de abril de 2017.

El arquitecto.

Fdo.: Daniel Muzás Giménez
Colegiado 12.548 COAM

29 JUN. 2018



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: Estudio de Detalle Conjunto Residencial de Viviendas Unifamiliares Adosadas EMPLAZAMIENTO: Calle la Alpujarra, Manzana 2.9, 29749 Vélez-Málaga (Málaga)

ENCARGANTE: Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L. ARQUITECTO/A: Daniel Muzás Giménez

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEP MF (SN U)	PA (SN U)	PU	PR
Vigente			X														
En tramitación																	

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA Adaptado parcialmente a LOUA Adaptado totalmente a LOUA	X	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial Aprobación provisional Aprobación definitiva sin publicar
------------------------------	--	---	------------------------------------	--

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

■ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	X	Suelo urbanizable ordenado	Especialmente protegido		
			De carácter rural o natural (común)		
Suelo urbano no consolidado: Pendiente de planeamiento de desarrollo Con ordenación detallada pendiente de Gestión Con ordenación detallada de actuación directa		Suelo urbanizable sectorizado	Hábitat rural diseminado		
			Suelo agrícola de regadío		
		Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo agrícola de secano		
			Protección según PEPMF		

■ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado		Suelo urbanizable ordenado	Especialmente protegido		
			De carácter rural o natural (común)		
Suelo urbano no consolidado: Sometido a planeamiento de desarrollo Con ordenación detallada pendiente de Gestión Con ordenación detallada de actuación directa		Suelo urbanizable sectorizado	Hábitat rural diseminado		
			Suelo agrícola de regadío		
		Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo agrícola de secano		
			Protección según PEPMF		

29 JUN. 2018

OBSERVACIONES:



LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	ESTUDIO DETALLE
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		PGOU
Calificación urbanística detallada	UAS-2		UAD-1
Ordenanza de aplicación	UAS-2		UAD-1

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	4.000 m ²		4.637 m ²
Parcela máxima	-		-
Longitud máxima de fachada	50,00 m		50,00 m
Diámetro mínimo inscrito	-		
Nº máx. viviendas	12		12
Nº mínimo viviendas protegidas	-		-
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislada		Unifamiliar adosada
Altura máxima, nº de plantas	PB+I		PB+I
Altura máxima, metros	7,00 m		7,00 m

Altura mínima	-	29 JUN. 2018	-
Edificabilidad neta	2.111,00 m ²	DEFINITIVAMENTE	2.111,00 m ²
Ocupación planta baja	40 %		80 %
Ocupación planta primera	-		-
Ocupación otras plantas	-		-
Separación a lindero público	3,00 m		3,00 m
Separación a lindero privado	3,00 m		-
Separación entre edificios	7,00 m		7,00 m
Profundidad máxima edificable	-		-
Retranqueos de alineaciones	-		-
Condiciones de patio mínimo	-		-
Cuerpos salientes	-		-
Elementos salientes	-		-
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Aparcamiento		Aparcamiento
Usos prohibidos	-		-
Plazas mínimas de aparcamiento	1ud/vivienda<200 m ²		1ud/vivienda<200 m ²
Nivel protección edificio existente	-		-

OBSERVACIONES:

En Málaga. a 9 de Abril de 2018

Fdo.

Daniel Muzás Giménez, arquitecto/a

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDUU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

OBSERVACIONES

CODIGO: VAP_1714

PHOTO Names

VELEZMÁLAGA MARZO 2018

ESTUDIO DE DETALLE
12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
ADOSADAS, GARAJES Y PISCINA

PARCELA UAS.2.9
CALLE LA ALPUARRA
VELEZMÁLAGA
(MÁLAGA)

PROPIEDAD:



www.salsa.es

PLANO:

EMPLAZAMIENTO

SOBRE PARCELARIO RESULTANTE DEL
PROYECTO DE COMPENSACIÓN

ed
00 02
voigas
escalas

ARQUITECTO:

