

**RESUMEN EJECUTIVO DE
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B-4 Y B-5 DEL
SECTOR SUP.L-4 “CASTILLO DE LAGOS”, VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA.**

SITUACIÓN:

SECTOR SUP.L-4 “CASTILLO DE LAGOS”, VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA

PROMOTOR:

METROVACESA, S.A.

ARQUITECTO:

AMA ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.

EXPEDIENTE:

E-575-23

Málaga, octubre de 2.024

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1. Expositiva
- 1.2. Informativa
- 1.3. Justificativa
- 1.4. Ordenanzas

2. PLANOS

- 2.1. SITUACIÓN EN EL PGOU VIGENTE
- 2.2. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- 2.3. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA SÓTANO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- 2.4. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN EL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA EXPOSITIVA

El presente documento se realiza por encargo de METROVACESA S.A.

Este presente estudio de detalle pretende la nueva ordenación de las parcelas B-4 y B-5 modificando el estudio de detalle vigente del sector SUP. L-4 "CASTILLO DE LAGOS" en el municipio de Vélez-Málaga.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

Las parcelas en cuestión son la B-4 y B-5 del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" municipio de Vélez-provincia de Málaga.

La parcela B-4 tiene una superficie de 4.075,80m² según el proyecto de urbanización que se está ejecutando en el sector facilitado por la promotora.

La forma de la parcela B-4 es irregular, lo que implica que no sigue un contorno geométrico estándar. A pesar de su forma, una de las características más destacables es que la parcela tiene fachada a vial en todo su perímetro.

Según el estudio de detalle vigente, la parcela tiene una superficie de 4.057,29 m².

La parcela B-5 cuenta con una superficie de 7.738,98 m² según el actual proyecto de urbanización. Esta parcela tiene una forma peculiar en "U". Esta forma implica que la parcela tiene una extensa fachada a vial en toda la parte interior de la "U".

Los límites de la parcela B-5 son los siguientes: al norte, limita con vial; al sur, linda con el límite del sector, al este y al oeste, la parcela limita con linderos públicos destinados a zonas verdes.

Una característica significativa de la parcela B-5 es su topografía muy pronunciada. Esto significa que el terreno tiene pendientes considerables.

Según el estudio de detalle vigente, la parcela tiene una superficie de 7.731,93 m².

Estas parcelas tienen una ordenanza UAD-1, zona de vivienda unifamiliar adosada.

1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se toma como superficie de parcela la establecida en el proyecto de obras de urbanización actualmente en ejecución en el sector.

Parcela B4: 4.075,80m²

Parcela B5: 7.738,98m²

Se propone una modificación en las áreas de movimiento definidas en el estudio de detalle actualmente vigente, con el objetivo de mejorar la disposición de la edificación dentro de las parcelas expuestas. Con esta modificación, el área de movimiento de la edificación se reorganiza dentro de la parcela para ajustarse a las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) correspondientes a la categoría de **Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD)**, específicamente en la subzona UAD-1. La edificación se ordenará dentro de estas parcelas mediante una parcelación de la parcela matriz que cumplirá con las ordenanzas del Plan General.

En el plano "05- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y SEPARACIÓN EN EL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE" se grafía el área de movimiento de la edificación que delimita el área que podrá ocupar la edificación que se proyecte, cumpliendo con la superficie de techo edificable que le corresponde a cada parcela y fijada en el expediente de adaptación al PGOU y estudio de detalle del sector SUP. L-4 "CASTILLO DE LAGOS" de Vélez-Málaga.

Según el expediente de adaptación al PGOU y estudio de detalle del sector SUP. L-4 "CASTILLO DE LAGOS" de Vélez-Málaga, la parcela B-4 tiene un techo edificable de 2.322 m², un índice de edificabilidad de 0,5702 y un número máximo de 19 viviendas. La parcela B-5 tiene un techo edificable de 4.512,84 m², con un índice de edificabilidad de 0.5702. El número máximo de viviendas permitido es de 37 viviendas.

