

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



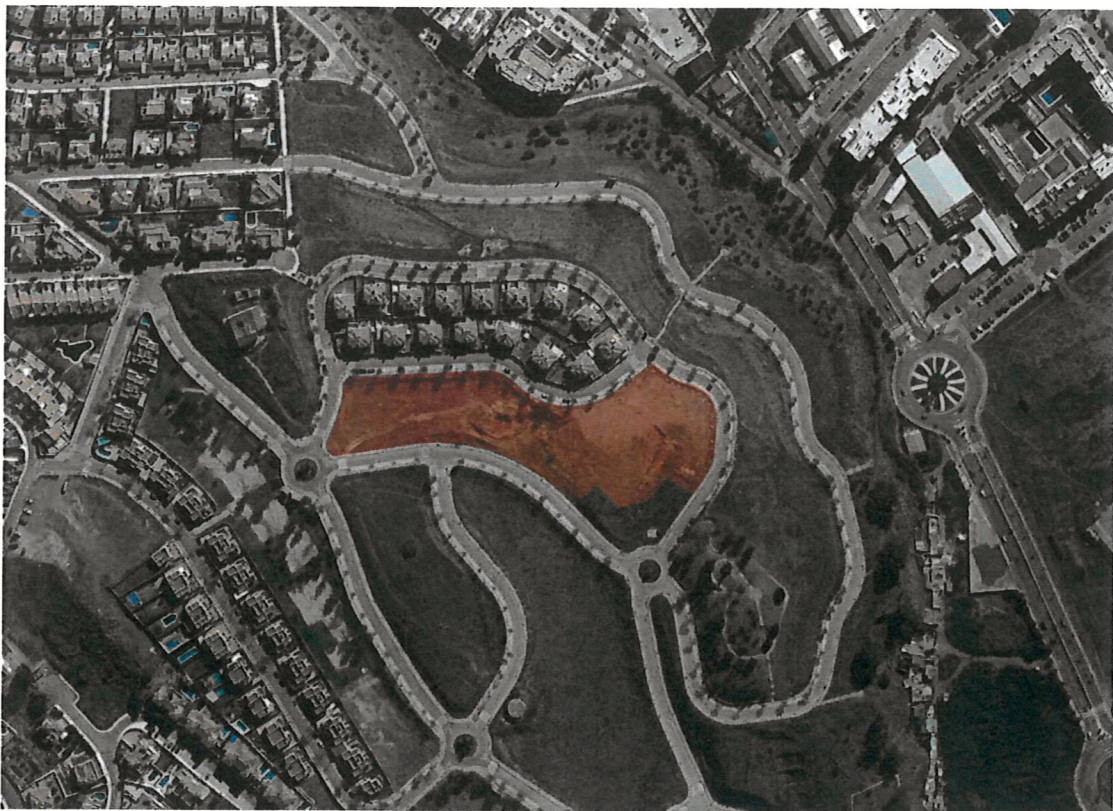
12433403411464636226

2019019991

Libro General de Entrada

Proyecto

22-04-2019 09:47



**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R-6 DEL
P.P. SECTOR SUPT.T-10. "ALTO DE LA BARRANCA".
TORRE DEL MAR. VELEZ MALAGA.**

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

(Documento para Aprobación Inicial. Abril 2019)

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

PROMOTOR: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.U.

APROBADO POR EL PLENO
Griñan Monteleón Arquitectos S.L.P.

27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R-6 P.P. DEL SECTOR SUP.T-10
"ALTO DE LA BARRANCA". TORRE DEL MAR". VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

PROMOTOR: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.U.
ARQUITECTO: Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P.

ÍNDICE GENERAL

1. MEMORIA EXPOSITIVA	pág. 3
1.1. Objeto y autor del encargo	pág. 3
1.2. Ámbito de actuación	pág. 3
1.3. Antecedentes	pág. 4
1.4. Conveniencia, procedencia y oportunidad de su formulación	pág. 6
1.5. Normativa, planeamiento e instrumentos de gestión urbanística vigentes	pág. 7
2. MEMORIA INFORMATIVA	pág. 13
2.1. Definición y delimitación del ámbito ordenado	pág. 13
2.1.1. Morfología	pág. 13
2.1.2. Topografía	pág. 13
2.1.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes	pág. 14
2.2. Parcelario	pág. 14
2.3. Estructura de la Propiedad	pág. 17
2.4. Parámetros urbanísticos y condiciones de la ordenación determinados por el planeamiento parcial y general en el ámbito de actuación	pág. 17
2.4.1. Usos	pág. 17
2.4.2. Parcela mínima	pág. 17
2.4.3. Ocupación máxima	pág. 17
2.4.4. Edificabilidad y número de viviendas	pág. 17
2.4.5. Disposición de las agrupaciones alineadas a vial o libres	pág. 18
2.4.6. Disposición de la superficie edificable en zonas de nuevo desarrollo	pág. 18
2.4.7. Condiciones de la edificación	pág. 18
2.4.7.1. Ordenanza de valla	pág. 18
2.4.7.2. Retranqueos de fachada	pág. 18
2.4.7.3. Profundidad máxima edificable	pág. 18
2.4.7.4. Altura máxima y número de plantas	pág. 18
2.4.7.5. Altura libre de plantas	pág. 19
2.4.7.6. Sótanos	pág. 19
2.4.8. Edificación conjunta de parcelas	pág. 19
2.4.9. Plazas de aparcamiento	pág. 20
2.5. Afecciones	pág. 20
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA	pág. 21
3.1. Descripción de la solución adoptada	pág. 21
3.2. Alineaciones y rasantes	pág. 23
3.2.1. Ajuste de alineación exterior de la parcela privada para compensación de plazas públicas aparcamientos vinculados a vial 8 afectadas por los accesos a las parcelas.	pág. 23
3.2.2. Alineación exterior	pág. 23
3.2.3. Alineaciones y rasantes interiores	pág. 24
3.3. Retranqueos a alineaciones exteriores, interiores y separaciones a límites de parcela. Separación a linderos	pág. 25
3.3.1. Retranqueo a fachada principal	pág. 25
3.3.2. Separación a linderos privados externos al ámbito	pág. 25
3.3.3. Separación a lindero no adosado, parcelas interiores al ámbito	pág. 25
3.3.4. Profundidad máxima edificable	pág. 26
3.4. Edificabilidad neta y número de viviendas	pág. 26
3.5. Ocupación	pág. 26
3.6. Longitud máxima y separación entre agrupaciones	pág. 26

3.7.	Altura máxima y número de plantas	pág. 26
3.8.	Sótanos y semisótanos	pág. 27
3.9.	Aparcamientos	pág. 27
3.10.	Zona de espacios libres mancomunados	pág. 27
3.11.	Accesibilidad	pág. 28
4.	RESUMEN EJECUTIVO (Art. 25 R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre)	pág. 28
5.	CONCLUSION	pág. 28



27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

ANEXOS

ANEXO 1	Cumplimiento de las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Decreto 293/2009.
ANEXO 2	Publicación en el BOPM de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.T-10, del PGOU de Vélez-Málaga.
ANEXO 3	Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad Vélez Málaga 3.
ANEXO 4	Información catastral
ANEXO 5	Publicación en el BOPM de la aprobación Definitiva Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 del PGOU de Vélez-Málaga. Certificado administrativo
ANEXO 6	Resolución de la Sra. Delegada Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte en Málaga de fecha 2 de abril de 2013, declarando la improcedencia de adoptar las medidas de protección del patrimonio previstas en el artículo 33 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, sobre la parcela R-6 del sector SUP.T-10 de Vélez Málaga, como consecuencia de la no aparición de restos y estructuras de carácter arqueológico en la parcela desafectándose la misma.
ANEXO 7	Certificado Ayuntamiento de Vélez Málaga relativo a urbanización del sector SUP.T-10
ANEXO 8:	Datos del promotor y representante
ANEXO 9:	Resumen ejecutivo del Estudio de Detalle en parcela R-6 del Plan Parcial del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca". Torre del Mar". Vélez Málaga (Málaga) (Art. 25 R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre)
ANEXO 10:	Informe desfavorable registro salida nº 2018/034356 de 20/12/2019 y escrito de subsanación registrado entrada 2019006292 de 07/02/2019
ANEXO 11:	Informe desfavorable registro salida nº 2019/005891 de 06/03/2019 y escrito de subsanación registrado entrada 2019012676 de 12/03/2019
ANEXO 12:	Informe favorable de fecha 1 de abril de 2019

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO. EMPLAZAMIENTO EN EL PGOU.
- 2.- TOPOGRÁFICO. 1/500
- 3.- CALIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL SUP.T-10. 1/500
- 4.- PARCELACION 1/500
5. AJUSTE ALINEACION EXTERIOR. COMPENSACION APARCAMIENTOS PUBLICOS AFECTADOS
- 6.A.- ORDENACIÓN. 1/500
- 7.A.- PLATAFORMAS Y RASANTES 1/500
- 8.1.A SECCIONES I
- 8.2 SECCIONES II
- 8.3 SECCIONES III
- 8.4 SECCIONES IV
9. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS. UTM REFERENCIA ETRS89 HUSO 30

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Objeto y autor del encargo.

