



RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Detalle en la parcela UAD1-2 del sector SUP.B5 (RT) "Las Biznagas", T.M. de Vélez Málaga



Promotor:
Salitre 55, S.L.

SEPTIEMBRE 2021

Manuel Morales García
Rafael Barranquero
Díaz

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 Málaga
Teléfono 952.31.26.86
Fax 952.31.06.92

09/09/2021

1. Autor del encargo

El encargo de este proyecto a este Estudio de Arquitectura ha sido realizado por la sociedad **SALITRE 55, S.L.**, propietaria de la parcela UAD1-2, definida en el Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP.B5 (RT) "Las Biznagas", SUO.B-5 del vigente PGOU de Vélez Málaga.

2. Emplazamiento

El ámbito de actuación se corresponde con la parcela 2 de la zona UAD-1, definida en el Proyecto de Reparcelación del sector SUP.B5 (RT) "Las Biznagas".

Se trata de una zona residencial de nueva apertura y expansión, ubicada al norte de la Barriada de Benajarafe en el Término Municipal de Vélez-Málaga, bien comunicada con el centro de la barriada y la carretera de la costa N-340 y próxima a la conexión, en Chilches, con la Autovía del Mediterráneo.

La parcela queda delimitada del siguiente modo:

- Al Norte: con calle Colirrojo
- Al Sur: con calle Halcón
- Al Este: con calle Colirrojo
- Al Oeste: con parcela UAD-1-3 (con escalera de uso público entre parcela 2 y 3)

3. Objeto

El objeto fundamental de este Estudio de Detalle es la definición de los parámetros arquitectónicos necesarios para posibilitar el desarrollo del conjunto, lo que se lleva a cabo, como es preceptivo, a partir de la definición de las Alineaciones y de las Rasantes de las edificaciones a realizar en esta parcela, así como una Ordenación de los Volúmenes de este conjunto edificatorio a nivel orientativo y la ubicación de los espacios libres de edificación.

4. Justificación de la solución adoptada

El planteamiento del estudio de detalle se basa, fundamentalmente, en las indicaciones del Plan General, la realidad topográfica y geotécnica del terreno, y las directrices marcadas por la sociedad promotora. Todos estos factores se plasman en el presente Estudio de Detalle, definiendo en un primer nivel de trabajo, las características urbanísticas en el ámbito de la parcela, para lo que se recoge la definición de Alineaciones y Rasantes de la Edificación y Espacios Libres, así como la Ordenación de los Volúmenes orientativa a llevar a cabo sobre dicha parcela, de manera que se garantice la cabida del techo edificable asignado.

Las alineaciones de este conjunto edificatorio se determinan de la forma siguiente:

- De acuerdo con el artículo 287 las separaciones a **linderos públicos las fijará el Estudio de Detalle**. Se han fijado unas alineaciones sensiblemente paralelas a los viales superior (Calle Colirrojo) e inferior (Calle Halcón). Al tener los viales un trazado ligeramente curvo la separación de estas alineaciones a las calles es variable. Se ha previsto que en el punto más próximo de la alineación a los viales esta distancia sea de 2,50 de forma que tras la construcción del muro a la calle quede una distancia libre mínima de 2,25 m (superior a la medida mínima del círculo inscrito para edificios de hasta PB+2). En los puntos de mayor separación esta separación aumenta a más de 3 metros.

La alineación exterior sur se separa del vial (Calle Halcón) **3 metros**. Aunque para dar movimiento a la fachada (y no hacer una fachada lineal continua) hay zonas que se sitúan a 2,50 m

Las alineaciones en el interior de la parcela de las zonas norte y sur se separan **10,50 metros** según normativa.

Las separaciones a **lindero público** en el lindero oeste (con zona pública de escalera) se fijan en **3 metros**.

Dada la configuración y superficie de la parcela y la obligatoriedad de separar las dos zonas de la edificación 10,50 m hay zonas limitadas de la edificación que se sitúan a 2,50 m para poder desarrollar las viviendas. La normativa nos indica que la separación a linderos públicos **la fija el propio estudio de detalle**. No obstante, se ha procurado que la mayor parte de la edificación se sitúe a 3 metros o más.

