

ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS

PARCELA RT-7 SUP A-1, EL TRUCHE. VÉLEZ-MÁLAGA

MÁLAGA

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA 46 VIVIENDAS ADOSADAS

BOP MÁLAGA 28/07/2006



PROMOTOR

PROMOCIONES TORROX, S.A.

ARQUITECTO

RAFAEL VERA SERENA

Avenida Juan Sebastián Elcano 63 Local C 29017

T 667 36 35 56

rafaelvera@coamalaga.es

DOCUMENTO MODIFICADO

SEPTIEMBRE DE 2.023



1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1- ANTECEDENTES

La parcela objeto de esta documentación (RT-7) se desarrolló dentro del Plan Parcial de Ordenación SUP-A1 El Truche y su posterior Modificación publicada en el BOP en 11/01/2005. Dicha parcela tenía asignada una edificabilidad de 0,545 m²/m²s para la construcción como máximo de 46 viviendas con una superficie construible de 4.960 m². Se le consideraba una superficie de parcela de 9.102 m².

El 28 de Julio de 2.006 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga (BOP) la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para 46 viviendas adosadas en la parcela R.T.-7 del SUP A-1 en El Truche, Vélez Málaga (Málaga). Este documento fue promovido por la mercantil Corprovi Promociones S.L. y redactado por los arquitectos Juan Carlos del Guayo Salinas y Fernando Plaja Vázquez, donde se definieron alineaciones, volúmenes y rasantes y se ajustó la superficie de parcela a 8.842,03 m², lo que suponía una superficie construible máxima de 4.818,91 m².

En Abril de 2.018, dentro del Expediente 105/14-M, la mercantil Promociones Torrox, S.A. obtiene Licencia de Obras para la construcción en seis fases de 45 viviendas unifamiliares adosadas y garajes en la parcela RT-7 del SUP-A1, El Truche.

El proyecto presentado se ajustaba al Estudio de Detalle de Julio de 2.006 dónde se mantenían las alineaciones, volúmenes y rasantes. Se proyectaba la construcción de 45 viviendas, una vivienda menos de las permitidas por dicho documento. Se pretendía con ello la ubicación de una piscina comunitaria en el resto de parcela disponible para la vivienda N° 46.

En la actualidad se encuentran ya ejecutadas y entregadas las fases N° 1 y N° 3 y en proceso de ejecución las fases N° 2, N° 5 y N° 6.

El presente documento pretende, mediante la parcelación, modificar la superficie y el coeficiente de edificabilidad asignado a la parcela que obtuvo licencia para las 45 viviendas, cumpliéndose siempre con los parámetros urbanísticos correspondientes del Estudio de Detalle aprobado, y generando otra parcela con superficie y edificabilidad suficiente para proyectar una piscina de uso comunitario.

1.2- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha expuesto en los antecedentes, el presente documento pretende modificar el Estudio de Detalle aprobado en Julio de 2.006.

Se mantendrán la totalidad de parámetros urbanísticos definidos en el documento anterior, excepto el número de viviendas que será de 45.

La modificación consistirá en ajustar la superficie y el coeficiente de edificabilidad de la parcela donde en la actualidad se están construyendo, por fases, las 45 viviendas que obtuvieron licencia, liberando otra parcela para la construcción de una piscina comunitaria.



1.3- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU MODIFICACIÓN

La **conveniencia y oportunidad** de este documento se debe a la **necesidad de ajustar la edificabilidad** a la parcela donde se están ejecutando las 45 viviendas que obtuvieron licencia de obras, **liberando otra parcela con superficie y edificabilidad suficiente para la futura construcción de una piscina de uso comunitario.**

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al:

- A) **Artículo 71 de la LISTA** (Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

“Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

- 1- *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2- *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3- *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”*

- B) **Artículo 94 del Reglamento** (Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

“Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

- 1- *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2- *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3- *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

4- *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

El documento modificado contempla la adecuación de la propuesta a los parámetros urbanísticos de aplicación y ordenanzas del Plan General.

1.4- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de la mercantil **PROMOCIONES TORROX, S.A.**, con domicilio social en Avenida de Andalucía, Residencial La Azucarera Bloque 4 Local 8 Vélez-Málaga (29740) y C.I.F.: A-29.161.692.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

En la actualidad en la parcela se encuentran, **ejecutadas y entregadas a los compradores, 16 viviendas adosadas**, las correspondientes con las fases N° 1 y N° 3 del Proyecto de las 45 viviendas que obtuvo licencia.

Y se encuentran en ejecución, con diferentes desarrollos, las fases N° 2, N° 5 y N° 6.

Fase	Viviendas	Tipología	Número de Viviendas	Estado actual
1ª	17 a 24	B	8	EJECUTADA
2ª	25 a 32	A	8	EN EJECUCIÓN
3ª	9 a 16	B	8	EJECUTADA
4ª	33 a 40	A	8	-
5ª	1 a 8	B-C	8	EN EJECUCIÓN
6ª	41 a 45	A	5	EN EJECUCIÓN

2.2- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según los datos proporcionados por la mercantil **Promociones Torrox, S.A.**, la estructura de la propiedad de las diferentes parcelas sin ejecutar, parcelas en proceso de ejecución o viviendas ejecutadas y entregadas a terceros, es el siguiente:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS. (m ²)	AÑO	% PART.	FINCA REGISTRAL
7254219UF9675S0001OE	UR TRUCHE EL 7 (R) Suelo RESTO FASES	Suelo	0	2019	68,00	44036
7254219UF9675S0002PR	CL ALEMANIA 33 Es:1 Pl:00 Pt:18 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44038
7254219UF9675S0003AT	CL ALEMANIA 35 Es:1 Pl:00 Pt:19 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44039
7254219UF9675S0004SY	CL ALEMANIA 37 Es:1 Pl:00 Pt:20 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44040
7254219UF9675S0005DU	CL ALEMANIA 39 Es:1 Pl:00 Pt:21 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44041
7254219UF9675S0006FI	CL ALEMANIA 41 Es:1 Pl:00 Pt:22 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44042
7254219UF9675S0007GO	CL ALEMANIA 43 Es:1 Pl:00 Pt:23 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44043
7254219UF9675S0008HP	CL ALEMANIA 45 Es:1 Pl:00 Pt:24 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44044
7254219UF9675S0009JA	CL ALEMANIA 15 Es:2 Pl:00 Pt:09 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44982
7254219UF9675S0010GO	CL ALEMANIA 17 Es:2 Pl:00 Pt:10 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44983
7254219UF9675S0011HP	CL ALEMANIA 19 Es:2 Pl:00 Pt:11 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44984
7254219UF9675S0012JA	CL ALEMANIA 21 Es:2 Pl:00 Pt:12 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44985
7254219UF9675S0013KS	CL ALEMANIA 23 Es:2 Pl:00 Pt:13 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44986
7254219UF9675S0014LD	CL ALEMANIA 25 Es:2 Pl:00 Pt:14 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44987
7254219UF9675S0015BF	CL ALEMANIA 27 Es:2 Pl:00 Pt:15 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44988
7254219UF9675S0016ZG	CL ALEMANIA 29 Es:2 Pl:00 Pt:16 TERCERA FASE	Residencial	104	2022	2,00	44989
7254219UF9675S1001UQ	CL ALEMANIA 31 Es:1 Pl:00 Pt:17 PRIMERA FASE	Residencial	104	2019	2,00	44037

Se adjuntarán las **notas simples** de cada una de las fincas.

A continuación se expone el **listado de propietarios** con sus datos de contacto.