El presente documento como, Texto Refundido, tiene por objeto compendiar el proyecto presentado originalmente por el promotor (registrado de entrada con el nº 2018057052 de fecha 08/11/2018), y los siguientes documentos aportados durante su tramitación como subsanaciones de los reparos y deficiencias observados por los informes técnicos del Ayuntamiento, y en concreto documentación registrada de entrada nº 2019006292 de fecha 07/02/2019 (respondiendo al informe comunicado el 20/12/2018 Reg Salida 2018034356) y registrada de entrada nº 2019012676 de fecha 12/03/2019 (respondiendo a informe comunicado 01/03/2019 Reg. de Salida 2019005891). Constituyendo el documento en el que recaiga la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U., antes SOLVIA DEVELOPMENT S.L.U. (anexo 8), con C.I.F. B33300518, y domicilio en calle Sena nº 12, 08174 San Cugat del Vallés (Barcelona), representada por D. Jaume Borrás Barber, siendo propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del presente proyecto, encarga al técnico que suscribe la redacción del presente Estudio de Detalle, con el objeto de constituir instrumento necesario y suficiente para ordenar los volúmenes y rasantes de las futuras edificaciones en el interior del ámbito definido, en la forma que la propiedad pretende y que serán objeto de sus correspondientes proyectos de obra, así como para definir y ordenar unos espacios comunes incluidos en una parcela, a la que se le confiere la condición de mancomunada, constituida como indivisa, cuya titularidad irá inseparablemente vinculada a la del resto de las parcelas y en la cuota que se determina en el proyecto de parcelación, condición que será establecida por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Este documento se mantiene en sus determinaciones dentro de los límites establecidos para los Estudios de Detalle por la legislación urbanística vigente en Andalucía, así como por el PGOU de Vélez Málaga.

1.2. Ámbito de actuación.

El presente Estudio de Detalle tiene como ámbito de actuación la parcela R-6 conforme quedó definida urbanísticamente en el Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP.T-10, aprobado definitivamente el 25/04/2011, (BOPM nº 201 de 21/10/2011). y por la consecuente Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, aprobada definitivamente mediante Resolución del Sr. Alcalde-Presidente de 29/02/2012 (BOPM 19/03/2012), e inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Vélez-Málaga.

Ajustada a la ordenación establecida por el presente instrumento de planeamiento detallado, se tiene intención de dividir esta parcela en una serie de parcelas independientes, contiguas y edificables, que se reflejan en los documentos y planos que forman parte de este estudio y que son objeto de Licencia de Parcelación expediente 36/18-P, registrado de entrada nº 57.043 de 08/11/2018, conforme al proyecto redactado por el técnico que suscribe.

Estas parcelas quedarán ordenadas a nivel urbanístico por el presente Estudio de Detalle.

A título informativo se incluye en el apartado 2.2 de la presente memoria la división recogida por el Proyecto de Parcelación referido para la constatación de su adecuación al planeamiento del presente instrumento.

En el momento de la redacción del presente documento registralmente la parcela R-6 del Sector SUP.T-10, que supone la totalidad del ámbito de actuación, es una única finca registral, la nº 30209 (tomo 1486, libro 496, folio 195 del Registro de la Propiedad Vélez Málaga 3), perteneciente en pleno dominio a SOLVIA DEVELOPMENT S.L., hoy denominada SABADEL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L., promotora del presente instrumento, con una extensión superficial de 11.458 metros cuadrados, con un techo edificable de 5.995,54 metros cuadrados y capacidad para 50 viviendas. (se adjunta en anexo nº 3 certificación catastral).

Los límites están claramente definidos, lindando por el Norte, con nuevo vial 5 que la separa de la parcela R-4; por el Sur, en línea quebrada, con parcela Comercial y con nuevo vial 5 que la separa de las parcelas R-3.3, R-3.2B y R-3A; por el Este, con nuevo vial 8 que la separa de la parcela R-5 y con vial 5 que la separa de la parcela 3-2A; y por el Oeste, en línea quebrada con la parcela Comercial, con el vial 3 que la separa de las parcelas R-8 y la R-7A, y con vial 5 que la separa de la parcela R-3.3.

La referencia catastral es 1667102VF0616N0001EI. (Ver anexo 4).

1.3. Antecedentes.

El Plan Parcial del Sector SUP.T-10, "Alto de la Barranca" Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga fue aprobado definitivamente el 1 de septiembre de 2003 (BOPM 01/12/2003). El Texto Refundido del mismo, conteniendo corrección de errores, obtuvo aprobación el 4 de abril de 2005.

En ejecución de dicho planeamiento y ajustado al mismo, la Junta de Compensación del sector, constituida mediante escritura pública ante el notario de Málaga D. Juan Luis Gómez Olivares, nº protocolo 3799 de 16 de julio de 2004, aprobada mediante Resolución municipal nº 1846/2004 de 2 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente en materia de urbanismo (Resolución de fecha 12 de noviembre de 2004, Tomo 7º, Folio 35, Referencia 374), obtiene aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 por Resolución nº 207/2005 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 7 de febrero de 2005 (BOPM 25/02/2005), condicionada su eficacia a la presentación de operación jurídica que subsanase determinadas deficiencias advertidas en él.

El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10, que resuelve las deficiencias determinadas en la anterior resolución, fue aprobado el 6 de mayo de 2005 mediante Resolución nº 1011/2005 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, documento que conjuntamente con el "Anexo al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" cumplimentando la Nota de Calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº 1 de Vélez-Málaga de fecha 27 de junio de 2005", diligenciado por el Ayuntamiento, fue inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vélez- Málaga.

Con fecha 20 de octubre de 2006, mediante Resolución nº 2701/2006 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga (BOPM 13/11/2006) se aprueba Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga. Esta operación afecta única y exclusivamente a la parcela R-1 y en concreto en lo que

27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

se refiere a asignación de cuotas de participación corrigiendo error existente en el Proyecto de Reparcelación.

Tras la ejecución de la urbanización, se detectan diferencias entre las superficies reales, físicamente medidas, de las parcelas resultantes y las superficies recogidas para estas parcelas en el Plan Parcial aprobado (y en consecuencia en Proyecto de Reparcelación), lo cual motiva la redacción de la Modificación del Plan Parcial y consiguiente Texto Refundido del Plan Parcial del sector SUP.T-10 del PGOU de Vélez-Málaga, a efecto de adecuar su contenido a la realidad física de las parcelas edificables finalmente obtenidas y la adaptación de su morfología a las condiciones topográficas reales últimas.

Durante la tramitación de esta modificación, la Junta de Andalucía solicitó en su informe la incorporación de planos de zonificación de Áreas de Juego y Jardines y la justificación de la reserva de aparcamientos de minusválidos, documentación que se integra en el Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP.T-10, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2011, (BOPM 21/10/2011). (ver anexo 2)

La Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga, en la cual se ajustan las superficies de algunas parcelas afectadas por la modificación del planeamiento referido con respecto al Proyecto de Reparcelación original inscrito en el Registro de la Propiedad, fue aprobada por la Junta de Compensación en Asamblea Ordinaria celebrada el 14 de noviembre de 2011, ratificada y con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga mediante Resolución del Sr. Alcalde-Presidente de fecha 29 de febrero de 2012, (BOPM 19/03/2012), e inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Vélez-Málaga. (ver anexo 5)

Esta operación no altera ningún otro parámetro de los que definen el contenido en derechos y cargas urbanísticas de las parcelas afectadas, limitándose a la superficie de las mismas y algún lindero en su caso.

Como resultado de estos antecedentes, la parcela R-6 queda definida como se ha descrito y aparece en nota certificación registral que se adjunta.

Actualmente se tramita Licencia de Parcelación que permita la segregación de las parcelas que en el apartado 2.2 se relacionan.

Hemos de referir que en 2012, mediante acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio, se aprobó definitivamente Estudio de Detalle en parcelas R-6 y Comercial del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca". El presente instrumento, que se cifiene a ordenar el ámbito de la parcela original R-6, modifica el anteriormente aprobado.

Respecto a la urbanización decir que el Proyecto de Urbanización del sector fue aprobado definitivamente el 28 de junio de 2004 (BOPM 19/07/2004). Según certificado urbanístico del Ayuntamiento de Vélez Málaga de fecha 28 de diciembre de 2017, referente a la parcela R-6 SUP.T-10, cuya copia se adjunta, cuenta con recepción parcial de la urbanización, estando avaladas las restantes obras, por lo que concluye "al día de hoy no tiene cargas de urbanización a falta de la liquidación definitiva del sector...". (ver anexo 7).