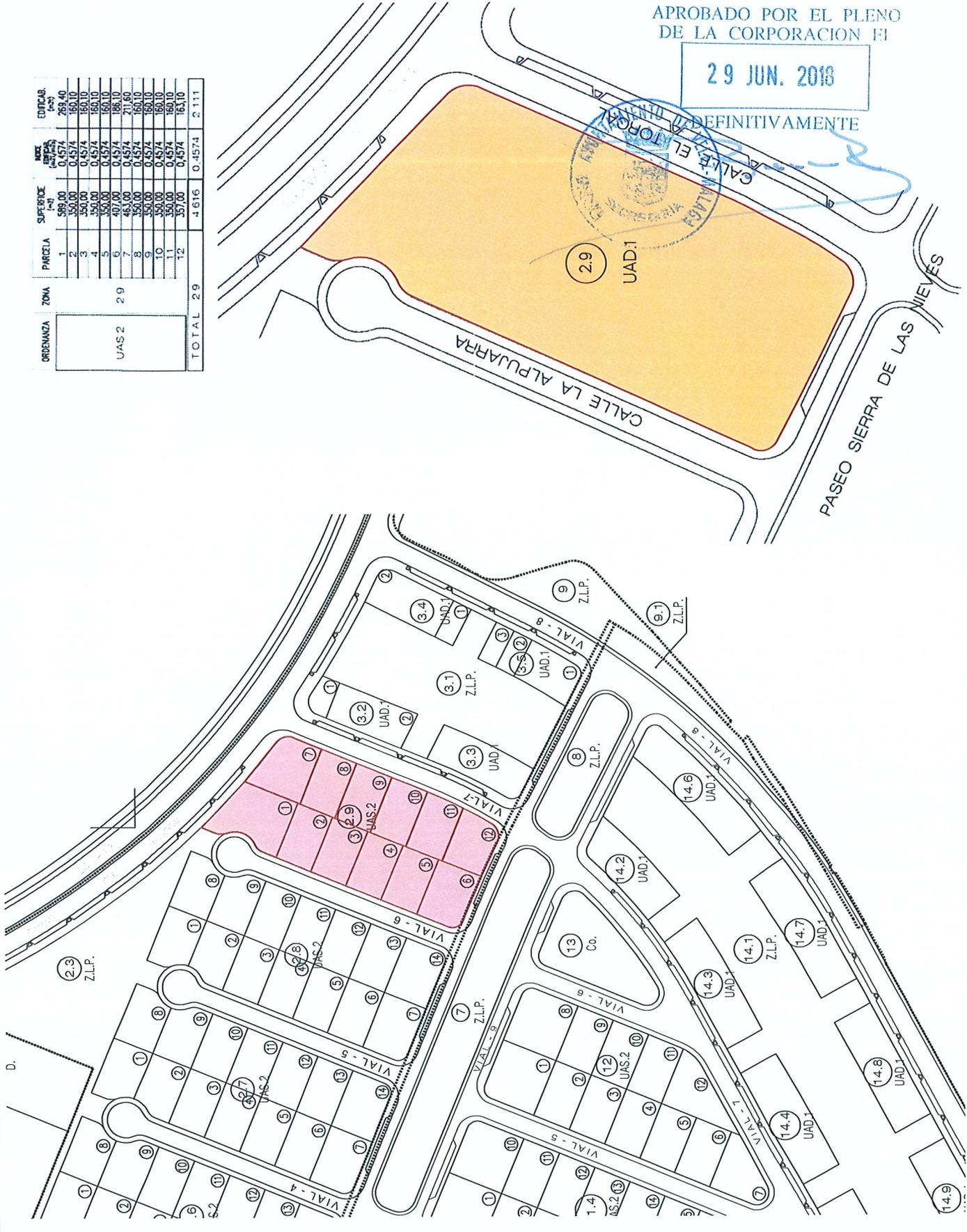


DANIEL MUZÁS GIMÉNEZ
Arquitecto Colegiado: 12.548 COAM

PROYECTO DE COMPENSACIÓN
DE LA MANZANA 29
18 JUNIO 2018
www.salsa.es

PROYECTO DE COMPENSACIÓN
DE LA MANZANA 29
18 JUNIO 2018
www.salsa.es

ORDENANZA	ZONA	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	ÁREA (m ²)	EDIFICAB. (m ²)
UAS 2	2 9	1	589,00	0,4574	294,50
		2	350,00	0,4574	175,00
		3	350,00	0,4574	175,00
		4	350,00	0,4574	175,00
		5	350,00	0,4574	175,00
		6	407,00	0,4574	203,50
		7	463,00	0,4574	231,50
		8	350,00	0,4574	175,00
		9	350,00	0,4574	175,00
		10	350,00	0,4574	175,00
		11	350,00	0,4574	175,00
		12	357,00	0,4574	178,50
TOTAL 29			4.616	0,4574	2.111



MANZANA SOBRE PARCELARIO RESULTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y CUADRO NORMATIVA.
01/20

SITUACIÓN SOBRE PARCELARIO RESULTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN
01/20