ESTUDIO DE DETALLE
PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS

PARCELA RT-7 SUP A-1. EL TRUCHE, VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

PARCELA VIVIENDA	FASE	ESTADO DE EJECUCIÓN	NOMBRE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
1						
2						
3						
4						
5	5º	EN EJECUCIÓN	Promociones Torrox, S.A.	Avenida de Andalucía, Residencial La Azucarera Bloque 4 Local 8 Vélez-Málaga (29740)	952 540 825	miabusch@telefonica.net
6						
7						
8						
9			José Luis Molina Rodríguez y Zoraida Villamor Mantas	C.I. ALEVANIA 15 Es:1 P100 P1:0 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	650 318 820	pepalcala17@gmail.com
10			Eva Carrasco Martínez y Miguel Jiménez Rubia	C.I. ALEVANIA 17 Es:1 P100 P1:0 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	679 050 548	evacarrasco0301@gmail.com
11			Ernesto Merlano Gil	C.I. ALEVANIA 19 Es:1 P100 P1:1 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	642 049 384	erstedla02@gmail.com
12	3º	EJECUTADA	Finn Mahe Paul Ziem	C.I. ALEVANIA 21 Es:1 P100 P1:2 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	+49 151 64741 650	MahePaulZiem@abud.de
13			Juan Antonio Saiz Ruiz	C.I. ALEVANIA 23 Es:1 P100 P1:3 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	681 338 512	juaruchilism@gmail.com
14			Manuel Guerrero Hernández	C.I. ALEVANIA 25 Es:1 P100 P1:4 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	656 335 987	admin@stak.com
15			Lorena Perdiguera Moreno y Ricardo Alberto Borríos Muñoz	C.I. ALEVANIA 27 Es:1 P100 P1:5 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	659 058 852	lorperdiguera@telefonica.net
16			Carolina Isabel Merlano Gil y Carlos Alfredo Vansilla Mejía	C.I. ALEVANIA 29 Es:1 P100 P1:6 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	+57 315 3449257	cmrmerlano@gmail.com
17			Bikke y René Husher	C.I. ALEVANIA 31 Es:1 P100 P1:7 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	0045 25 77 85 69	rikke.husher@sonava.com
18			Iván Alejandro Lizaro Díaz	C.I. ALEVANIA 33 Es:1 P100 P1:8 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	619 559 988	ivanlizaro_31a@gmail.com
19			Francisca Calero Mata	C.I. ALEVANIA 35 Es:1 P100 P1:9 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	623 19 30 40	aboucalero@telefonica.net
20			Promociones Torrox, S.A.	C.I. ALEVANIA 37 Es:1 P100 P1:0 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	952 540 825	miabusch@telefonica.net
21	1º	EJECUTADA	Susanne Taubinger	C.I. ALEVANIA 39 Es:1 P100 P1:2 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	001 239 703 5144	susanne.taubinger@gmail.com
22			Ana Becerra Martínez	C.I. ALEVANIA 41 Es:1 P100 P1:2 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	647 597 453	ana.becerra@telefonica.net
23			Paloma Britones Requena	C.I. ALEVANIA 43 Es:1 P100 P1:2 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	625 21 75 93	palomabritones@telefonica.net
24			Vanessa María Recto Doña	C.I. ALEVANIA 45 Es:1 P100 P1:2 (29749) VÉLEZ-MÁLAGA	617 586 609	vanesma_r@telefonica.net
25						
26						
27						
28	2º	EN EJECUCIÓN	Promociones Torrox, S.A.	Avenida de Andalucía, Residencial La Azucarera Bloque 4 Local 8 Vélez-Málaga (29740)	952 540 825	miabusch@telefonica.net
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36	4º	NO INICIADAS	Promociones Torrox, S.A.	Avenida de Andalucía, Residencial La Azucarera Bloque 4 Local 8 Vélez-Málaga (29740)	952 540 825	miabusch@telefonica.net
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43	6º	EN EJECUCIÓN	Promociones Torrox, S.A.	Avenida de Andalucía, Residencial La Azucarera Bloque 4 Local 8 Vélez-Málaga (29740)	952 540 825	miabusch@telefonica.net
44						
45						



2.3- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El planeamiento vigente en el municipio es el **Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga**, que se encuentra aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de Febrero de 1.996 (BOP Málaga 29/03/1996), junto con la **Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Vélez-Málaga**, Regulación de Usos y Medidas de Protección y Ordenanzas, con aprobación definitiva el día 10 de agosto de 1.998 y posterior **Adaptación Parcial a la LOUA** del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Octubre de 2.009 (BOP Málaga 11/03/2010).

También será de aplicación el **Plan Parcial de Ordenación SUP-A1 El Truche** y su posterior **Modificación publicada en el BOP en 11/01/2005**.

Las ordenanzas de aplicación serán las recogidas en el **Estudio de Detalle aprobado el 28 de Julio de 2.006** y que se transcriben a continuación:

“Art. 287.- Edificación conjunta de parcelas:

Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.*
- b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Subzona.*
- c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.*
- d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelos 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 proximidad máxima edificable.*
- e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación reguladas en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.*

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y de media de la altura de la mayor.

- f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por 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 quede constituida como pro indiviso, cuya titularidad la ostentaran los propietarios de la totalidad de las viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

Art. 285. Condiciones de Ordenación.

1.-Parcela mínima.

a) *Superficie mínima admisible de parcela.*

- Subzona: UAD-2
- Superficie mínima: 150 m²

b) *Fachada mínima admisible de parcela*

- Subzona: UAD-2
- Fachada mínima: 7.0 m

2.-Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será como sigue:

- Subzona: UAD-2
- Ocupación máxima: 60%

3.-Edificabilidad neta.

- Subzona: UAD-2
- Edificabilidad: 0,85 m²t/m²s

4.- Longitud máxima.

En todas la sub-zonas, tanto en agrupaciones alienadas a vial como en agrupaciones libres, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50m, y se separaran entre ellas un mínimo de 7m, 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.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5.- 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 Ordenanzas UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas subzonas.

- Subzona: UAD-2
- Superficie mínima: 2.000 m²

Art. 286. Condiciones de la edificación.



1.- Ordenanzas de valla.

Se aplicara la ordenanzas general definida en el artículo 226, a excepción de vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1 .80 m de altura con material macizo.

2.- Retranqueo de fachada.

- a) *Se considera fachada principal, a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.*
- b) *La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:*

- Subzona: UAD-2

- Distancia: 4 m

Esta mínima separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

La superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará, necesariamente, un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3.00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse a vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público aquellas calles o tramos de calle donde se encuentre consolidada, totalmente o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

- c) *En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208 del P.G.O.U., siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.*

3.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será:

- Subzona: UAD-2

- Profundidad: 20 m

4.- Separación al lindero de fondo de la parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero mediante el fondo de parcela los siguientes valores mínimos:

- Subzona: UAD-2

- Separación: 4 m

5.- Altura máxima y número de plantas.



Para todas las subzonas, la altura máxima permitirá ser de PB+ 1 (+ÁTICO), con un total de 7 m, de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209, apartado 2, de las Normas del P.G.O.U.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta de ático, que computara a efectos de superficie edificable con las siguientes condiciones:

- a) *La planta ático quedara delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos de 3.50m de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas "a dos aguas".*

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1.50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2.00 m de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computara a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1.50 m, aunque no este acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

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

- b) *También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3.00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.*
- c) *La ocupación de esta planta ático no superara el 30 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.*

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

6.- Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas altas y bajas no será inferior a 2.50 m.

7.-Sótano.

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas."



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. PARCELACIÓN

3.1- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. PARCELACIÓN PROPUESTA

Se mantienen los parámetros urbanísticos de origen aprobados en el **Estudio de Detalle para 46 viviendas adosadas el 28 de Julio de 2.006**. Serán los siguientes:

Definición de subzona

Se establece una única subzona, en la que se establecen los parámetros de edificación y uso, pudiéndose asimilar a la calificada por el PGOU de Vélez-Málaga como UAD-2, pero aplicando las condiciones de Edificación Conjunta de Parcelas, según Art.287, por las que los parámetros resultantes, tanto de ocupación, de parcela máxima, de edificabilidad, de longitud mínima de fachada de parcela sean particulares de nuestra parcela.