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

27 FEB. 2020

1.4. Conveniencia, procedencia y oportunidad de su formulación

El Plan Parcial que desarrolló el Sector SUP.T-10 atribuyó a la parcela R-6 el uso residencial, con una edificabilidad de 5.995,54 m², un número máximo de viviendas de 50 y una ordenanza de aplicación UAD-1.

El estudio de la demanda residencial en la zona sugiere al propietario y promotor la actuación sobre dicha parcela mediante unidades residenciales unifamiliares, lo más independientes posible, con zonas ajardinadas, todas con accesos individuales desde la vía pública, fácilmente organizables en fases de ejecución, adaptables al máximo a las variaciones de flujo de la demanda y evitando acumulación de existencias en caso de ralentización de ventas, así como que no requieran de grandes inversiones previas, siempre garantizando el pleno y correcto funcionamiento de las viviendas vendidas con independencia del ritmo de construcción del resto.

Conocidos los parámetros exigidos por la ordenanza UAD-1 a las parcelas mínimas, se optó por la división en parcelas independientes susceptibles de su edificación individualmente.

Sin embargo, esta pretensión derivada de una interpretación del mercado, no debe menoscabar la calidad en el producto inmobiliario, ni en su unidad, ni en la relación entre sí de los elementos y con el entorno. Por tanto este proceso debe ser planificado y regulado, de forma que se controlen y racionalicen las relaciones de las edificaciones dentro del ámbito (separaciones, rasantes, circulaciones, etc.), y con el resto de la urbanización. Debe justificarse también el cumplimiento de la normativa urbanística en cada una de las parcelas y en el conjunto del ámbito ordenado.

La parcela original R-6 presenta unas características particulares que dificultarían una ejecución de forma razonablemente coherente sin una ordenación y planificación previa para esta parcelación:

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

Morfológicas: Presenta una extensa zona central, con mucho fondo respecto al vial 8 y sin salida al vial público 5 debido a la ubicación de la parcela Comercial. La sinuosidad de los trazados de los viales dificulta su ordenación regular hacia los viales.

Topográficas: Existe fuerte desnivel entre los viales 3 y 8 que se observa en el interior de la parcela con taludes de elevada pendiente y escalonamientos en los rellenos procedentes de la urbanización del sector.

Geotécnicas. Como consecuencia de lo anterior existen zonas con gran porte de rellenos no consolidados, zona interior formando vaguada, en la que conviene evitar con la edificación.

Con intención de aprovechar estos inconvenientes en beneficio del producto, se pretende utilizar las zonas interiores sin salida a fachada y aquellas cuyo espesor de rellenos o baja capacidad portante del terreno las hace desaconsejables para edificar, destinándolas a la implantación de servicios comunes, circulaciones de comunicación interior de las viviendas con estos, zonas estanciales ajardinadas o elementos capaces de resolver los fuertes desniveles entre las viviendas orientadas a los distintos niveles.

Para conseguir una ordenación lo más racional y adaptada a las condiciones del suelo posibles, justificando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, volumen edificable máximo, disposición, rasantes, etc., exigidos por las ordenanzas y normativas de aplicación, se considera necesaria la tramitación de Estudio de Detalle como instrumento planificador y regulador dentro de su ámbito, siempre dentro de las limitaciones que el artículo 15 de la LOUA determina para este instrumento.

Debe considerarse, además, que la parcela R-6 viene ordenada de forma detallada en un Estudio de Detalle aprobado en 2012 y referido en los antecedentes, que se encuentra en vigor, y al que no se ajustan las necesidades del proyecto que se pretende, por lo que se hace necesaria la aprobación de un nuevo Estudio de Detalle que modifique el anterior en el ámbito de la parcela R-6.

De conformidad con la legislación urbanística vigente en Andalucía y el PGOU de Vélez Málaga, la propiedad de las parcelas que completan el ámbito es competente para la formular y proponer el Estudio de Detalle que será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez Málaga de acuerdo al artículo 31 de la LOUA, tramitándose según se determina en los siguientes artículos al anterior hasta su publicación.

El contenido documental del presente proyecto se ajusta a lo requerido por la LOUA en su artículo 19, y .por el planeamiento general dada la finalidad concreta para la que se formula.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

1.5. Normativa, Planeamiento e Instrumentos de Gestión Urbanísticas vigentes.

Legislación urbanística de aplicación.

Estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 9/11/2011)
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. (BOE 23/07/1997)
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares. (BOE 10/04/1964)

Con carácter supletorio en Andalucía

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE 16/06/1976)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (BOE 15/09/1978)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (BOE 31/01/1979)
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (BOE 18/09/1978)

Autonómica

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 22/01/1994). Modificada por:

27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

- Ley 12/1999, del Turismo (BOJA 30/12/1999).
- Ley 3/2004, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOJA 31/12/2004).
- Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética (BOJA 10/04/2007).
- Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos (BOJA 11/12/2008).
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (BOJA 19/03/2010).
- Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 22/06/2010).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía (BOJA 9/08/2010).
- Decreto-Ley 7/2010, de 28 de diciembre, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 31/12/2010).
- Ley 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 17/06/2011).
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA 31/12/2011).
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 31/12/2002; CE BOJA 28/01/2003).

Anulada parcialmente por:

- Sentencia 154/2015, de 9 de julio, del Tribunal Constitucional (BOE 14/08/2015).

Modificada por:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 31/12/2003).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 21/11/2005).
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ord. Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 24/05/2006).
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (BOJA 15/12/2010).
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA 31/12/2011).
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 8/02/2012; CE BOJA 12/03/2012).
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).
- Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico (BOJA 5/02/2013).
- Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA 9/10/2014).

PROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 5/08/2016)

- Ley 13/2005, de 11 noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 21/11/2005).

Anulada parcialmente por:

- Sentencia 154/2015, de 9 de julio, del T Constitucional (BOE 14/08/2015).

Modificada por:

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 24/05/2006).
- Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género (BOJA 18/12/2007).
- Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 11/04/2013).
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 8/10/2013).

- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).

Modificado por:

- Decreto-Ley 15/2014, de 25 de noviembre, por el que se modifica el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 27/11/2014).

- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 5/08/2016)
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 7/04/2010).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 30/01/2012).
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA 7/02/2008).

Modificado por:

- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA 20/02/2014; CE BOJA 5/03/2014).

- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA 17/07/2006).

Modificado por:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA 29/12/2006).
- Decreto 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 192 -3/10/2006).

Planeamiento general:

- PGOU 96. T. R. definitivo (en adelante PGOU/96) aprobado por la Junta de Andalucía 25 de julio de 1996 y 9 de Octubre de 1996 (en cuanto a tres sectores que quedaron pendientes de subsanación de errores).
- Adaptación Parcial del PGOU 96 a la LOUA aprobada definitivamente, 29 de octubre de 2009 (BOPM 11/03/2010) y Modificaciones posteriores a este documento.

Planeamiento de Desarrollo:

- Plan Parcial del Sector SUP.T-10, "Alto de la Barranca" del PGOU de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 1 de septiembre de 2003. El Texto Refundido aprobado el 4 de abril de 2005.
- Modificación del Plan Parcial del Sector SUP.T-10, T.R. aprobado definitivamente el 25 de abril de 2011. (BOPM 21/10/2011)

Gestión urbanística:

- Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10, aprobación definitiva por Resolución nº 207/2005 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 7 de febrero de 2005 (BOPM 25/02/2005), condicionada su eficacia a la presentación de operación jurídica que subsanase determinadas deficiencias advertidas en él.
- T. R. del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 que resuelve las deficiencias determinadas en la anterior resolución, aprobado en fecha 6 de mayo de 2005 mediante resolución nº 1011/2005 del Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga. "Anexo al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" cumplimentando la Nota de Calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº 1 de Vélez-Málaga de fecha 27 de junio de 2005"
- Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga, aprobado el 20 de octubre de 2006, mediante Resolución nº 2701/2006 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga. (BOPM 13/11/2006).

27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

- Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga, para la adecuación a la Modificación del Plan Parcial ratificada y con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga mediante Resolución del Sr. Alcalde-Presidente de fecha 29 de febrero de 2012 (BOPM 19/03/2012) e inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Vélez-Málaga.

Proyecto de urbanización

- Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 28 de junio de 2004 (BOPM 19/07/2004).

Otras

Accesibilidad

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio Vélez Málaga, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de 22 de septiembre de 2008. Modificación aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2018,

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Definición y delimitación del ámbito ordenado.