El número máximo de viviendas es el fijado en el Plan Parcial y se corresponde con **16 viviendas**. La superficie media por vivienda ($2.040 / 16 = 127,50$) es superior a la parcela mínima de 100 m².

La edificabilidad máxima será la fijada en el Plan Parcial de **2.048 m²** de techo.

La ocupación máxima de la parcela es inferior al 80% permitido para la UAD-1

(zona superior+ zona inferior / superficie total)

($826 \text{ m}^2 / 2.040 \text{ m}^2 = 40,53\%$)

La altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 metros de altura. Sobre esta planta se puede disponer una planta de ático que computará a efectos de superficie edificable. La ocupación de la planta ático no superará el 30% de la planta inmediatamente inferior.

5. Características urbanísticas

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran calificados como suelo urbano con la calificación "UAD-1".

Así pues, las normas a aplicar en los proyectos de edificación son las indicadas en las ordenanzas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con las particularidades de la ordenanza "UAD-1" que le asigna el Plan Parcial de Ordenación SUP.B-5(RT) "Las Biznagas".

	Plan Parcial / PGOU	E. Detalle
Superficie:	2.040 m ² s	2.040 m ² s
Edificabilidad máxima :	2.048 m ² t	2.048 m ² t
Nº máx. viviendas :	16	16
Ocupación	< 80%	< 80%
Altura edificable	PB+1+ático	PB+1+ático
Separación a linderos privados	4 metros	4 metros
Separación a linderos públicos	A definir ED (art 287)	Variable (según plano alineac.)
Uso	Residencial	Residencial



6. Planos

I.2. Situación en PGOU

P.1. Alineaciones y Rasantes plantas sótanos

P.2. Alineaciones y Rasantes plantas bajas

P.3. Alineaciones y Rasantes plantas altas

MALAGA SEPTIEMBRE 2021

**MORALES
GARCIA
MANUEL -
16794901W**

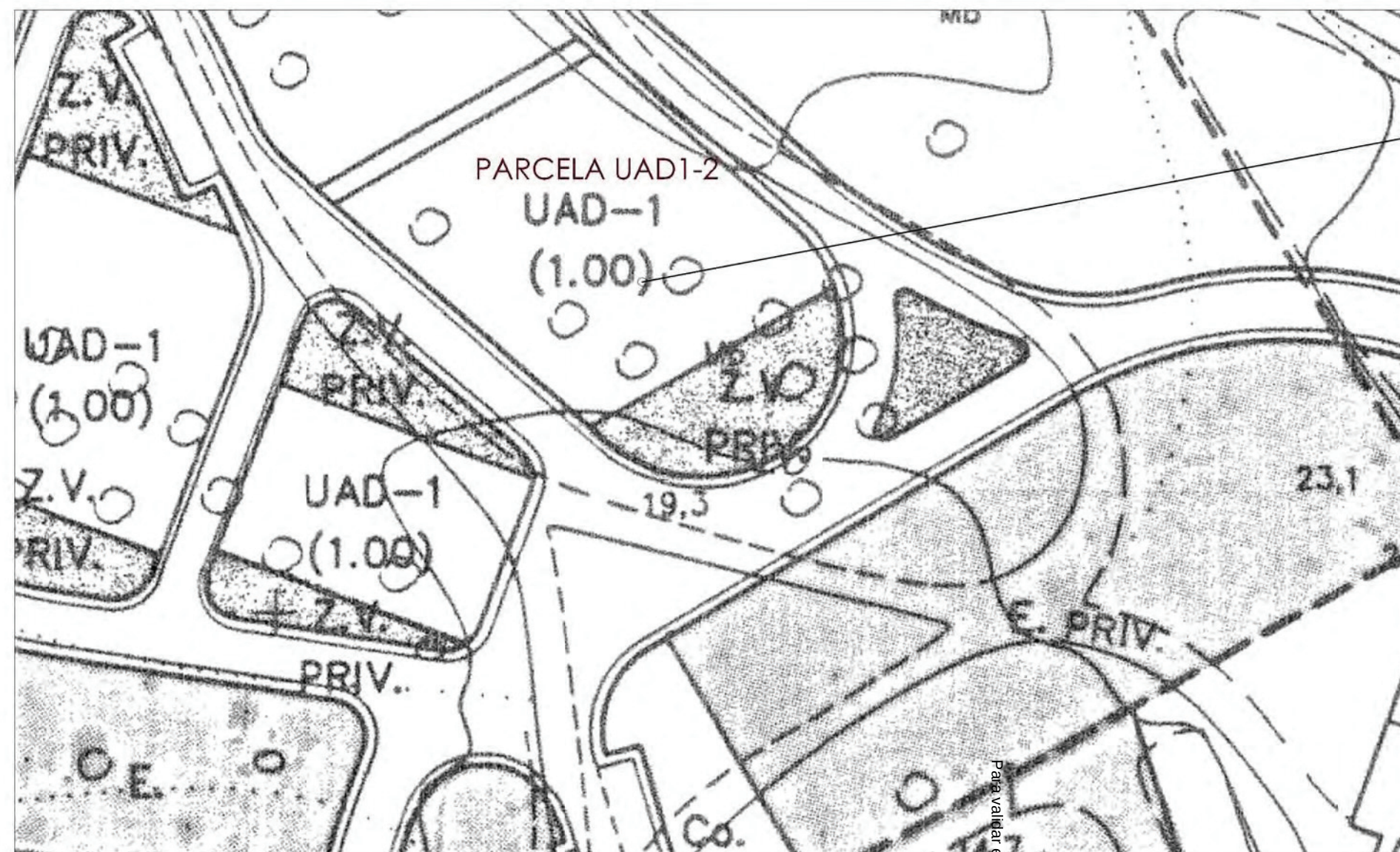
Firmado digitalmente por
MORALES GARCIA MANUEL -
16794901W
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-16794901
W, givenName=MANUEL,
sn=MORALES GARCIA,
cn=MORALES GARCIA MANUEL -
16794901W
Fecha: 2021.10.05 12:12:58
+02'00'

Manuel Morales García

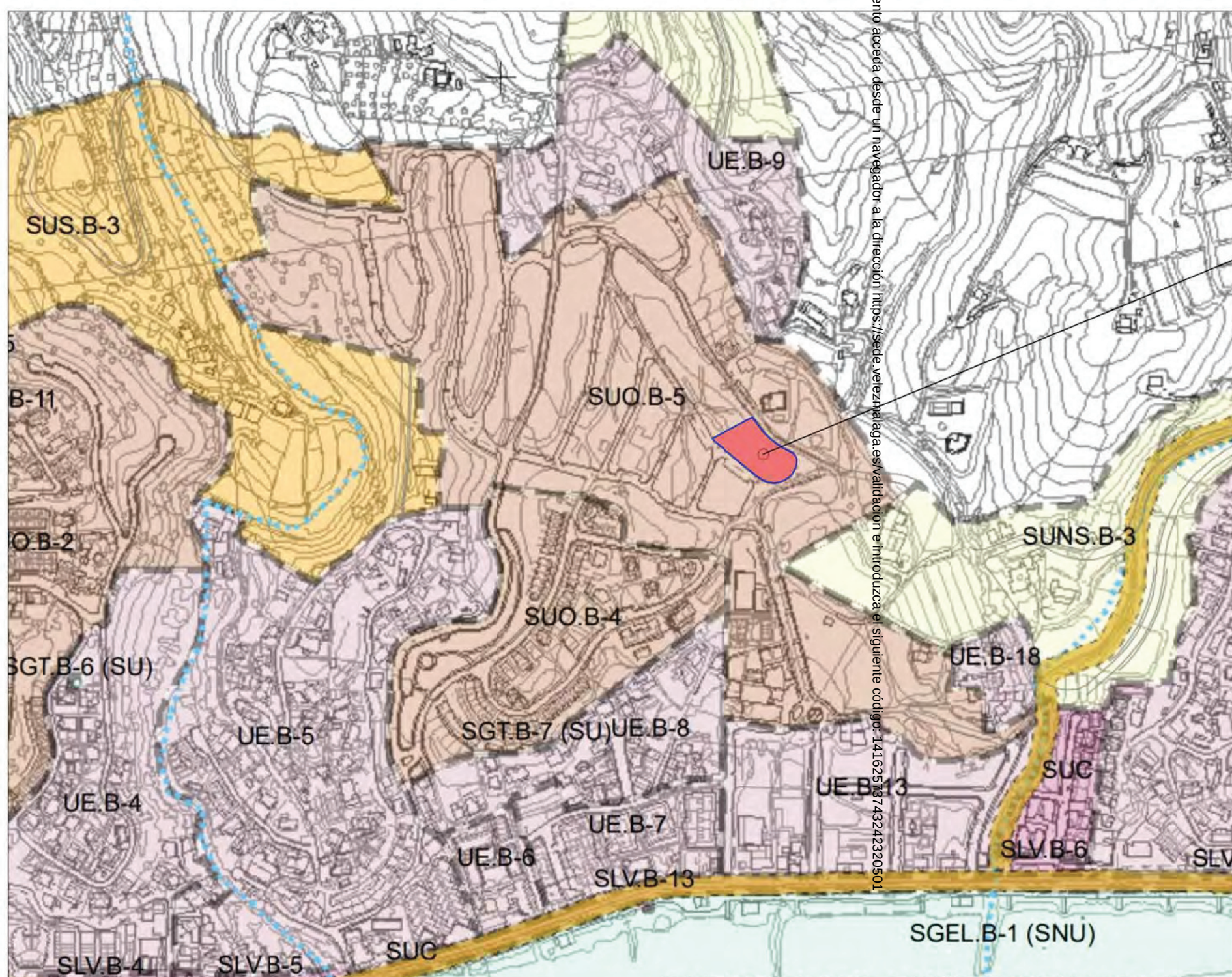
**BARRANQU
ERO DIAZ
RAFAEL -
33398435C**

Firmado digitalmente por
BARRANQUERO DIAZ RAFAEL -
33398435C
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-33398435C,
givenName=RAFAEL,
sn=BARRANQUERO DIAZ,
cn=BARRANQUERO DIAZ RAFAEL -
33398435C
Fecha: 2021.10.05 12:13:27 +02'00'

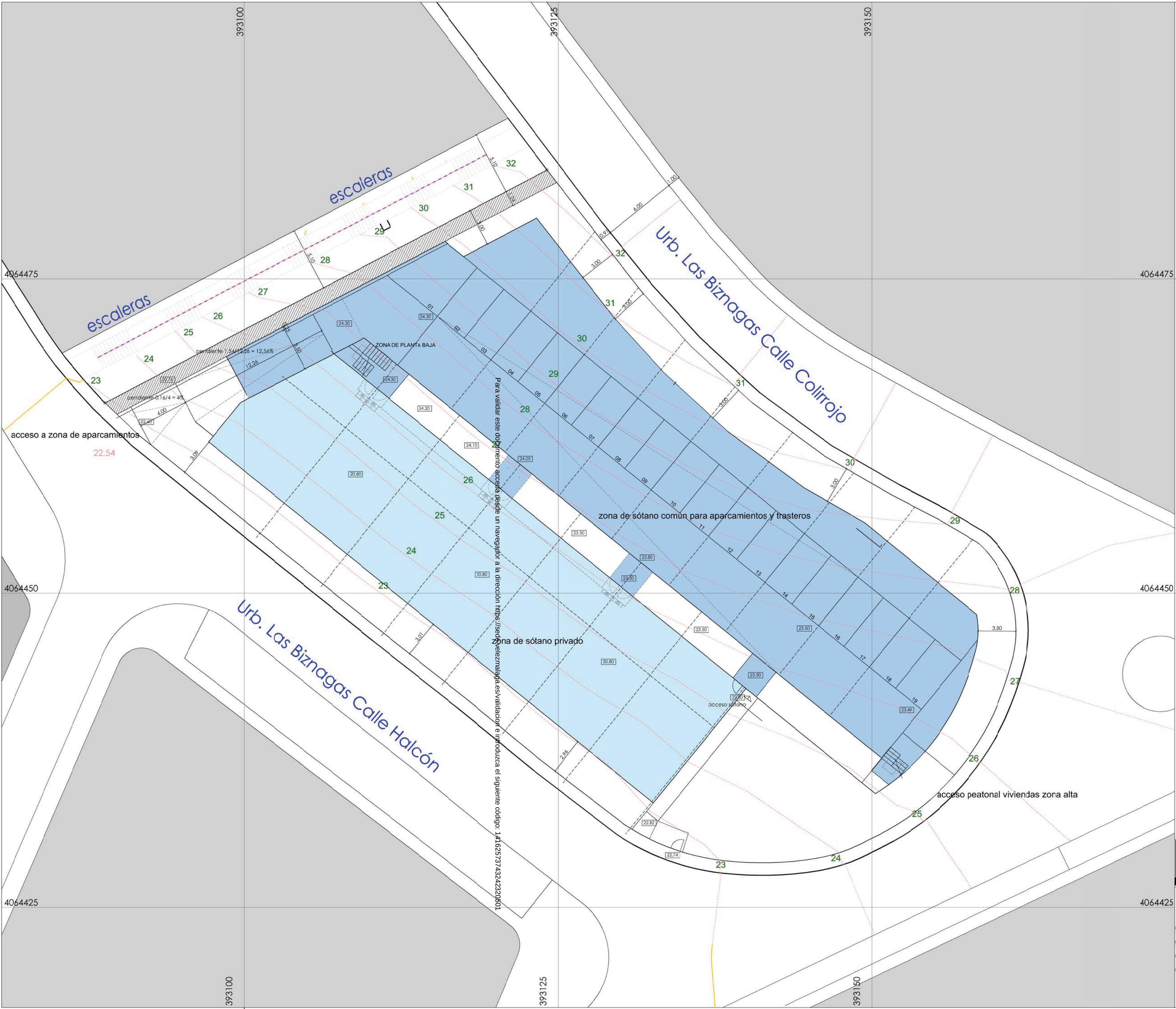
Rafael Barranquero Díaz



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1986



ADAPTACIÓN A LA LOU DEL P.G.O.U.



- zona de aparcamientos y trasteros cota 24,50
aparcam. de las 16 viviendas y trasteros
- zona de sótano privado cota 20,50
sótanos viviendas zona inferior



estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1, 29002- MÁLAGA

arquimoba@coamálaga.es

TLF 952 31 24 86 FAX 952 31 06 92

ESTUDIO DE DETALLE

parcela UAD-1-2 sector SUP.B-S(RT) "Las Biznagas"

P.G.O.U. de Vélez-Málaga (Málaga).

plano

escala

fecha

arquitectos

1:200

09/21

manuel morales garcía

denominación

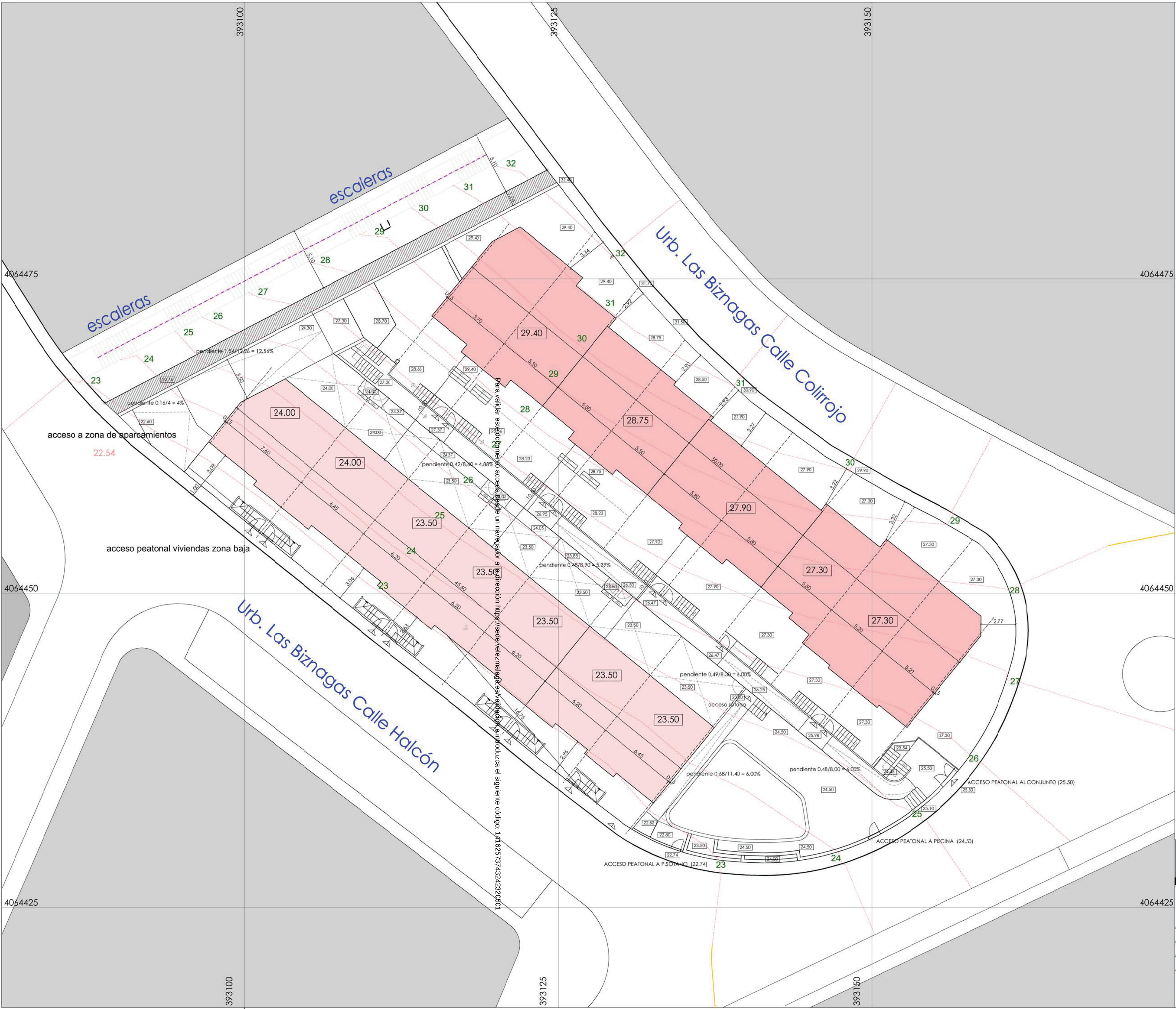
P-01

rasantes y alineación

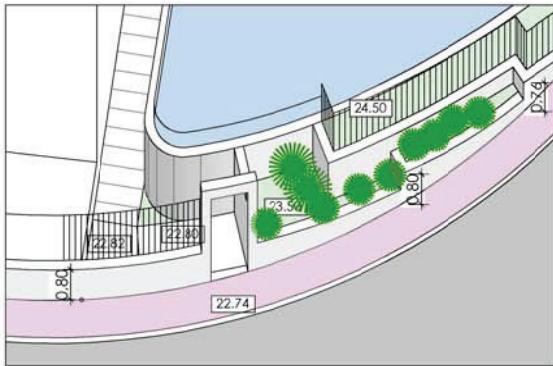
plantas sótano

promotor

SALITRE 55 S.L.



- zona de 9 viviendas en zona alta
cotas de plataforma de 27,30 a 28,80
- zona de 7 viviendas en zona baja
cota de plataforma a 23,50





estudio de arquitectura y urbanismo

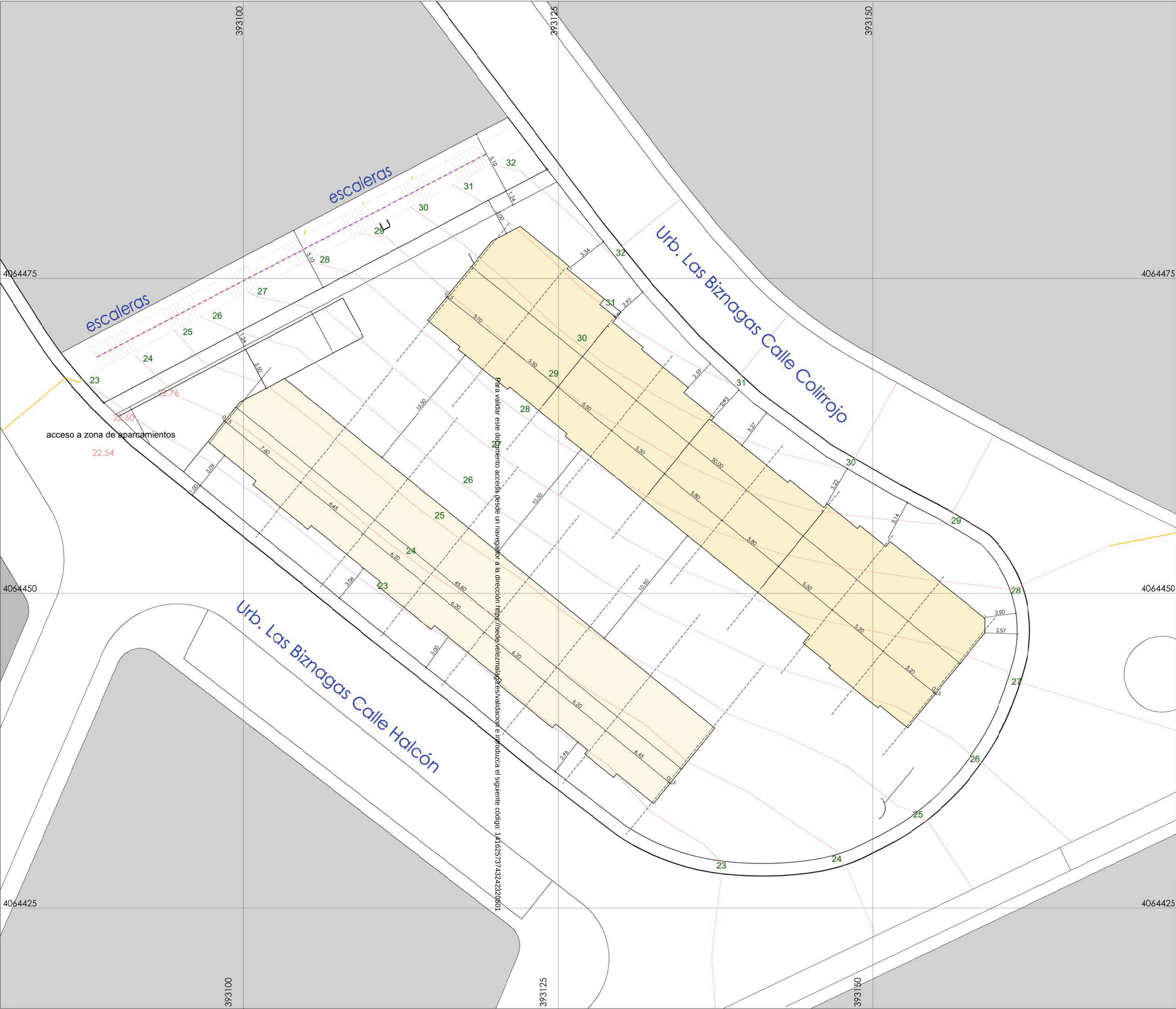
c/ salitre 55 1º-1, 29002- MÁLAGA arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 24 86 FAX 952 31 06 92

ESTUDIO DE DETALLE

parcela UAD-1-2 sector SUP.B-S(RT) "Las Biznagas"

P.G.O.U. de Vélez-Málaga (Málaga).

plano	P-02	denominación	RASANTES Y ALINEACIÓN PLANTAS BAJA	
escala				1:200
fecha				09/21
arquitectos		promotor		
manuel morales garcía		rafael barranquero díaz		
		SALITRE 55 S.L.		



- zona de 9 viviendas en zona alta
- zona de 7 viviendas en zona baja

AMB

estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1, 29002- MÁLAGA arqumaba@coamálaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

ESTUDIO DE DETALLE

parcela UAD-1-2 sector SUP.B-S(RT) "Las Biznagas"

P.G.O.U. de Vélez-Málaga (Málaga).

plano

escala

fecha

1:200

09/21

P-03

denominación

RASANTES Y ALINEACIÓN PLANTAS ALTA

arquitectos

manuel morales garcía rafael barranquero díaz

promotor

SALITRE 55 S.L.