

ÍNDICE:

0.- ANTECEDENTES

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

5.- DIVISIÓN EN FASES.

6. - RELACIÓN DE PLANOS.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE



0. - ANTECEDENTES.

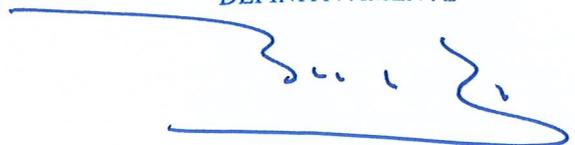
Este documento modifica al anterior corrigiendo una serie de consideraciones contenidas en el informe técnico municipal:

- Se modifican las separaciones entre módulos para que cumplan la separación mínima de 1'50 veces la altura. Se trata de edificaciones de 6'30 metros de altura, por lo que la separación mínima entre módulos o conjuntos de adosados es de 9'45 metros.
- Se baja 0'50 metros la rasante del módulo central de adosados para adaptarlo a las normas de altura máxima y de rasante de planta baja de referencia.
- Se justifica la reserva mínima de aparcamientos según el vigente PGOU.
- Se incorporan cotas a los planos de secciones.
- Se mejoran los recorridos accesibles para personas con movilidad reducida.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE



1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Este Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en la parcela R-4 del sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca", situada en Torre del Mar, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

El encargo se realiza a petición de la sociedad Metrovacesa, SA con C.I.F. A-87471264 representada, por D. Juan Núñez Berruguete con D.N.I. 52120951-F y con domicilio social en Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, Primera Planta, Las Tablas, 28050 Madrid.

La parcela R-4 surge del Proyecto de Compensación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" del PGOU de Vélez-Málaga y tiene una superficie total de 5.717'73 m² de suelo.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y al Plan Parcial del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca".

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en el Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en la población de Torre del Mar, dentro del término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Su forma es irregular, semejante a un triángulo y cuenta con pendientes pronunciadas con caídas desde el centro de la parcela hacia sus tres linderos. El terreno está libre de especies vegetales a conservar y cuenta con una edificación en ruina que se va a demoler con antelación al inicio de las obras de construcción del conjunto.

La parcela completa tiene forma irregular y posee una superficie total de 5.717'73 metros cuadrados.

La topografía del terreno presenta un desnivel máximo de aproximadamente 12 metros desde el centro (punto más alto de la parcela) hasta el vial 5 del sector que conecta con la calle La Barranca, lo cual habrá de tenerse en cuenta en el momento de llevar a cabo la construcción proyectada.

Los linderos del solar son:

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

- .-Al noroeste, con vial 2 del sector SUS.T-10.
- .-Al sur, con vial 5 del sector SUS.T-10.
- .-Al este, con Calle Campo de Borja que termina en un viario peatonal formado por escaleras que conecta con el vial 5 del sector.

La topografía tiene pendientes bastante irregulares del centro de la parcela hacia noroeste, sur y este, lo cual requerirá algún movimiento de tierras para poder preparar el terreno para el fin a que se destina.

La parcela se encuentra en una zona totalmente urbanizada y con edificaciones cercanas por lo que en el momento de ejecutar la edificación que se pretende contará con los servicios necesarios para el fin al que se destina.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

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

Por otra parte se busca crear un conjunto con las mayores zonas verdes comunes posibles y situadas en el lugar más idóneo lo cual condiciona en gran medida la situación y forma de las edificaciones a realizar motivado por la morfología de la parcela.

En esencia, en esta parcela se plantea la ejecución de 3 volúmenes edificatorios a modo de pastillas de viviendas adosadas con un total de 21 unidades. Estos volúmenes se desarrollan alrededor de unos caminos comunes peatonales y una zona verde común como rótula del conjunto con jardines y piscina.

El acceso al conjunto se plantea de forma rodada por el este de la parcela, proponiendo dos entradas peatonales para todos los módulos edificables una de las cuales junto con la entrada rodada forma la entrada principal del conjunto. De esta forma y a través de los viales peatonales interiores se consigue solucionar la comunicación de todos los espacios útiles del solar permitiendo el acceso a los mismos de las personas con minusvalías (ver documentación gráfica).