Se considerará una parcela, en la que se están ejecutando 45 viviendas adosadas, sin que los recintos que rodean cada vivienda y que tendrán uso privativo de cada una de ellas, tengan consideración de parcela. La otra parcela restante tendrá asignada en escaso índice de edificabilidad por lo que no se ocupará con vivienda.

Ordenación propuesta

Se ha realizado una ordenación de la parcela de forma que las viviendas tengan orientación sureste y vistas hacia el mar, adaptándose en la medida de lo posible a los linderos con la red viaria de la urbanización y a la topografía de la parcela.

Las viviendas se sitúan en seis agrupaciones, tres en la zona más baja, colocadas en paralelo a uno de los viales, concretamente el que consta de vegetación, y tres agrupaciones por debajo de estas, con un muro de contención que las separa de la zona de servidumbre central para el paso de las instalaciones comunes.

El acceso peatonal a las viviendas se desarrolla desde el propio vial, así como el ramal o vial secundario que tiene una forma casi simétrica; este último tiene algo más de 260 m de longitud y una anchura de 7 metros.

Dada que en el vial principal existen plazas de aparcamiento en hilera, para sustituir las cocheras que se pierden al permitir el acceso de vehículos al interior de las parcelas en esta calle, se dispone una zona de plazas de aparcamientos en la zona norte de la parcela, en acceso desde el vial secundario. El resto de viviendas cuenta con acceso directo de vehículos desde la calle, sin entorpecer la previsión de plazas previstas en el plan parcial.

Se propone un único tipo de vivienda adosada, que cuenta con dos plantas de altura, disponiendo de un patio o jardín delantero y otro patio posterior.

Dentro de esta vivienda tipo, se definen tres modelos distintos dependiendo de la posición de la plaza de aparcamiento:



-Viviendas Tipo A: con garaje a nivel de calle en la zona frontal de la parcela. Serán las viviendas de la fase Nº 2 (de la 25 a la 32), de la fase Nº 4 (de la 33 a la 40) y de la fase Nº 6 (de la 41 a la 45).

-Viviendas Tipo B: con plaza de aparcamiento en superficie, en la franja oeste de la parcela. Serán las viviendas de la fase Nº 1 (de la 17 a la 24), de la fase Nº 3 (de la 9 a la 16) y de la fase Nº 5 (de la 2 a la 8).

-Vivienda Tipo C: el acceso a la plaza de aparcamiento como garaje cubierto y el perímetro de la vivienda, crean una variante de la tipología B. Será la vivienda 1 correspondiente con la fase Nº 5.

En total el Estudio de Detalle contempla 45 viviendas, de las cuales, veintiuna corresponden al tipo A, veintitrés al tipo B y una vivienda al tipo C.

A continuación diferenciamos por plantas el total de la superficie resultante de la vivienda tipo. Dichas superficies, se concretarán según diseño a presentar en proyecto básico, no pudiendo superar de ninguna manera 104' 54 m² construidos por vivienda:

La superficie resultante de la vivienda saldrá de sumar las superficies construidas de las plantas: baja, primera, casetón y porches (al 50 %) con una media de vivienda tipo de 104'54 m².

Cumplimiento de los parámetros fundamentales. Parcelación propuesta

La superficie del sector es de **8.842,03 m²** y el Plan Parcial de Ordenación SUP-A1 le asignó un **coeficiente de edificabilidad de 0,545 m²t/m²s** para la construcción como **máximo de 46 viviendas** con una superficie máxima construible de:

$$8.842,03 \text{ m}^2 \times 0,545 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 4.818,91 \text{ m}^2\text{t}$$

El Estudio de Detalle y Parcelación que nos ocupa propone la siguiente distribución:

PARCELA Nº 1=R7.A

Superficie = 8.379,10 m²
Edificabilidad = 4.704,30 m²t
Nº máximo de viviendas = 45
Índice de edificabilidad asignado = 0,5614 m²t/m²s

PARCELA Nº 2= R7.B

Superficie = 462,93 m²
Edificabilidad = 114,61 m²t
Nº máximo de viviendas = 0
Índice de edificabilidad asignado = 0,2475 m²t/m²s



PARCELA Nº 1 + PARCELA Nº 2

Superficie = 8.379,10 m² + 462,93 m² = 8.842,03 m²

Edificabilidad = 4.704,30 m^{2t} + 114,61 m^{2t} = 4.818,91 m^{2t} = 4.818,91 m^{2t}

Nº máximo de viviendas = 45 < 46

Por lo tanto, la parcelación propuesta presentada cumple con los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial de Ordenación SUP-A1.

También se mantienen las condiciones de ordenación, alineaciones, volúmenes y rasantes definidas en el Estudio de Detalle para 46 viviendas adosadas, aprobado en Julio de 2.006, y el posterior Proyecto Básico de 45 viviendas adosadas ejecutas por fases (presentado en Agosto de 2.015) más un anexo redactado para subsanar deficiencias recibidas en un requerimiento de Mayo de 2.017, que obtuvo la correspondiente Licencia Municipal de Obras el 16 de Abril de 2.018 (Expediente 105/14-M) y que actualmente se encuentra en ejecución.

Cumplimiento de las normas de accesibilidad

La propuesta se ajusta a lo establecido en la normativa en materia de accesibilidad:

- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad. Código Técnico de la Edificación
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía
- Ordenanza reguladora de la Accesibilidad del municipio de Vélez- Málaga

Málaga, a 25 de Septiembre de 2.023.



Rafael Vera Serena

4.- PLANOS



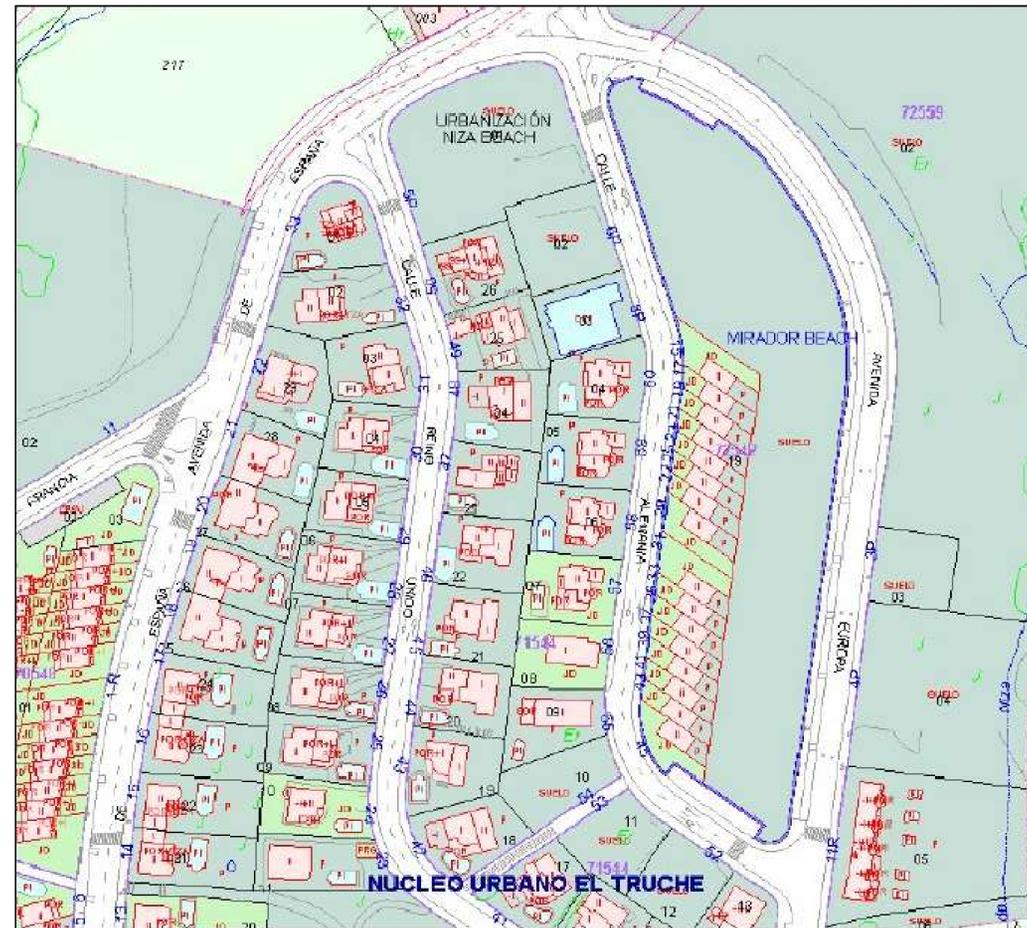
PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA. ADAPTACIÓN A LA LOU. ESCALA 1:3000.



CARTOGRAFÍA MUNICIPAL DE VÉLEZ MÁLAGA. COORDENADAS UTM. ESCALA 1:3000.



PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "EL TRUCHE" S.U.P. A-1 DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA. ESCALA 1:1500.



CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

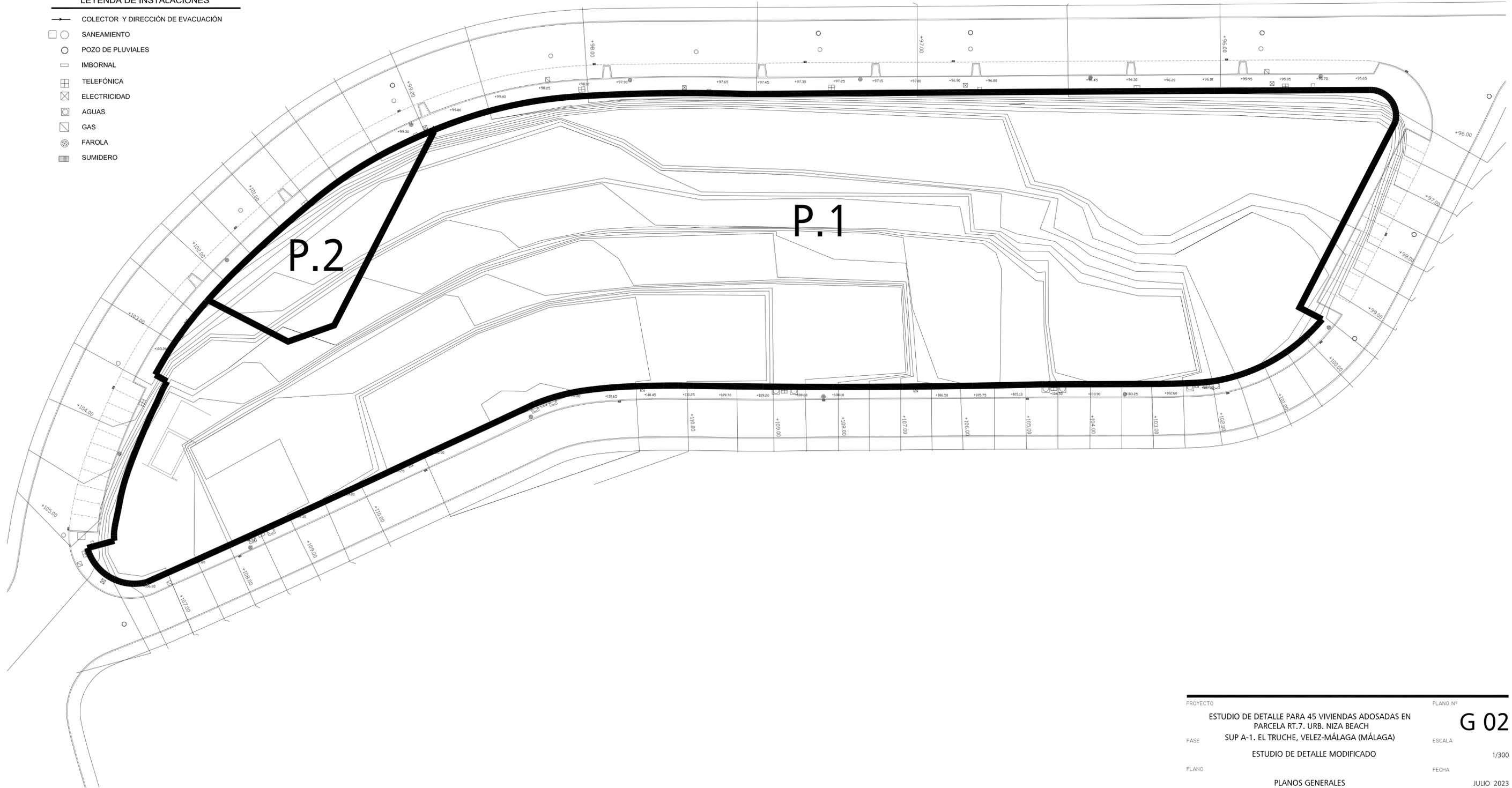
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)	PLANO Nº	G 01
FASE	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO	ESCALA	VARIAS
PLANO	PLANOS GENERALES SITUACIÓN REFERIDA A PLANEAMIENTO	FECHA	JULIO 2023

PROMOTOR: PROMOCIONES TORROX S.A. ARQUITECTO: RAFAEL VERA SERENA

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA DE INSTALACIONES

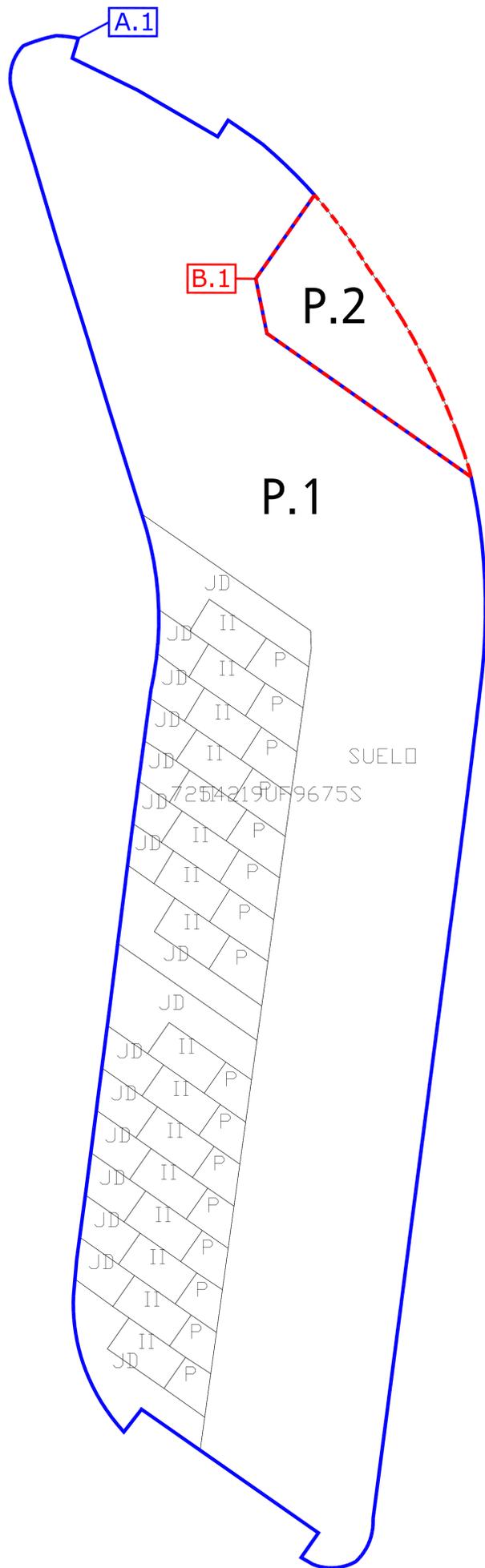
- COLECTOR Y DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN
- SANEAMIENTO
- POZO DE PLUVIALES
- ▭ IMBORNAL
- ⊠ TELEFÓNICA
- ⊞ ELECTRICIDAD
- ⊞ AGUAS
- ⊞ GAS
- ⊞ FAROLA
- SUMIDERO



PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH	PLANO Nº	G 02
FASE	SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)	ESCALA	1/300
PLANO	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO	FECHA	JULIO 2023
PLANOS GENERALES URBANIZACIÓN Y TOPOGRAFÍA ORIGINAL			

PROMOTOR: PROMOCIONES TORROX S.A. ARQUITECTO: RAFAEL VERA SERENA

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



COORDENADAS DE LA PARCELA P.1

X=397113.7408	Y=4065219.5449	Z= 0.0000
X=397111.3090	Y=4065216.4095	Z= 0.0000
X=397110.4690	Y=4065217.3795	Z= 0.0000
X=397109.6690	Y=4065218.3795	Z= 0.0000
X=397108.9190	Y=4065219.4195	Z= 0.0000
X=397108.2090	Y=4065220.4995	Z= 0.0000
X=397107.5590	Y=4065221.5995	Z= 0.0000
X=397106.9590	Y=4065222.7395	Z= 0.0000
X=397106.4090	Y=4065223.8995	Z= 0.0000
X=397105.9890	Y=4065224.8995	Z= 0.0000
X=397105.6090	Y=4065225.9295	Z= 0.0000
X=397105.2690	Y=4065226.9695	Z= 0.0000
X=397104.9790	Y=4065228.0195	Z= 0.0000
X=397104.7290	Y=4065229.0795	Z= 0.0000
X=397104.5290	Y=4065230.1595	Z= 0.0000
X=397104.3690	Y=4065231.2395	Z= 0.0000
X=397104.2590	Y=4065232.3195	Z= 0.0000
X=397104.1890	Y=4065233.4095	Z= 0.0000
X=397104.1590	Y=4065234.4995	Z= 0.0000
X=397104.1890	Y=4065235.5995	Z= 0.0000
X=397104.6390	Y=4065240.7495	Z= 0.0000
X=397104.7490	Y=4065241.5795	Z= 0.0000
X=397106.0590	Y=4065251.3495	Z= 0.0000
X=397107.5390	Y=4065262.7995	Z= 0.0000
X=397109.5090	Y=4065277.9595	Z= 0.0000
X=397110.3595	Y=4065284.7895	Z= 0.0000
X=397111.5595	Y=4065294.2895	Z= 0.0000
X=397112.3695	Y=4065300.7095	Z= 0.0000
X=397113.1595	Y=4065306.5895	Z= 0.0000
X=397115.1295	Y=4065321.1695	Z= 0.0000
X=397115.5795	Y=4065323.4195	Z= 0.0000
X=397115.5895	Y=4065323.5295	Z= 0.0000
X=397115.9095	Y=4065325.6895	Z= 0.0000
X=397116.0795	Y=4065327.4695	Z= 0.0000
X=397116.1395	Y=4065327.9695	Z= 0.0000
X=397116.1997	Y=4065329.2270	Z= 0.0000
X=397116.2495	Y=4065330.2695	Z= 0.0000
X=397116.2395	Y=4065332.5595	Z= 0.0000
X=397116.1195	Y=4065334.8595	Z= 0.0000
X=397115.8795	Y=4065337.1395	Z= 0.0000
X=397115.5295	Y=4065339.4095	Z= 0.0000
X=397115.0695	Y=4065341.6595	Z= 0.0000
X=397114.4995	Y=4065343.8795	Z= 0.0000
X=397113.8195	Y=4065346.0795	Z= 0.0000
X=397109.3395	Y=4065360.4600	Z= 0.0000
X=397107.9195	Y=4065365.1000	Z= 0.0000
X=397106.7280	Y=4065369.0445	Z= 0.0000
X=397106.1795	Y=4065370.8600	Z= 0.0000
X=397105.1381	Y=4065374.1931	Z= 0.0000
X=397101.9395	Y=4065384.4300	Z= 0.0000
X=397100.9795	Y=4065387.6600	Z= 0.0000
X=397099.9695	Y=4065391.0500	Z= 0.0000
X=397098.5095	Y=4065396.0000	Z= 0.0000
X=397095.6195	Y=4065405.3500	Z= 0.0000
X=397095.4195	Y=4065405.9800	Z= 0.0000
X=397095.2895	Y=4065406.6400	Z= 0.0000
X=397095.2295	Y=4065407.3000	Z= 0.0000
X=397095.2395	Y=4065407.9700	Z= 0.0000
X=397095.3095	Y=4065408.6400	Z= 0.0000
X=397095.4495	Y=4065409.2900	Z= 0.0000
X=397095.6495	Y=4065409.9300	Z= 0.0000
X=397095.9195	Y=4065410.5400	Z= 0.0000
X=397096.2495	Y=4065411.1200	Z= 0.0000
X=397096.6295	Y=4065411.6600	Z= 0.0000
X=397097.0695	Y=4065412.1800	Z= 0.0000
X=397097.4795	Y=4065412.3400	Z= 0.0000
X=397097.8895	Y=4065412.5100	Z= 0.0000
X=397098.7295	Y=4065412.8100	Z= 0.0000
X=397099.1595	Y=4065412.9400	Z= 0.0000
X=397099.5795	Y=4065413.0800	Z= 0.0000
X=397100.0095	Y=4065413.2000	Z= 0.0000
X=397100.8695	Y=4065413.4200	Z= 0.0000
X=397101.7495	Y=4065413.6200	Z= 0.0000
X=397102.3695	Y=4065413.5800	Z= 0.0000
X=397102.9995	Y=4065413.5300	Z= 0.0000
X=397103.6195	Y=4065413.4500	Z= 0.0000
X=397104.2395	Y=4065413.3500	Z= 0.0000
X=397104.8595	Y=4065413.2300	Z= 0.0000
X=397104.0220	Y=4065410.4296	Z= 0.0000
X=397107.7331	Y=4065408.6153	Z= 0.0000
X=397113.2006	Y=4065405.9423	Z= 0.0000
X=397124.5807	Y=4065399.3454	Z= 0.0000
X=397126.0439	Y=4065401.6621	Z= 0.0000
X=397126.3490	Y=4065401.4583	Z= 0.0000
X=397126.9600	Y=4065401.0500	Z= 0.0000
X=397128.9300	Y=4065399.6900	Z= 0.0000
X=397130.8900	Y=4065398.3100	Z= 0.0000

COORDENADAS DE LA PARCELA P.2

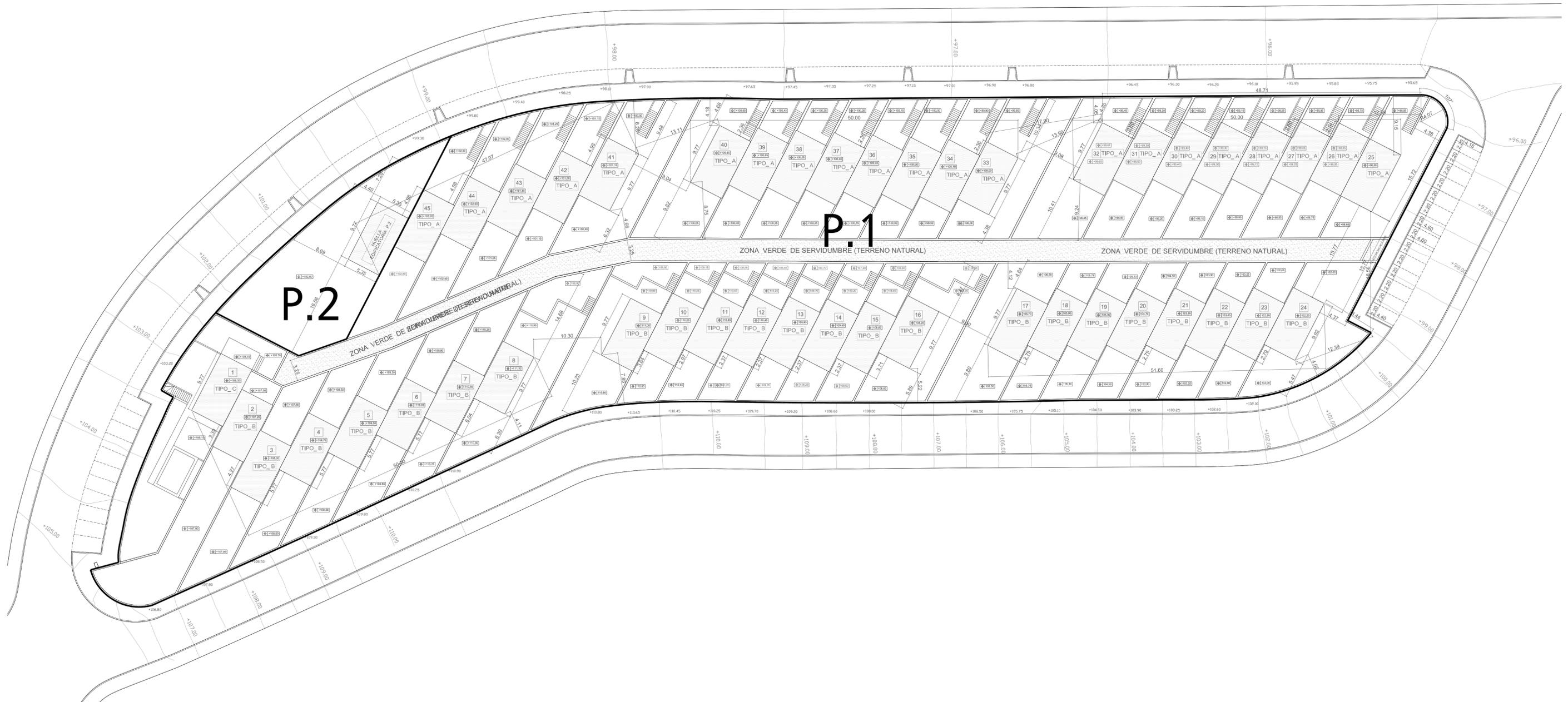
X=397138.2619	Y=4065391.1128	Z= 0.0000
X=397129.9539	Y=4065379.2826	Z= 0.0000
X=397131.5356	Y=4065371.5630	Z= 0.0000
X=397160.4062	Y=4065351.2942	Z= 0.0000
X=397160.2300	Y=4065352.1195	Z= 0.0000
X=397159.3300	Y=4065354.8995	Z= 0.0000
X=397158.7700	Y=4065356.4395	Z= 0.0000
X=397158.3400	Y=4065357.6595	Z= 0.0000
X=397157.2700	Y=4065360.3895	Z= 0.0000
X=397156.1200	Y=4065363.0895	Z= 0.0000
X=397154.8900	Y=4065365.7495	Z= 0.0000
X=397153.5700	Y=4065368.3595	Z= 0.0000
X=397152.1800	Y=4065370.9395	Z= 0.0000
X=397150.7100	Y=4065373.4795	Z= 0.0000
X=397150.1700	Y=4065374.3295	Z= 0.0000
X=397149.1600	Y=4065375.9695	Z= 0.0000
X=397147.5400	Y=4065378.4095	Z= 0.0000
X=397145.8500	Y=4065380.8000	Z= 0.0000
X=397144.7300	Y=4065382.5800	Z= 0.0000
X=397143.5700	Y=4065384.3300	Z= 0.0000
X=397142.3500	Y=4065386.0500	Z= 0.0000
X=397141.0800	Y=4065387.7200	Z= 0.0000
X=397139.7700	Y=4065389.3600	Z= 0.0000
X=397138.4000	Y=4065390.9600	Z= 0.0000
X=397138.2619	Y=4065391.1128	Z= 0.0000

A.1

B.1

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH	PLANO Nº	G 03
FASE	SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)	ESCALA	1/400
PLANO	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO	FECHA	SEPTIEMBRE 2023
PROMOTOR	ARGUMENTO		
PROMOCIONES TORROX S.A.	RAFAEL VERA SERENA		

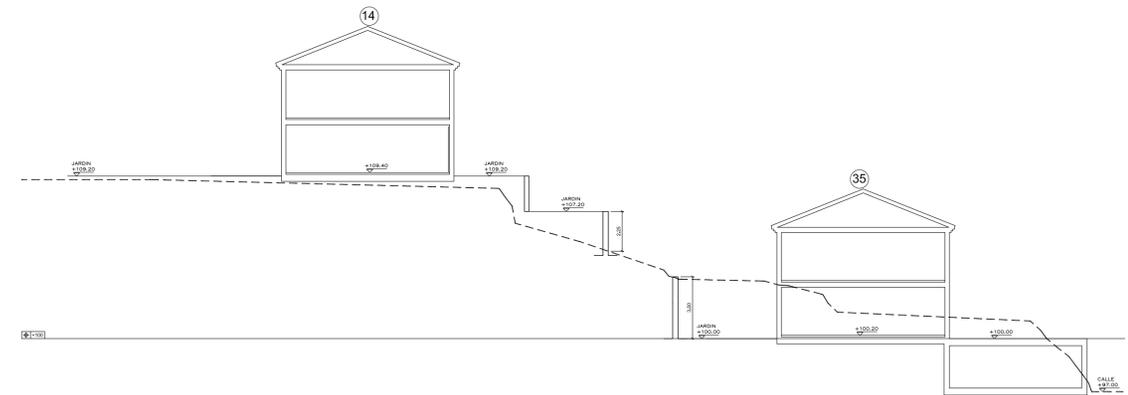
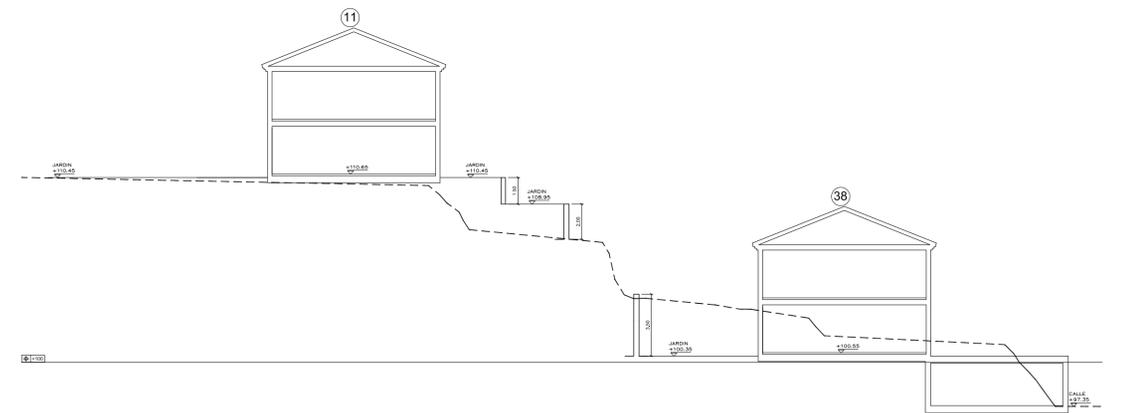
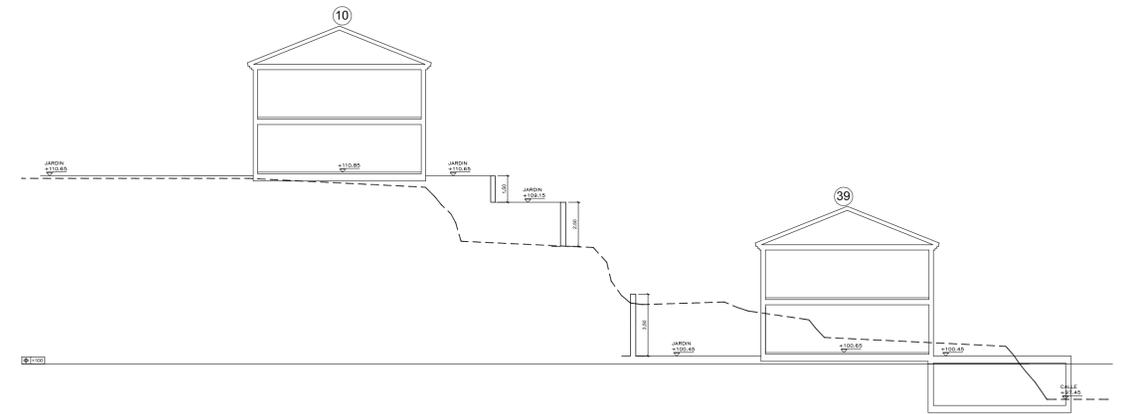
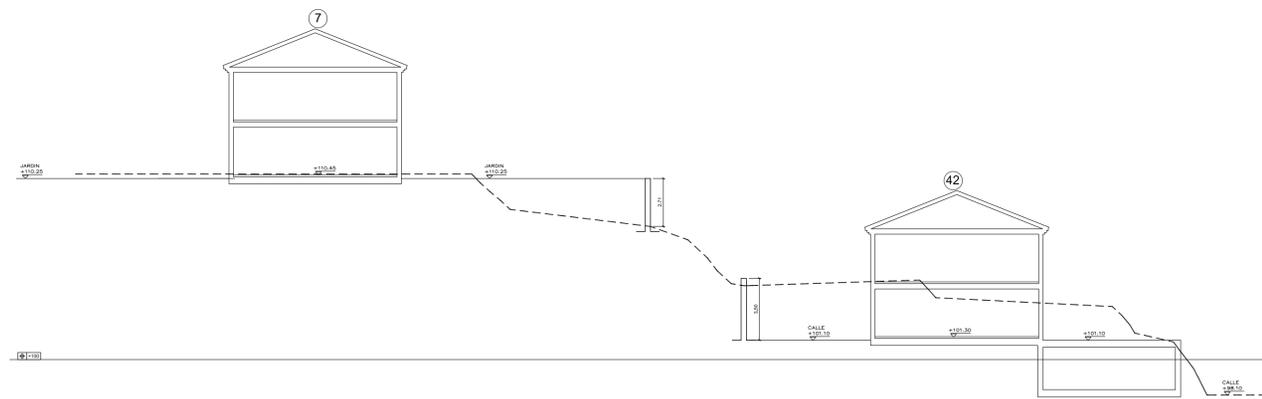
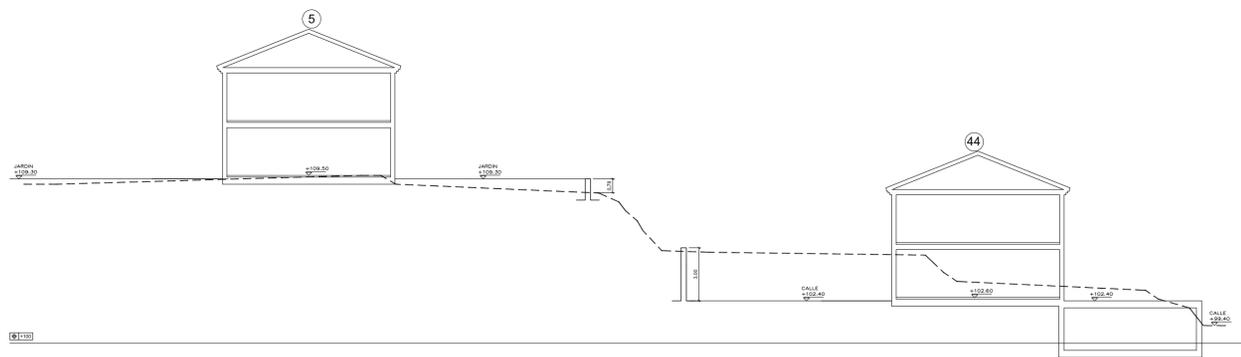
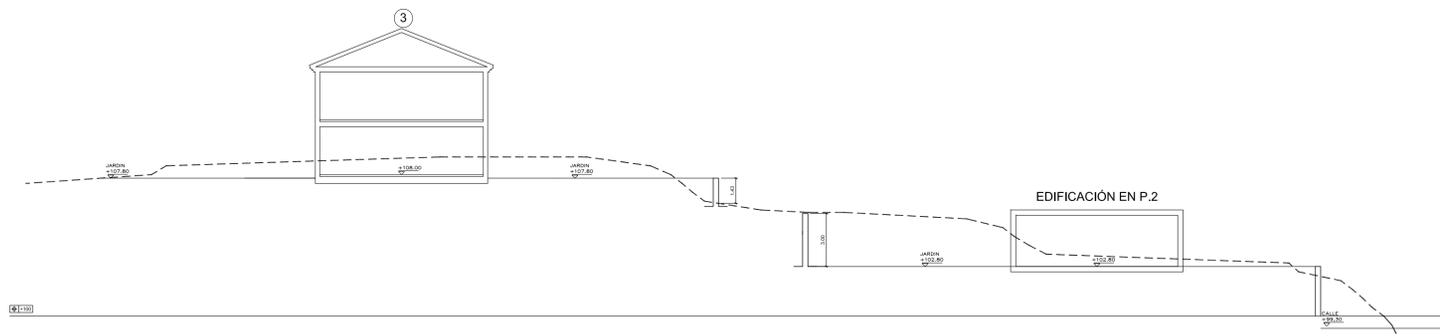
P.1 = 8.379,10 m²
P.2 = 462,93 m²



Fase	Viviendas	Tipología	Número de Viviendas	Inicio de las obras	Final de las obras
1ª	17 a 24	B	8	EJECUTADA	
2ª	25 a 32	A	8	EN EJECUCIÓN	
3ª	9 a 16	B	8	EJECUTADA	
4ª	33 a 40	A	8	09 / 2.023	09 / 2.024
5ª	1 a 8	B-C	8	EN EJECUCIÓN	
6ª	41 a 45	A	5	EN EJECUCIÓN	

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)	PLANO Nº	G 04
FASE	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO	ESCALA	1/300
PLANO	PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES	FECHA	ABRIL 2023
PROMOTOR	PROMOCIONES TORROX S.A.	ARQUITECTO	RAFAEL VERA SERENA

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

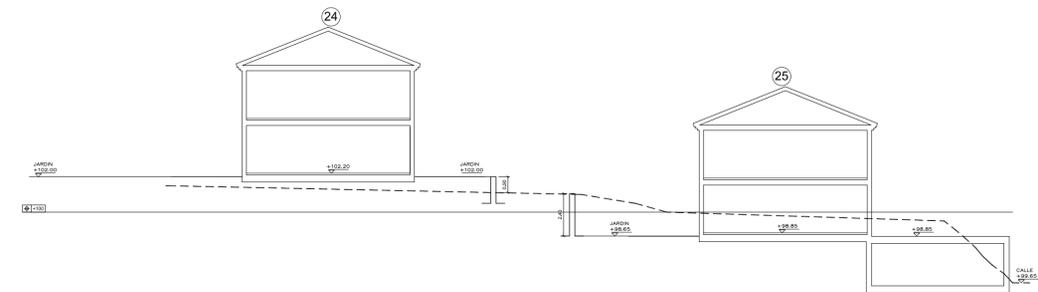
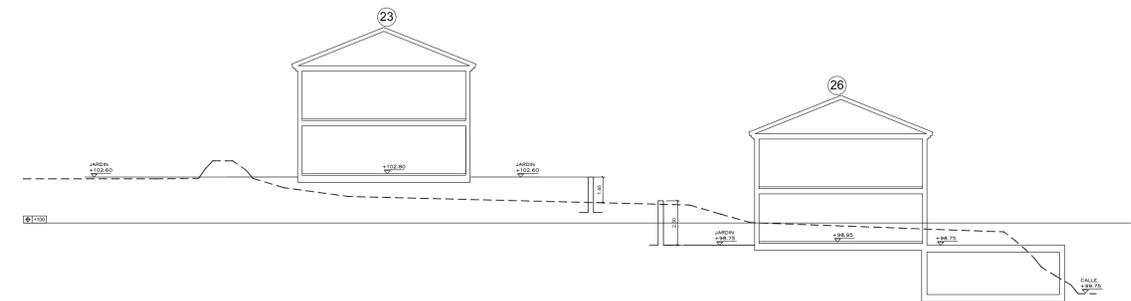
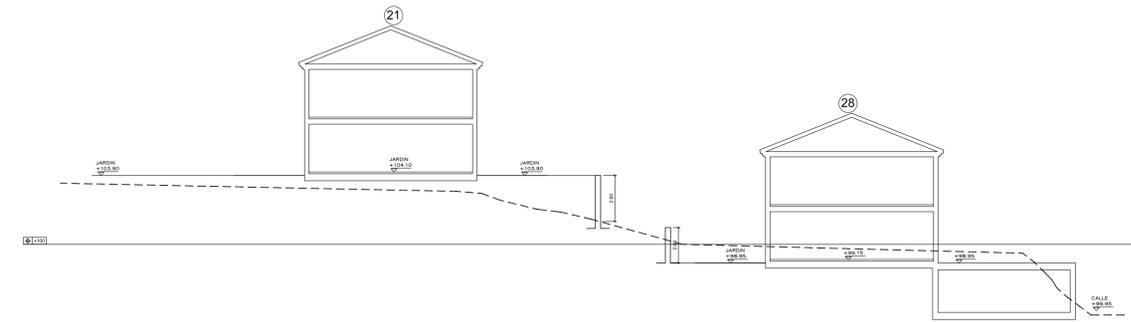
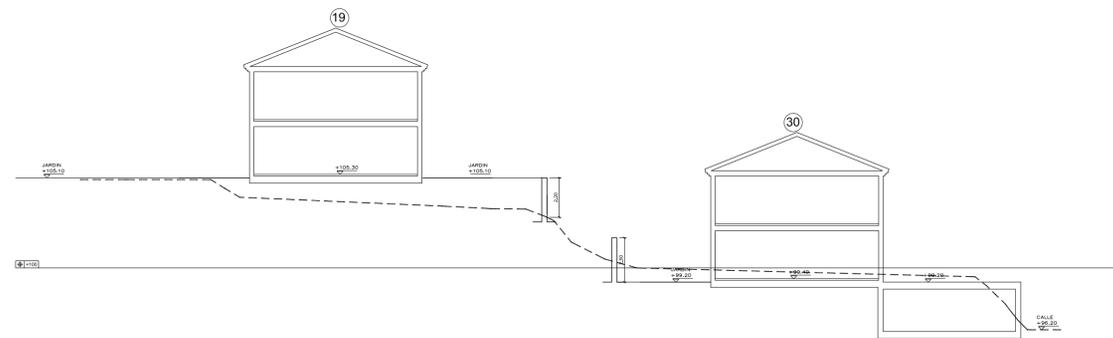
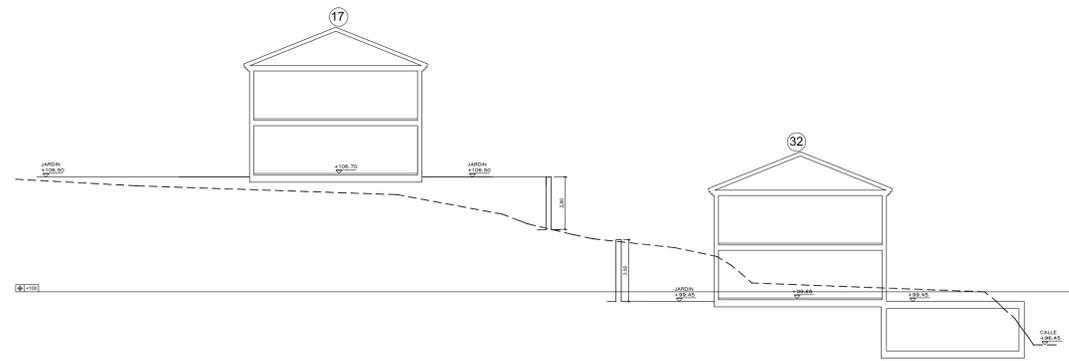
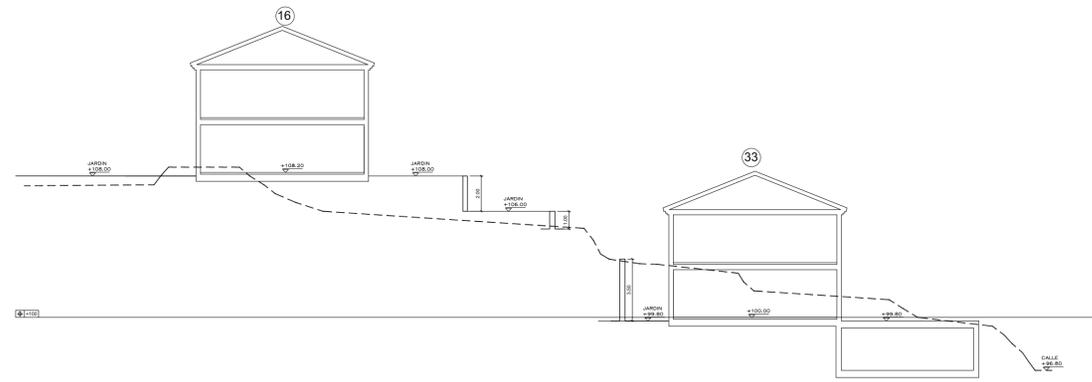


PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH
 FASE SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)
 PLANO PLANOS GENERALES PERFILES

PLANO Nº **G 05**
 ESCALA 1/200
 FECHA JULIO 2023

PROMOTOR PROMOCIONES TORROX S.A.
 ARQUITECTO RAFAEL VERA SERENA

Nota: Este documento (Planos G.1 a G.15) es una copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA 45 VIVIENDAS ADOSADAS EN PARCELA RT.7. URB. NIZA BEACH
 FASE SUP A-1. EL TRUCHE, VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)
 PLANO ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

PLANO Nº **G 06**
 ESCALA 1/200
 FECHA

PLANOS GENERALES
 PERFILES

JULIO 2023

PROMOTOR PROMOCIONES TORROX S.A.

ARQUITECTO RAFAEL VERA SERENA



El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

5.- ANEXOS

ANEXO 1-> NOTAS SIMPLES

ANEXO 2-> INFORMES CATASTRALES