El ámbito ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la nombrada como parcela R-6 por el P.P. del Sector SUP.T-10, conforme quedó definida por la Modificación del Plan Parcial y por la consecuente Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.T-10 "Alto de la Barranca" en Torre del Mar, ya referidas en apartados anteriores.

Los límites del ámbito de actuación están perfectamente definidos:

Norte: Vial 5 que lo separa de la parcela R-4

Sur: En línea quebrada, parcela Comercial y vial 5 que lo separa de las parcelas R-3.3, R-3.2B y R-3A.

Este: Vial 8 que lo separa de la parcela R-5 y vial 5 que lo separa de la parcela 3-2A

Oeste: En línea quebrada con la parcela Comercial, con el vial 3 que lo separa de las parcelas R-8 y la R-7A, y con vial 5 que lo separa de la parcela R-3.3.

Tiene una superficie total de de 11.458 m², con un techo edificable de 5.995,54 m² y capacidad para 50 viviendas. Actualmente es una única finca registral, la nº 30209 (tomo 1486, libro 496, folio 195 del Registro de la Propiedad Vélez Málaga 3).

Catastralmente la referencia catastral es 1667102VF0616N0001EI.

Se tramita actualmente en el Ayuntamiento de Vélez Málaga licencia de parcelación para la división de la parcela R-6 en 33 parcelas independientes, 31 parcelas destinadas a edificación residencial, una parcela de propiedad mancomunada vinculada a las anteriores y una última parcela que se cederá al Ayuntamiento para engrosar el viario público debido al ajuste, que se justificará en el presente proyecto, de las plazas de aparcamientos públicos en el vial 5.

En el apartado 2.2 se recogen las parcelas descritas en el Proyecto de Parcelación ajustadas a las que se plantean en el Estudio de Detalle.

2.1.1. Morfología

El ámbito tiene una forma irregular, sensiblemente alargada, orientada longitudinalmente en el eje Norte Sur, con una longitud aproximada en este eje de 226 m. y un notable ensanchamiento en la zona situada más al Sur. En el extremo suroeste es medianera con parcela Comercial, junto a la cual completan la manzana.

La anchura de la parcela en la zona Norte es de aproximadamente 41 m., ensanchándose hasta llegar a unos 74 m de fondo en la zona sur donde limita con la parcela comercial.

Tiene todos sus lindes configurados por viales públicos, a excepción de la mencionada esquina Suroeste en la que linda con la parcela Comercial –C–. Las líneas que lo delimitan respecto al espacio público de viales son curvadas, en su mayor parte, con esquinas redondeadas.

2.1.2. Topografía

La cota de nivel superior se sitúa en su esquina noreste (42.35 BP) y la cota más baja en su esquina suroeste, junto a la parcela comercial (30,97 BP), sin embargo las pendientes de los viales del perímetro son muy distintas: entre los extremos de la fachada al vial 8 (al Este) existe una diferencia de 2 ,00 m.,

mientras que en la opuesta hacia el vial 3 (al Oeste), solo en el tramo al que da frente la parcela existe un desnivel de 10,00 m.

De la misma forma y en dirección transversal, hacia el norte, en el frente al vial 5, entre las esquinas con vial 8 y vial 3 existe un desnivel de apenas 1,50 m., mientras en la zona sur, en el vial 5, entre las esquinas con vial 8 y vial 3 la diferencia de rasante en aceras es de casi 10 m.

Surge esta topografía de los rellenos efectuados para la urbanización del sector SUP.T-10 que en esta zona modifica considerablemente la orografía natural previa.

En el estado actual, interiormente, las rasantes de la parcela se adaptan de forma distinta a los niveles de los viarios que la circundan. Mientras en la Norte, con menor diferencia, tras una estrecha franja horizontal a nivel de acera se produce un talud no tan pronunciado en dirección Este-Oeste que mantiene gran parte del terreno a cotas sensiblemente descendentes hacia las rasantes de la acera del vial 3, en la zona Sur de la parcela una amplia meseta mantiene los niveles del vial 8 e inicio del vial 5, para caer repentina y fuertemente hacia el Oeste, hacia la parcela C.

Entre ambas, una zona central se da como resultado una fuerte pendiente desde la misma alineación al vial 8 y en todo el ancho de la parcela, formando vaguada para adaptarse a las anteriores. Conforme se aproxima a esta zona, mayor es el espesor de la capa de rellenos artificiales.

2.1.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras urbanísticas existentes.

El sector SUP.T-10 tiene como uso global establecido por el planeamiento general el Uso Residencial, el Plan Parcial de dicho sector determinó detalladamente los usos permitidos en cada parcela.

Actualmente, en el ámbito del Estudio de Detalle no existe ninguna construcción, actividad o uso, estando ocupada por matorral bajo y otra vegetación propia del desuso. Se encuentra libre de obstáculos e instalaciones interiores que condicionen su ordenación y edificación.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela: accesos peatonal y rodado, aparcamientos en la vía pública, agua potable, saneamiento, suministro eléctrico, de telecomunicaciones y gas.

De conformidad con el certificado del Ayuntamiento de Vélez Málaga de fecha 28/12/2018, la urbanización esta recepcionada parcialmente a falta de la ejecución de depósito de aguas y zona verde en la parte sur, si bien dichas obras se encuentran avaladas y no impiden la concesión de licencias a la edificación como se comprueba en las parcelas ya construidas del sector.

2.2. Parcelario

Como ya se ha dicho, apoyada en la ordenación del presente estudio de detalle, se ha solicitado licencia para la parcelación que permita la división en 33 parcelas conforme se detallan en el Proyecto de Parcelación presentado. (Licencia de Parcelación expediente 36/18-P, registrado de entrada nº 57.043 de 08/11/2018). Todas las parcelas cumplen con la dimensión mínima exigida por el Plan Parcial para la ordenanza UAD-1.

La parcela R-6.32_{MANC}, contendrá espacios y circulaciones comunes al resto de parcelas, teniendo la condición de mancomunada, propiedad indivisa de la que participan el resto de parcelas de forma

inseparable y vinculada a cada parcela según la cuota asignada, condición que será establecida por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

La parcela R-6-33, será cedida al Ayuntamiento de Vélez Málaga con destino a viales públicos del sector para compensar las plazas de aparcamiento público vinculado al vial 8 afectadas por los accesos a algunas parcelas.

A título informativo se aportan los parámetros establecidos para las parcelas independientes, descritas en el Proyecto de Parcelación aludido anteriormente y obrante en el expediente 36/18P.

Parcela	Sup (S) (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Ocupación (m ²) 60% x S	Nº máx viviendas	Cuota parc manc. R-6.32
R-6.1	2.108,67	1.685,50	1.265,20	14	28,20
R-6.2	308,00	147,00	184,80	1	2,46
R-6.3	180,65	138,00	108,39	1	2,31
R-6.4	165,50	138,00	99,30	1	2,31
R-6.5	172,55	137,50	103,53	1	2,30
R-6.6	167,17	137,50	100,30	1	2,30
R-6.7	167,17	137,50	100,30	1	2,30
R-6.8	182,30	141,00	109,38	1	2,34
R-6.9	206,90	156,00	124,14	1	2,61
R-6.10	218,58	159,50	131,15	1	2,67
R-6.11	246,57	148,50	147,94	1	2,49
R-6.12	250,00	148,50	150,00	1	2,49
R-6.13	248,30	148,50	148,98	1	2,49
R-6.14	234,23	146,50	140,54	1	2,45
R-6.15	217,25	138,50	130,35	1	2,32
R-6.16	209,96	135,50	125,98	1	2,27
R-6.17	213,84	135,50	128,30	1	2,27
R-6.18	261,82	134,00	157,09	1	2,24
R-6.19	255,99	158,50	153,59	1	2,65
R-6.20	278,90	156,00	167,34	1	2,61
R-6.21	272,24	156,00	163,34	1	2,61
R-6.22	207,40	135,50	124,44	1	2,27
R-6.23	203,74	135,50	122,24	1	2,27
R-6.24	192,51	135,50	115,51	1	2,27
R-6.25	190,51	135,50	114,31	1	2,27
R-6.26	175,56	134,50	105,34	1	2,25
R-6.27	180,45	135,50	108,27	1	2,27
R-6.28	189,07	135,50	113,44	1	2,27
R-6.29	198,25	135,50	118,95	1	2,27
R-6.30	208,19	152,50	124,91	1	2,55
R-6.31	244,85	156,50	146,91	1	2,62
SUMA	8.557,12	5.975,50	5.134,27	44	100,00
R 6.32 MANC	2.837,03	20,00	20,00		
R-6.33 Zona comp. Aparc.	63,85				
TOTAL	11.458,00	5995,50< 5995,54	5.154,27< 6.874,80	44< 50	100,00%