Según el PGOU, la subzona UAD-1 destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada cuenta con normativas específicas en cuanto a la disposición de las edificaciones dentro de las parcelas. Los requisitos clave son los siguientes:

- Retranqueo de Fachada: La ordenanza establece un retranqueo de 3 metros desde la fachada principal hacia el límite frontal de la parcela. Esto implica que la fachada del edificio debe situarse a 3 metros de distancia del límite frontal de la parcela.
- Separación a Lindero de Fondo de Parcela: De acuerdo con la normativa, es obligatorio que la edificación mantenga una separación mínima de 3 metros respecto al lindero de fondo de la parcela.

La nueva propuesta ajusta el área de movimiento de la edificación a estos parámetros, integrándose adecuadamente en el entorno urbano y cumpliendo con las normativas específicas de la subzona UAD-1.

1.4 ORDENANZAS

Cuadro resumen de ordenanzas particulares de aplicación

CUADRO RESUMEN DE ORDENAZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN		
	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	NUEVO ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial Unifamiliar Adosada	Residencial Unifamiliar Adosada
SUPERFICIE DE PARCELA		
Parcela B4	4.057,29m ²	4.075,80m ²
Parcela B5	7.731,93m ²	7.738,98m ²
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE		
Parcela B4	2.322,00m ²	2.322,00m ²
Parcela B5	4.512,84m ²	4.512,84m ²
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Parcela B4	19	19
Parcela B5	37	37
ALTURA MÁXIMA	6,30 metros	7 metros
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	planta baja+1	planta baja+1
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Fijado en planos de Estudio de detalle Vigente	Fijado en plano 05 de Nuevo estudio de detalle
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	4 metros	Fijado en plano 05 de Nuevo estudio de detalle
SEPARACIÓN DE EDIFICIOS	≥ 1,5 H del mayor	≥7m o ≥5m para tipologías de viviendas pareadas
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	37,20 metros	50 metros
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	< 80% de la superficie de la parcela	< 80% de la superficie de la parcela
RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS	1/vivienda En viviendas de superficie construida ≥ 200m ² , 1 plaza por cada fracción de 100m ²	1/vivienda En viviendas de superficie construida ≥ 200m ² , 1 plaza por cada fracción de 100m ²
USOS COMPATIBLES	<p><u>Uso dominante:</u> Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.</p> <p><u>Usos complementarios y compatibles:</u> Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.</p> <p>El <u>uso industrial</u> sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.</p>	<p><u>Uso dominante:</u> Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.</p> <p><u>Usos complementarios y compatibles:</u> Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.</p> <p>El <u>uso industrial</u> sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.</p>

ORDENANZAS DEL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-1)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

- Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela: 100m²

Fachada mínima admisible de parcela: 6m

- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será: 80%

- Longitud máxima.

Tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; 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 Plan General.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del PGOU de Vélez-Málaga, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

- 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 las siguientes distancias, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle: 3m. Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas. A 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 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 al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total 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 PGOU de Vélez-Málaga, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

- Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será: 15m

- **Separación al lindero de fondo de parcela.**

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela será; 3m

- **Altura máxima y número de Plantas.**

La altura máxima permitida será de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 de las presentes Normas.

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

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, 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 los 3,50 metros 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 se podrán interrumpir para conseguir 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.

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.

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 superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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.

- **Altura libre de Plantas.**

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

- **Sótano.**

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 del PGOU de Vélez-Málaga.

- **Edificación Conjunta de Parcelas**

1. 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, si es el caso, 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.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a 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 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.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados 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 media de la altura de la mayor. En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. 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 proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

- Condiciones de Uso

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.
- El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

1. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS:

01 SITUACIÓN EN EL PGOU VIGENTE

02 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

03 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA SÓTANO SEGÚN ESTUDIO DE
DETALLE VIGENTE

04 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y SEPARACIÓN EN EL
NUEVO ESTUDIO DE DETALLE

Málaga, octubre de 2.024



Fdo: Antonio Martínez Aragón
AMA ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.