Los recorridos peatonales están dispuestos, tal y como se indica en el párrafo anterior, de forma que se puede acceder a todas las zonas comunes del conjunto sin necesidad de escalones, por medio de caminos en pendiente. La pendiente de todos los tramos peatonales del conjunto no supera en ningún momento los máximos recogidos en la

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

normativa al efecto, tal y como se puede ver en la documentación gráfica adjunta (plano 3 de topografía modificada).

Además de esto el conjunto cuenta con un sótano común, con lo que se consigue liberar al máximo la superficie para el disfrute de los propietarios.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificaciones de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

Se plantea una ordenación adaptada a la topografía de la parcela mediante volúmenes que se desplazan tanto en planta como en altura. Se busca un conjunto con movimiento al tiempo que cómodo para los usuarios y en el que se consigan vistas abiertas para todas las viviendas resultantes.

Para ello se plantea un emplazamiento en abanico en el que en el centro se ubica la zona de esparcimiento, con vistas desde todas las viviendas, todas las cuales desde la orientación contraria ven hacia el mar.

La huella edificable describe el área máxima de movimiento de las edificaciones resultantes así como las rasantes de las plantas bajas resultantes para el cumplimiento de las normas del PGOU municipal de Vélez-Málaga. Se plantea con ciertos márgenes para que en el proyecto básico se puedan adaptar los volúmenes resultantes definitivos.

4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Los datos urbanísticos de la parcela surgen del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, y del Plan Parcial de Ordenación del sector SUS.T-10 "Alto de la Barranca" y del Proyecto de Compensación de dicho sector de planeamiento.

Por lo tanto, sobre la parcela serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

USOS PRINCIPALES:	Vivienda Unifamiliar Adosada
SUPERFICIE DE PARCELA	5.717'73 m ² s

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.539'00 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	21 unidades
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PB+1 (7 metros)
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según Plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo 3 m.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	No existen.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	La longitud máxima de los módulos será de 50 metros. La separación mínima entre los módulos será de una vez y media la altura de la edificación mayor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%

5.- DIVISIÓN EN FASES.

Respecto a esta parcela, la edificación planteada se ejecutará en una fase única.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El conjunto propuesto se completa con una planta de sótano bajo la zona del módulo central.

En la documentación gráfica se incorpora un plano que no se considera vinculante a efectos definitivos de obra pero sí para el cumplimiento del PGOU.

La distribución de los aparcamientos se expondrá en el correspondiente proyecto básico.

Se plantea una solución para el cumplimiento de la reserva mínima de aparcamientos para la propuesta presentada en este estudio de detalle según los artículos 81 y siguientes del vigente pgou de vélez-málaga.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Según este PGOU para este total de 21 viviendas propuesto se necesita un mínimo de 21 plazas de aparcamiento, una de las cuales debe estar adaptada para personas con movilidad reducida.

Esta propuesta contiene un total de 23 plazas de aparcamiento, una de las cuales adaptada, por lo que cumple lo marcado por el PGOU. (ver documentación gráfica adjunta).

Málaga, Septiembre de 2.018

ARQUITECTOS:

Carlos Domingo Corpas

ER: Domingo Corpas Arquitectura SLP

DOMINGO CORPAS · ARQUITECTURA SLP
CIF: B-92.144.427



CALLE SAN NICOLAS, 13, BAJO, 29016, MALAGA
TELNO: 952 29 30 11 FAX: 952 29 21 48
EMAIL: arquitectura@domingocorpas.com
WEB: www.domingocorpas.com

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

6. – RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 3.- TOPOGRÁFICO MODIFICADO.
- 4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 5.- MONTAJE TOPOGRAFÍA ACTUAL - MODIFICADA.
- 6.- EMPLAZAMIENTO – NO VINCULANTE
- 7.- SECCIONES DEL TERRENO 01.
- 8.- SECCIONES DEL TERRENO 02.
- 9.- PLANTA PREVISTA DE APARCAMIENTOS.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE