

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUIA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN DE PARCELA R-2.4 EN EL SUP. T-10 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

Málaga, Febrero de 2.025

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUIA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

ÍNDICE

- 1.- DATOS IDENTIFICATIVOS
 - 1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 1.2. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIO Y ARQUITECTO
- 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUÍA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS.

1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACION.

Dirección: SUP T-10, parcela R 2.4, Torre del Mar, Vélez-Málaga

Datos identificativos de la parcela:

La parcela R 2.4 se emplaza en la urbanización SUP T-10, en Torre del Mar, municipio de Vélez-Málaga. Es una única parcela que queda delimitada al norte por vial 5 de la urbanización, al sur por áreas libres públicas, al este por vial 6, hoy Avenida Condado de Huelva y al oeste por vial 2.

1.1.1-Referencia Catastral: 1469702VF0616N0001UI

Tipo: Parcela sin edificar

Clase: Urbano

Situación: Parcela R 2.4 del SUP T-10 Vélez-Málaga [MÁLAGA]

Referencia Registral: Finca 30199 del R.P. Vélez-Málaga, Sec. 03

Superficie Catastral: 9.395 m²

Superficie Registral: 9.586,72 m²

Superficie según Plan Parcial: 9.586,72 m²

Superficie real según datos facilitados por los servicios topográficos municipales:
9.586,94 m²

Uso: Residencial (UAD-1)

Condicionantes: NINGUNO

1.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIOS Y ARQUITECTOS.

Propietario: TU HOGAR EN LA AXARQUÍA, S.L. CON CIF.: B-93232825 y domicilio en calle del Río Nº 3, Bajo, 29700-Vélez-Málaga,

Arquitectos: Federico J. Muñoz López nº de colegiado 112
Francisco Muñoz Cortés nº de colegiado 1720

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN

Es objeto del presente documento la definición de los volúmenes de la Edificación y **parcelación** en la manzana constituida por la parcela R-2.4 del Sector SUP- T-10, de Vélez-Málaga, **en base a la redacción modificada del artículo 287 del PGOU/96 Municipal, aprobado el 09-08-2018.**

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUIA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente documento se redacta con el fin de:

Es objeto del presente documento la definición de los volúmenes y alineaciones de la Edificación en la manzana constituida por las parcelas R-2.4 del Plan Parcial del Sector SUP- T-10, de Vélez-Málaga, en base a la redacción modificada del artículo 287 del PGOU/96 Municipal, aprobado el 09-08-2018.

El terrenos de Parcela R-2.4 queda afectado, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial, de los siguientes usos:

PARCELA R-2.4 USO RESIDENCIAL

El terreno, se encuentra parcialmente afectado por **PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (ZONA PENDIENTE DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA)**, de acuerdo al Informe Arqueólogo-Tco. Del Patrimonio Histórico Artístico Municipal, relacionado con la actualización de zonificación arqueológica del Sector SUP.T-10. **Existe según datos facilitados por los servicios técnicos topográficos municipales, una zona de intervención arqueológica con una extensión de 1.936,09 m2 que como se ha indicado se cederá al Ayuntamiento mediante la presente parcelación. Esta zona queda reflejada tanto en su superficie como en su delimitación en los planos anexos a este Estudio de Detalle. Por lo tanto quedará una parcela neta patrimonializable de 7.650,84 m2.**

En cuanto a las infraestructuras existentes, al día de la redacción del presente estudio de detalle han quedado finalizadas todas las correspondientes y definidas en el Plan parcial de Ordenación, con la urbanización completamente finalizada.

3.1.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico de referencia es el PGOU de Vélez-Málaga y Plan Parcial definitivamente aprobado y texto refundido del SUP. T-10.

A continuación se reproducen los parámetros urbanísticos que se establecen en el Plan Parcial y su Texto Refundido:

VÉLEZ-MÁLAGA. SECTOR SUP T-10 PARCELA R-2.4 -Condiciones de ordenación	
Superficie suelo (m2)	9.586,94 m2 (a ceder 1.936,09 m2, neta 7.650,84 m2.)
Edificabilidad m2t/m2s	0,29
Techo máximo edificable m2.	2.787,00
Número máximo de viviendas	21
Ordenanza de aplicación	UAD 1

3.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada se ajusta a las determinaciones del Texto Refundido del Plan Parcial para la parcela R-2.4, las determinaciones de carácter general del PGOU. del art. 284 y relacionados, siguiendo las indicaciones del Área de Urbanismo Municipal.

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUIA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

3.3.- ALINEACIONES

Se establece una alineación exterior a rasante de acera superior en todos los casos a los 3 m. mínimos que se exigen en la ordenación UAS-1

3.4.- ALINEACION INTERIOR

No se fija alineación interior en ninguna de las edificaciones, aunque se deberá respetar las disposiciones del art. 284 modificado y las correspondientes a UAD-1, en cuanto a separación a linderos, longitud máxima de conjuntos, separación mínima entre conjuntos, etc .

Todas estas regulaciones quedan reflejadas gráficamente en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle

3.5.- SEPARACION A LINDEROS

La ordenación asume las separaciones a linderos establecidas en las distintas ordenanzas, con una separación mínima de 3 m de la alineación de fachada de viviendas a la alineación de calle, y con un mínimo de 4,00 metros a linderos privados y de la mayor dimensión entre 10,50 m o de vez y media la altura de la mayor entre conjuntos.

3.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Para todas las Sub-zonas, 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 Normas del Texto refundido del PGOU.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las condiciones establecidas en el artículo 286 del Texto refundido del PGOU.

3.7.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS, TECHO EDIFICABLE Y PARCELACIÓN

El número máximo de viviendas queda definido en el Plan Parcial, con un máximo de 21 viviendas.

La tipología que se proyecta es mixta, atendiendo a la topografía del terreno y al razonable aprovechamiento de los espacios y vistas, diseñándose cuatro agrupaciones de adosadas que en su total completarán las 21 viviendas permitidas.

La superficie restante e intersticial entre los conjuntos se diseña como zona libre privada mancomunada de la parcela R-2.4.

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN LA SUP T-10, PARCELA R 2.4, VELEZ-MÁLAGA

SOLICITANTE: TU HOGAR EN LA AXARQUIA, S.L.

ARQUITECTOS: FEDERICO J. MUÑOZ LÓPEZ- FRANCISCO MUÑOZ CORTÉS

El techo edificable queda fijado en las condiciones de ordenación del Plan Parcial, ya especificado en apartados precedentes de la presente memoria.

El terreno, se encuentra parcialmente afectado por **PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (ZONA PENDIENTE DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA)**, de acuerdo al Informe Arqueólogo-Tco. Del Patrimonio Histórico Artístico Municipal, relacionado con la actualización de zonificación arqueológica del Sector SUP.T-10. **Existe una zona de intervención arqueológica con una extensión de 1.936,09 m2 que como se ha indicado se cederá al Ayuntamiento mediante la presenta parcelación. Esta zona queda reflejada tanto en su superficie como en su delimitación en los planos anexos a este Estudio de Detalle. Por lo tanto quedará una parcela neta patrimonializable de 7.650,84 m2.**

Málaga, Febrero de 2025

Los Arquitectos:

Federico J. Muñoz López
Francisco Muñoz Cortés