Todas las parcelas cumplen los parámetros de parcela mínima establecidos para la ordenanza UAD-1 por el Plan Parcial aprobado definitivamente para el sector SUP.T-10. La edificabilidad y número de viviendas según ordenación del presente Estudio de Detalle y asignada a cada parcela independiente por el Proyecto de Parcelación, no sobrepasa las originales de la parcela R-6 determinadas por el planeamiento y gestión del sector. Además se cumplen los límites, parcela a parcela, establecidos por el planeamiento de edificabilidad máxima en UAD-1. La ocupación máxima para cada parcela cumplirá la limitación establecida por el Plan Parcial en cada parcela. Se justifica en el siguiente cuadro:

27 FEB. 2020



DEFINITIVAMENTE

PARCELA	ORDZA.	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		OCUPACION		Nº VIVIENDAS		LONGITUD DE FACHADA		CUMPLE
		PROY. (s)	NORMA	PROY. (m²)	NORMA	PROY. (m²) / % (S)	NORMA % (S)	PROY.	NORMA	PROY. (m)	NORMA	
R-6.1	UAD-1	2.108,67	150,00	1.685,50	2.530,40	1.265,20/60%	60	14	-----	122,21	7,00	CUMPLE
R-6.2	UAD-1	308,00	150,00	147,00	369,60	184,80/60%	60	1	-----	9,08	7,00	CUMPLE
R-6.3	UAD-1	180,65	150,00	138,00	216,78	108,39/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.4	UAD-1	165,50	150,00	138,00	198,60	99,30/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.5	UAD-1	172,55	150,00	137,50	207,06	103,53/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.6	UAD-1	167,17	150,00	137,50	200,60	100,30/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.7	UAD-1	167,17	150,00	137,50	200,60	100,30/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.8	UAD-1	182,30	150,00	141,00	218,76	109,38/60%	60	1	-----	14,37	7,00	CUMPLE
R-6.9	UAD-1	206,90	150,00	156,00	248,28	124,14/60%	60	1	-----	7,00	7,00	CUMPLE
R-6.10	UAD-1	218,58	150,00	159,50	262,30	131,15/60%	60	1	-----	26,40	7,00	CUMPLE
R-6.11	UAD-1	246,57	150,00	148,50	295,88	147,94/60%	60	1	-----	9,65	7,00	CUMPLE
R-6.12	UAD-1	250,00	150,00	148,50	300,00	150,00/60%	60	1	-----	9,30	7,00	CUMPLE
R-6.13	UAD-1	248,30	150,00	148,50	297,96	148,98/60%	60	1	-----	9,30	7,00	CUMPLE
R-6.14	UAD-1	234,23	150,00	146,50	281,08	140,54/60%	60	1	-----	10,00	7,00	CUMPLE
R-6.15	UAD-1	217,25	150,00	138,50	260,70	130,35/60%	60	1	-----	17,00	7,00	CUMPLE
R-6.16	UAD-1	209,96	150,00	135,50	251,95	125,98/60%	60	1	-----	9,80	7,00	CUMPLE
R-6.17	UAD-1	213,84	150,00	135,50	256,61	128,30/60%	60	1	-----	9,34	7,00	CUMPLE
R-6.18	UAD-1	261,82	150,00	134,00	314,18	157,09/60%	60	1	-----	9,45	7,00	CUMPLE
R-6.19	UAD-1	255,99	150,00	158,50	307,19	153,59/60%	60	1	-----	8,85	7,00	CUMPLE
R-6.20	UAD-1	278,90	150,00	156,00	334,68	167,34/60%	60	1	-----	8,45	7,00	CUMPLE
R-6.21	UAD-1	272,24	150,00	156,00	326,69	163,34/60%	60	1	-----	8,33	7,00	CUMPLE
R-6.22	UAD-1	207,40	150,00	135,50	248,88	124,44/60%	60	1	-----	9,32	7,00	CUMPLE
R-6.23	UAD-1	203,74	150,00	135,50	244,49	122,24/60%	60	1	-----	8,82	7,00	CUMPLE
R-6.24	UAD-1	192,51	150,00	135,50	231,01	115,51/60%	60	1	-----	8,76	7,00	CUMPLE
R-6.25	UAD-1	190,51	150,00	135,50	228,61	114,31/60%	60	1	-----	8,84	7,00	CUMPLE
R-6.26	UAD-1	175,56	150,00	134,50	210,67	105,34/60%	60	1	-----	9,41	7,00	CUMPLE
R-6.27	UAD-1	180,45	150,00	135,50	216,54	108,27/60%	60	1	-----	9,33	7,00	CUMPLE
R-6.28	UAD-1	189,07	150,00	135,50	226,88	113,44/60%	60	1	-----	9,36	7,00	CUMPLE
R-6.29	UAD-1	198,25	150,00	135,50	237,90	118,95/60%	60	1	-----	9,35	7,00	CUMPLE
R-6.30	UAD-1	208,19	150,00	152,50	249,83	124,91/60%	60	1	-----	9,40	7,00	CUMPLE
R-6.31	UAD-1	244,85	150,00	156,50	293,82	146,91/60%	60	1	-----	26,67	7,00	CUMPLE
R-6.32MANC	MANC	2.837,03	150,00	20,00	-----	20,00	60	-----	-----	10,75	7,00	CUMPLE
SUMA		11.394,15		5.995,50		5.154,22	60	44	50			
R-6.33 CESION APARC		63,85		5.595,50	5.595,50	5.595,50	60	44	50			
TOTAL		11.458,00		5.595,50	5.595,50	5.595,50	60	44	50			

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO



27 FEB. 2020

2.3. Estructura de la propiedad

La totalidad de las parcelas relacionadas pertenecen en pleno dominio a SOLVIA DEVELOPMENT S.L., actualmente con denominación social SABADEL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L. (ver Escritura de Acuerdos sociales en anexos) promotora del presente estudio.

Hasta la inscripción registral de las fincas resultantes forman una única finca registral, la nº 30209 (tomo 1486, libro 496, folio 195 del Registro de la Propiedad Vélez Málaga 3) (se adjunta en anexo 3 copia certificación registral)

2.4. Parámetros urbanísticos y condiciones de la ordenación determinados por el planeamiento parcial y general en el ámbito de actuación

El Plan Parcial que ordenó pormenorizadamente el sector, estableció para la parcela R-6 la ordenanza Residencial UAD-1,

La normativa urbanística, conforme quedó tras la aprobación de la Modificación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25 de abril de 2011, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 21 de octubre de 2011.

El apartado 7.5 ORDENNZAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL, define las condiciones particulares de la ordenanza UAD-1 dentro del sector.

2.4.1. Usos

El punto 7.5 de la normativa del Plan Parcial establece para las ordenanzas UAD-1 las siguientes condiciones de uso, para cuya interpretación de términos y referencias nos remitimos a los artículos 55 y 56 de la Normativa del PGOU:

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada, Aislada y Bifamiliar.
- Uso compatible y complementario: Los contenidos en el art. 288 del PGOU

2.4.2. Parcela mínima

- Superficie : 150 m²
- Fachada mínima: 7 m.

2.4.3. Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 60 % de la superficie de la parcela.

Parcela	Calificación del suelo	Ocupación máxima (%)	Ocupación máxima (m ²)
R-6	UAD ₁	60	6.874,80

2.4.4. Edificabilidad y número máximo de viviendas

El Plan Parcial vigente establece, en el apartado 4.2.7 SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NUMERO DE VIVIENDAS, para la parcela R-6, de la que proceden todas las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, los siguientes parámetros. Como se muestra en cuadro incluido en apartado 2.2 anterior, la parcelación propuesta no sobrepasa los límites establecidos por el P.P. para la totalidad de la parcela R-6.

Parcela	Calificación del suelo	Superficie (m ²)	Nº máx. Viv.	Edificab (m ² t/m ² s).	Techo máx. edif.	% Total suelo	Uso
R-6	UAD ₁	11.458,00	50	0,52	5.995,54	5,89	PRIVADO

2.4.5. Disposición de las agrupaciones alineadas a vial o libres.

Longitud máxima: Las agrupaciones alineadas a vial o libres no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán como mínimo 7 m entre ellas, tratándose los paños resultantes en los extremos como fachadas.

Si la edificación es pareada la separación entre edificaciones será de 5 m.

2.4.6. 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 Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones en UAD-1 será de 1.500 m².

2.4.7. Condiciones de la edificación.

2.4.7.1. Ordenanza de valla

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, es decir, en parcelas edificadas y vallas alineadas a vial, la altura máxima será de 2,00 m., los cuales se realizarán 0,80 m de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente.

Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada. Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

En vallas medianeras se podrá alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

2.4.7.2. Retranqueos de fachada

En el apartado 7.5 de la normativa urbanística publicada del P.P. Modificado con carácter general para el UAD-1 se dice:

La fachada principal estará separada de la alineación de la calle un mínimo de 3 m., salvo en aquellas zonas grafiadas en el plano de alineaciones, donde se permite que el cuerpo del garaje se alinee a vial manteniendo los 3 m. para el cuerpo de la vivienda.

El retranqueo de la fachada principal se podrá mover en una banda de 3 a 6 m. del lindero a vial.

2.4.7.3. Profundidad máxima edificable

En la normativa de la modificación del P.P., apartado 7.5 ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL, subapartado 7.5.1 UAD-1 se dice que la profundidad máxima edificable será de 20 m.

2.4.7.4. Altura máxima y número de plantas

Altura máxima y número de plantas: PB+1, con un total de 7 m. pudiéndose disponer de una planta ático computable a efectos de superficie edificable con los criterios generales contenidos en la ordenanza UAD.

Computará a efectos de edificabilidad todo. el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

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

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo 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 pérgolas, belvederes, toldos, etc.

2.4.7.5. Altura libre de plantas

No será inferior a 2,50 m.

2.4.7.6. Sótanos

Se admite una planta sótano para uso garajes, trasteros e instalaciones de servicio, no computables a efectos de techo edificable.

2.4.8. Edificación conjunta de parcelas

De acuerdo al apartado 7.5 de la normativa del P.P., afectarán a lo contenido en el artículo 287 de la ordenanza general.

Con fecha 29/08/2018 se aprueba definitivamente Modificación Puntual del PGOU consistente en la modificación del artículo 287 de su normativa, quedando las condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las generales de las ordenanzas UAD:

- Se tramitará Estudio de Detalle con la definición de los volúmenes así como, si fuera el caso, la división de la actuación en fases a las que podrán corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitarias.
- El número de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona
- Las condiciones de separación de la edificación de la parcela a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle. El conjunto definirá una separación a linderos privados de 4 m- como mínimo, en caso de tener que separarse. En ningún caso a una hilera de adosados de más de 50 m de fachada continua.
- No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximos por cada una de las parcelas que integran el conjunto. La edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
- La separación entre agrupaciones anteriores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de la mayor dimensión entre los 10,5 m o de vez y media la altura de la mayor.

El espacio libre de edificación interior de parcela que sirva como espacio a las viviendas interiores del conjunto deberá propiciar condiciones ambientales adecuadas a dicha condición y por ello deberán ser obligatoriamente espacios ajardinados con un círculo inscribible mínimo de 12 m² debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.

A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá en Escritura Pública 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 pública donde la referida zona mancomunada queda constituida como proindiviso cuya titularidad ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

2.4.9 Plazas de aparcamiento

En cumplimiento de la normativa del PGOU art. 82, dado el carácter de unifamiliares de las parcelas se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². Las plazas de aparcamiento como parte vinculada a la edificación podrán situarse en el propio edificio como anexo o en espacio abierto interior a la parcela. Deberá cumplir las condiciones establecidas en los artículos 83 a 90 de la normativa del PGOU.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

2.5. Afecciones

Los terrenos incluidos en el ámbito del plan se encuentran parcialmente afectados por PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (ZONA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA), de acuerdo al informe Arqueólogo-Técnico del Patrimonio Histórico Artístico Municipal, relacionado con la actualización de zonificación arqueológica del Sector SUP.T-10.

Por encargo de SOLVIA DEVELOPMENT S.L., bajo la dirección del Arqueólogo D. Juan Bautista Salado Escaño y autorizada mediante Resolución de la Delegada Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Málaga de fecha 16/01/2013, Expediente nº 96/12/Arq, se realizó Actividad Arqueológica Preventiva: Control de Movimiento de Tierras efectuado en la parcela R-6 del SUP.T-10 de Torre del Mar, cuyo resultado fue presentado por el Arqueólogo-Director, supervisado y valorado por los Servicios Técnicos de Arqueología de la Delegación Territorial, cuyo informe propone la desafectación de la parcela, no siendo necesaria la adopción de medida correctora alguna para la construcción de viviendas, dado los resultados negativos de la actividad arqueológica.

Se culmina el expediente Resolución de 2 de abril de 2013 de la Sra. Delegada Territorial de Educación, Cultura y Deporte de la improcedencia de adoptar las medidas de protección del patrimonio previstas en el artículo 33 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, desafectándose la parcela. (se adjunta notificación en anexo 6).

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

Documento para aprobación inicial
ADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

27 FEB. 2020

11 NOV. 2019

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Descripción de la solución adoptada:

La solución adoptada se ajusta a las determinaciones del Texto Refundido del Plan Parcial y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de abril de 2011, para la parcela R-6, las determinaciones de carácter general del P.G.O.U. relacionados, siguiendo las indicaciones del Area de Urbanismo Municipal.

Básicamente la ordenación del conjunto viene determinada por:

- La parcelación en el interior del ámbito de actuación, relacionada en apartado 2.2, parcelas individuales con accesos independientes desde la vía pública, destinadas a viviendas unifamiliares, una vivienda por parcela, a excepción de tres de ellas: dos de mayor extensión, la parcela R-6.1, destinada a conjunto de unifamiliares adosadas, con división horizontal, y la parcela R-6.32 MANC, con carácter mancomunado, destinada a servicios y circulaciones internas del ámbito ordenado. La tercera parcela R-6.33 será resultado del ajuste de alineaciones para compensar las plazas de aparcamientos públicos vinculados al vial 8 afectadas por los accesos a las nuevas parcelas.
- Cumplimiento de retranqueos y separaciones respecto a viales públicos y parcelas externas, entendidas como mínimas en nuestra ordenación y establecidas por la ordenanza UAD-1 del Plan Parcial.
- Ordenación de la edificación según las tipologías y usos permitidos por la normativa de aplicación, así como limitaciones de alturas, ocupación máxima, etc.
- Voluntad de la propiedad de destinar el espacio interior, parcela mancomunada a servicios comunes para el resto de las parcelas y las circulaciones necesarias para comunicarlas internamente con ellas.
- Definición de las rasantes y anchura de los pasos y zonas interiores de forma que cada parcela pueda ejercer su derecho a edificar conociendo las condiciones formales y alturas del entorno inmediato.
- Garantizar que la posición de las futuras edificaciones dentro de las parcelas cumplirán los requisitos mínimos de separación que exige la normativa del Plan Parcial y PGOU. modificado.

Se pretende ordenar y regular la edificación en el conjunto de forma racional, adaptada a las características físicas, topográficas y geotécnicas del terreno y considerando un modelo, unos estándares de calidad y de servicios exigidos por el promotor, de tal manera que queden claramente establecidas las condiciones en las que cada una de las parcelas puede edificar independientemente del resto de las parcelas que forman el conjunto.

El conjunto queda definido exteriormente por las alineaciones a vial público y las medianeras con la parcela Comercial –C–, que se materializarán con vallado conforme a lo establecido por el artículo 226 de la normativa del PGOU.

Para compensar las plazas de aparcamiento públicas vinculadas al vial 8 que previsiblemente puedan verse afectadas por los vados de acceso de vehículos a las parcelas 2, 3, 4, 5, 6 y 7, se ajusta la alineación

27 FEB. 2020

exterior en la esquina sureste del conjunto hacia el vial 5, dejando 3 plazas de aparcamiento que pasarán a ser públicas vinculadas al vial 5, conforme al Proyecto de Parcelación, la nombrada a estos efectos parcela R-6.33 será de cesión Al Ayuntamiento de Vélez Málaga engrosando el viario público.

Interiormente quedan definidas las alineaciones que delimita cada parcela respecto a la zona interior mancomunada. Este límite viene definido por un paso peatonal dentro del área mancomunada que ocupa todo el frente de las parcelas y con anchura no inferior a 1,50 m. y comunica internamente las parcelas con los servicios comunes.

Se determinan las rasantes de estos pasos interiores y explanadas, expresadas en planos, así como las separaciones y retranqueos de la edificación a estas alineaciones internas, de forma que, sin verse perjudicado en los derechos edificatorios asignados a cada parcela, sean ejecutables con independencia de lo que se prevea en las parcelas colindantes, puesto que con la separación que se establece a los límites de la propia parcela queda garantizado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa del Plan Parcial y PGOU, en concreto la longitud máxima de las agrupaciones y separación mínima entre ellas.

Se deberá garantizar en la zona destinada a unifamiliares pareados una separación entre cada agrupación de 5,00 m., para lo cual se determina, en las parcelas señaladas con esta tipología, que la edificación deberá quedar separada al menos 2,50 m de su límite lateral no adosado.

Las zonas exteriores de cada parcela podrán destinarse a zona de aparcamiento descubierto o con pérgola, pasos o zonas ajardinadas, permitiéndose escalones para salvar los desniveles, así como piscinas o jardineras que no sobresalgan del terreno natural más de 0,50 m.

Para mejor comprensión en la descripción, podemos distinguir distintas zonas:

Zona 1: Coincide con una única parcela R-6.1, con fachada principalmente al vial público (vial 8). La edificabilidad en esta parcela es de 1.685,50 m². El número de viviendas asignado es de 14. En ella se ubicarán las agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, cumpliendo, además de las separaciones y retranqueos a lindes señalados en el plano, las condiciones de longitud máxima de agrupación y separación entre ellas definidas por el planeamiento para las UAD-1 según tipo de agrupación.

Zona 2: Comprende las parcelas R-6.2 a R-6.9, con fachada y acceso directo desde vial público 8. Por la dimensión de fachadas de cada una de las parcelas centrales (7,00 m) se propone la ordenación mediante la agrupación de unifamiliares adosadas a ambos laterales, con las limitaciones en cuanto a longitud de la agrupación y separación determinada en el planeamiento.

Zona 3. Comprende las parcelas R-6.10 a R-6.15, con fachada y acceso directo desde vial público 5. La vivienda situada en cada parcela podrá adosarse a ambos lados en agrupación de adosadas que no supere la longitud máxima establecida por el planeamiento general (50 m) o bien adosarse a uno de sus lados formando agrupación de pareadas, separándose en el lado no adosado al menos 2,50 m del límite lateral no adosado de la parcela.

Zona 4. Comprende las parcelas R-6.16 a R-6.31, con fachada y acceso directo desde vial público 3. Se pretende ordenar en esta zona los volúmenes edificados en la tipología de unifamiliares pareadas. Para garantizar la separación mínima entre agrupaciones pareadas de 5 m, se establece un retranqueo mínimo de la vivienda hacia la medianera no adosada de 2,50 m.

27 FEB. 2020

Zona mancomunada parcela R-6.32^{MANC} se destina a servicios, equipamientos y circulaciones de uso común al resto de las parcelas, incluye las circulaciones interiores mediante paso o camino perimetral al cual tienen derecho de paso y acceso todas las parcelas para comunicarse con las zonas ajardinadas e instalaciones comunes. Tiene salida a la vía pública por cuatro puntos, al Norte al vial 5 entre la zona 1 y 4; al Este al vial 8, entre la zona 1 y 2 y al vial 5 entre la zona 2 y 3; y al Oeste entre dos parcelas de la zona 4 (R-6.25 y R-6.26). Es te último servirá de acceso rodado a nivel bajo rasante a la parcela R-6.1. Además se prevén dos pasos de instalaciones para acometidas a la red pública a ambos de la parcela Comercial. En esta zona se podrá construir hasta el límite indicado en el apartado 2.2, con destino a servicios comunes, como aseos, almacenes, etc. Para el cómputo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto la normativa del Plan Parcial y PGOU

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

3.2. Alineaciones y rasantes.

11 NOV. 2019

3.2.1. Ajuste de alineación exterior de la parcela privada para compensación de plazas públicas de aparcamientos vinculados al vial 8 afectadas por los accesos a las parcelas.

EL CONCEJAL-SECRETARIO

A excepción de la parcela R-6.1 en la que se ordena mediante un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas con garaje en planta sótano organizadas en dos bloques de longitud inferior a 50 m. cada uno y separados la distancia exigida por el planeamiento, el resto de parcelas son individuales para una vivienda unifamiliar, lo cual requerirá un acceso individual por parcela.

En el vial 8, que define el límite Este de las parcelas R-6.1, R-6.2, R-6.3, R-6.4, R-6.5, R-6.6, R-6.7 y R-8, existen vinculado a él, una serie de aparcamientos en hilera que se verán afectados por los previsibles vados para paso de vehículos a las parcelas R-6.2, R-6.3, R-6.4, R-6.5, R-6.6, R-6.7 y R-6.8.

Se refleja en plano nº 5 la disposición y número de estas plazas. Como compensación a las tres plazas en las que se vería disminuido el número de aparcamientos en esta vía pública, se modifica la alineación de la parcela R-6 hacia el vial 5 en la zona sureste, previendo, de forma similar a las existentes en el vial 8, tres plazas de aparcamiento vinculadas al viario público. Para esto se delimita la parcela R-6.33, definida en proyecto de parcelación, de superficie 63,85 m², que será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Vélez Málaga, incorporándose a su viario público, una vez aprobado el correspondiente proyecto de parcelación.

3.2.2. Alineaciones y rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores respecto a los viales 3, 5 y 8 serán las establecidas por el Plan Parcial y ejecutadas en la urbanización del sector, con el ajuste en la esquina sureste explicado en el punto anterior. En la esquina suroeste el límite exterior será la medianería con la parcela C.

Se mantendrán materializadas mediante valla que cumplirá las condiciones establecidas para UAD-1 en el art. 226 de la normativa del PGOU, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo. (se expresa gráficamente en plano nº 6).

Las rasantes serán las actualmente ejecutadas en aceras de la urbanización del sector.

3.2.3. Alineaciones y rasantes en interior.

Las alineaciones y rasantes interiores serán las definidas en plano nº 6, y delimitan las parcelas edificables independientes entre sí y respecto de la zona mancomunada interior. Viene definida por los trazados de los pasos y circulaciones incluidos en esta.

Los vallados interiores de separación entre parcelas se considerarán vallas de medianeras y podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo, con la excepción de aquellos que den a la parcela mancomunada, zonas de paso y servicios comunes cuya rasante se encuentren a un nivel superior a 1 m respecto a la rasante determinada en este estudio de detalle para esta zona común. En estos casos el vallado se someterá al criterio de vallado exterior, no superando los 0,80 m su parte maciza y hasta 2,00 m la altura total, medidos respecto al nivel de la plataforma establecida para cada parcela.

Las rasantes de los pasos y circulaciones interiores se definen en planos nº 5 y 6. Podrán modificarse justificadamente en proyecto que defina la ejecución de la urbanización interior de la zona mancomunada por motivos de mejor adecuación a la topografía del terreno o mejora del acceso a las viviendas debiendo ser consensuada por las parcelas afectadas, siempre cumpliendo los condicionantes respecto a alturas de la normativa del Plan Parcial y el PGOU.

Las rasantes de los pasos de la zona común permiten pendientes adecuadas para que exista un recorrido adaptado.

Con el mismo criterio de adecuación al terreno y accesibilidad interior, se indican las cotas de nivel previstas para las plataformas de las distintas agrupaciones y viviendas. La cota indicada tiene la consideración de planta baja de la vivienda.

En planos nº 8.1 a 8.4 se describen las secciones en las distintas viviendas y agrupaciones, justificando el cumplimiento del artículo 208 del PGOU en cuanto a la determinación de líneas de rasante, origen de medición de alturas, para cada parcela independientemente, comprobando cumplen la limitación de 1,50 m las plataformas definidas respecto a cualquier punto de la parcela y respecto a las rasantes del vial en su caso.

Recurriendo al art 208.1, para edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente < 20%, y tratándose de alineación de vía pública diferente de la de fachada del edificio, comprobamos la cota de la línea de rasante en los extremos de cada fachada. Se reflejan en plano nº 7. Esta línea de rasante se determina, de acuerdo al artículo mencionado, en la intersección del plano vertical de fachada del edificio (retranqueado según lo establecido en el Estudio de Detalle, plano nº 6, respecto a la alineación a vial público) con el terreno natural en la superficie libre delantera en contacto con la edificación (ver secciones). Observamos que en todos los casos la diferencia entre las cotas extremas de fachada es < 1,50m.

Por simplificación suponemos que en tan corta longitud de fachada la pendiente del terreno es uniforme, por tanto consideramos que *"el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas"* (art 208.1.1), coincide con el centro de la fachada.

Hacemos las secciones en cada parcela independiente por este punto medio de la fachada y comprobamos que la plataforma no sobrepasa en ningún punto la cota de la rasante de la acera ni de ningún punto interior de la parcela.

Hacemos especial comprobación en la parcela R-6.15 por su mención en el informe del técnico municipal. Se comprueba que en la longitud de fachada de la posible edificación queda inconfundiblemente establecida por el Estudio de Detalle, al determinar la longitud y posición de la agrupación: Analizamos de la forma expresada anteriormente el caso y comprobamos en la sección que la plataforma que se propone para la planta bajo se encuentra a menos de 1,5 m de la línea de rasante en el centro de la fachada de la edificación y también de la rasante del vial en el frente a correspondiente a esta longitud de fachada, si bien es cierto que el espacio más allá de la edificación, hacia el oeste, en el que no se puede construir porque sobrepasaríamos los 50 m de longitud, debería disponerse a una cota inferior respecto a la edificación, y que se señala en plano nº 7, como se actuaría, en el caso de que la fachada fuera más larga, dividiendo en tramos que tengan que cumplir la limitación de los 1,50 m.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JL
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Las plataformas establecidas, igual que se decía para las rasantes de circulaciones interiores, se podrán ajustar en el proyecto de edificación justificadamente para mejorar accesos y relaciones entre parcelas, siempre que se encuentre en los límites de altura máxima y cotas de referencia (art. 208) del PGOU respecto a los viales públicos y el terreno natural de la parcela.

En cuanto a la parcela R-6.1, se encuentra dentro de la excepcionalidad a la que el art. 208 se refiere para el supuesto de las *"parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio, habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción"* :

Se justifica la consideración de rasante natural la línea ideal que une el borde interior de la acera con un punto situado en la perpendicular a la acera a 25 m y a 1,50 m sobre el terreno natural (se expresa gráficamente en sección aportada en planos de secciones.

3.3. Retranqueos a alineaciones exteriores, interiores y separaciones a límites de parcela.

3.3.1. Retranqueo a alineación principal

Se considera alineación principal a los efectos de aplicación de estas normas la que da frente a vial público. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

La separación de la fachada de la edificación respecto a la alineación exterior a vial público será la señala por el presente Estudio de Detalle en plano nº 6, manteniéndose siempre mayor o igual a los 3 m. establecidos como mínimo por el planeamiento de mayor rango para la UAD-1, medida en perpendicular a la línea que defina la alineación a vial. Serán de aplicación las excepciones a este retranqueo mínimo que establece el apartado 2 del art.286 de la normativa del PGOU.

3.3.2. Separación a linderos privados externos al ámbito.

La edificación habrá de mantener una separación a linderos privados externos al ámbito ordenado de al menos 4 m.

3.3.3. Separación a lindero no adosado de parcelas interiores al ámbito o alineaciones interiores.

La edificación se separará de la medianera a la que no se adose, entre parcelas interiores al ámbito, la distancia indicada en plano nº 6, en general será de un mínimo de tres metros, con las excepciones de

27 FEB. 2020

DEFINITIVAMENTE

agrupaciones de pareadas y las parcelas a ambos lados de la entrada a la parcela mancomunada desde el vial 5, esquina sureste, en las que se establece un mínimo de 2,50 m. y las plantas sótano o semisótano respecto a la parcela mancomunada conforme queda expresado en el punto 3.8 de este proyecto.

En agrupación de pareadas, la edificación se separará de la medianera lateral de la parcela a la que no se adose un mínimo de 2,50 m., con el fin de garantizar una separación entre agrupaciones de pareadas de 5,00 m.

En todo caso, si no coincidieran en longitud las edificaciones a un lado y otro de la medianería, estos cuerpos sobresalientes deberán quedar terminados con el mismo tratamiento y calidad que la fachada principal. De la misma manera, caso de construirse en fases distintas, la medianera deberá de quedar acabada con el mismo tratamiento y calidad que la fachada principal.

En el espacio de separación a las tres alineaciones o medianeras anteriores se permite ajardinamiento, terrazas descubiertas y aparcamientos descubiertos, apergolados y toldos, con una altura que no rebasará la de la planta baja.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

11 NOV. 2019

3.3.4. Profundidad máxima edificable.

No se fija.

EL CONCEJAL SECRETARIO

3.4. Edificabilidad neta y número de viviendas

Para cada una de las parcelas será la recogida en cuadro. Se comprueba que la suma de las edificabilidades y número de viviendas, asignadas a cada parcela no sobrepasa los límites máximos atribuidos por el Plan Parcial a la parcela R-6 original (5.995,54 m² y 50 viviendas)

La edificabilidad asignada a cada parcela tampoco sobrepasa el límite de 1,2 x S, siendo S la superficie neta de la parcela.

3.5. Ocupación

La ocupación máxima será del 60 % de la superficie de la parcela.

3.6. Longitud máxima y separación entre agrupaciones

Las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 1,5 H siendo H la altura de la mayor, 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.

3.7. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será la establecida por el Plan Parcial para la ordenanza UAD-1 de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos

208 y 209 de la normas del PGOU. Sobre esta altura podrán sobresalir los elementos y cuerpos que permita la normativa del Plan Parcial para la ordenanza de aplicación.



3.8. Sótanos y semisótanos

Se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones y usos establecidos para los mismos por la normativa del PGOU, art. 210 y el P.P., sin sobresalir la cara superior del forjado que lo cubre más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior.

La superficie del sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima permitida debiendo cumplir las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que recaiga o linde con la zona mancomunada a la que podrá adosarse y abrir huecos, luces, vistas y ventilación. Se prevé al acceso rodado a la parcela R-6.1 desde el vial 3 a través del paso reservado de anchura 5 m en la zona mancomunada según se representa en planos nº 5 y 6 del presente Estudio de Detalle. Todo lo anterior quedará expresamente permitido en la escritura de constitución de dicha parcela en virtud del art. 210.3 del PGOU, y tal como se recoge en el proyecto de parcelación. La ordenación propuesta reserva una zona de acceso rodado de anchura 5 m a la parcela R-6.1 incluida en la parcela mancomunada.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

3.9. Aparcamientos

11 NOV. 2019

En aplicación del artículo 82 del PGOU se preverá una plaza de aparcamiento por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m²). Las plazas tendrán las dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m de acuerdo al artículo 83, excepto las de minusválidos que serán de 3.30 m. por 4,50 m.

Podrán disponerse en interior del edificio en planta sótano, semisótano o baja, como anexo al uso principal residencial, o en espacios abiertos dentro de las parcelas. Podrán situarse en la parcela o zona mancomunada, descubiertos, apergolados o bajo rasante, en número suficiente para cumplir el mínimo exigido al conjunto. Se protegerán con vegetación o ajardinamiento cuidando el impacto visual sobre el conjunto.

En cuanto a características constructivas, altura, accesos, rampas, ventilación e instalaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la normativa del PGOU y al CTE en lo relativo a contra incendios.

En el apartado 3.2.1 de la presente memoria, se ha explicado el ajuste de alineaciones exteriores para compensación de plazas afectadas.

Con relación a la parcela R-6.1, en la que se prevé agrupación de adosadas formando conjunto, se proyecta paso de acceso al sótano-aparcamiento, desde vial 3 a través de la parcela mancomunada, que será su acceso rodado único.

3.10. Zona de espacios libres mancomunados

Queda definida la parcela R-6.32 ^{MANC.}, que incluye el espacio libre de edificación interior y los servicios comunes a todas las parcelas. Su dimensión permite la inscripción de un círculo mayor de 12 m. y es

accesible desde todas las viviendas. Tendrá mayoritariamente el tratamiento ajardinado y podrán implantarse los usos comunes al conjunto con el límite edificable asignado computado de acuerdo a los criterios generales. Por ella podrán discurrir o establecerse instalaciones de carácter comunitario del conjunto.

Esta parcela tiene la condición de mancomunada, que se establecerá mediante Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Parcelación, y en la cual quedará constituida como proindiviso cuya titularidad irá inseparablemente vinculada a la de la parcela comunera en la cuota establecida en el Proyecto de Parcelación elevado a público

Las parcelas que participan en la mancomunidad, tendrán derecho de acceso a través de esta parcela mancomunada por los pasos y circulaciones previstos en la ordenación del estudio de Detalle, y en concreto acceso rodado a la parcela R-6.1, según se determina en el mismo. También tendrán derecho las parcelas colindantes con la mancomunada a adosarse y abrir huecos, luces, vistas y ventilación en planta sótano o semisótano.

Todo lo anterior quedará expresado en la escritura de constitución de dicha parcela en virtud del art. 210.3 del PGOU, y tal como se recoge en el proyecto de parcelación.

3.11. Accesibilidad

Las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones de accesibilidad exigidas por la normativa y legislación vigente en Andalucía y relacionadas en el apartado correspondiente del punto 1.5 del presente documento y en concreto el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, como se justifica en anexo 1, así como las ordenanzas de Accesibilidad del Municipio Vélez Málaga.

4. RESUMEN EJECUTIVO (Art. 25 R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre)

En cumplimiento del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y al tratarse el presente documento de instrumento de ordenación urbanística, se adjunta al presente Estudio de Detalle el Resumen Ejecutivo correspondiente, expresivo de la delimitación del ámbito donde se altera la ordenación y el alcance de dicha alteración. (Anexo 9)

5. CONCLUSION.

Con el contenido de la presente Memoria, planos y anexos adjuntos, queda cumplidamente documentado el **TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R-6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.T-10 "ALTO DE LA BARRANCA". TORRE DEL MAR". VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**

Fdo. Salvador Griñán Montealegre
Griñán Montealegre Arquitectos S.L.P.