RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

8 VIVIENDAS ADOSADAS
AVENIDA ANDALUCÍA 211, CALETA DE VÉLEZ (VELEZ MÁLAGA)

REF. CAT 4077101VF0647N

Promotor:
Arquitecta:

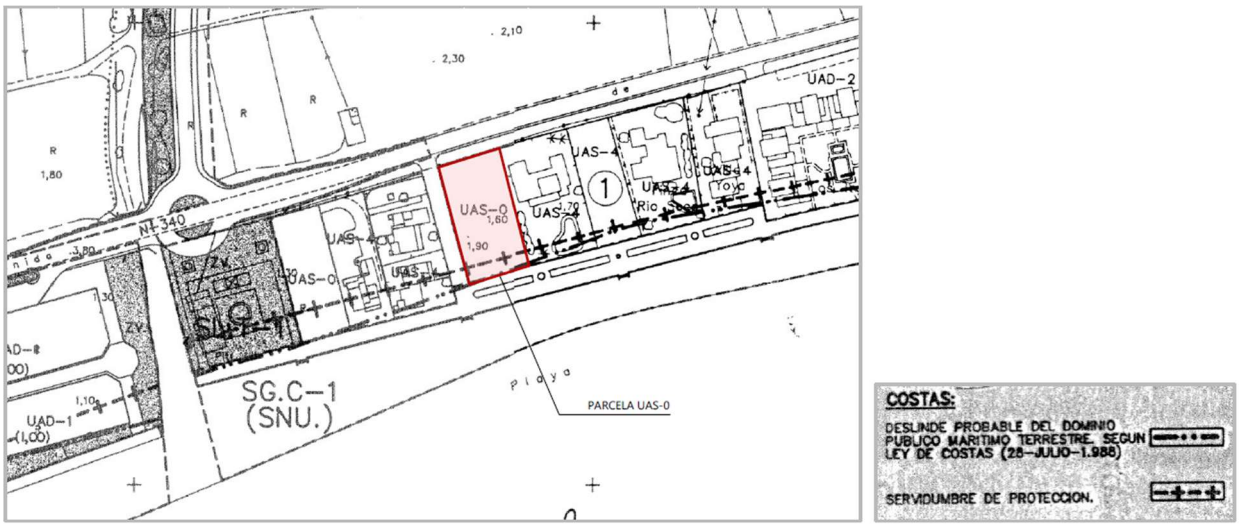
MARÍA DOLORES HEREDIA CIVANTOS
BELÉN RODRÍGUEZ HEREDIA
brodriguezheredia@gmail.com
634400442

NOVIEMBRE 2025

1. Memoria expositiva

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de Mª Dolores Heredia Civantos, propietaria de la parcela situada en Avenida Andalucía nº 209 de la Caleta de Vélez. Es redactado por la arquitecta Belén Rodríguez Heredia para definir, en esta parcela, la huella máxima edificable de un conjunto de viviendas adosadas, sus alineaciones, separaciones a linderos, rasantes y alturas máximas.

La parcela está identificada catastralmente con la siguiente referencia 4077101VF0647N0001QF y tiene una superficie neta de 1485,5 m2. Linda al norte con la carretera de la costa CN-340 o Avenida Andalucía, al sur con el paseo marítimo, al este con una parcela colindante y al oeste con otro vial público que da acceso al paseo marítimo. Su forma es prácticamente rectangular y presenta un leve desnivel entre la carretera N-340 a cota +4,00 m y el paseo marítimo a cota +3,20 m. Su calificación es **UAS-0**.



2. Descripción de la ordenación propuesta

Se pretende desarrollar un **conjunto de Viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD)** mediante este Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 280.6 del vigente PGOU, que fijará los parámetros urbanísticos descritos en la tabla "Resumen de las Características de Ordenación".

La parcela se encuentra afectada en una franja al sur de esta por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. La edificación propuesta también está condicionada por la alineación obligatoria de la CN-340, situada al norte de la parcela, y por las separaciones mínimas a lindero privado este de 3 y 4 metros y al lindero público oeste de 2 metros.

La ordenación propuesta en el presente E.D. se encuentra condicionada por las alineaciones obligatorias y separaciones a linderos mínimas descritas anteriormente, estableciendo una **huella máxima edificable** que definen sobre rasante dos volúmenes de 4 viviendas **adosadas** cada uno, resultando un total de **8 viviendas** . Estos volúmenes están separados una distancia mínima de 7 m, y están denominados en la planimetría como "4 viviendas A" al sur y "4 viviendas B" al norte. Cada uno de dos plantas y la posibilidad de ático (bajo cubierta) o cubierta plana con casetón (se definirá en Proyecto Básico). Tendrán una altura máxima de 7 m. La planta baja de las "4 viviendas B" se sitúa a la cota +4,90 m y la planta baja de las "4 viviendas A" se sitúa a la cota de +3,90 m.

Se proyecta una planta sótano común a todas las viviendas con aparcamientos en el que también se ha definido una huella máxima, y se sitúa entre las cotas +1,00-2,00 m.

El resto de los espacios no edificados sobre rasante se destinarán a espacios libres privativos de las viviendas o accesos peatonales y el acceso rodado a la planta sótano. Los accesos se realizarán por los linderos norte (Carretera de Almería) y/o por la calle pública situada al oeste de la parcela. Estos viales interiores peatonales de acceso a las viviendas y la rampa descendente a la planta sótano se definirán en el Proyecto Básico.

3. Resumen de la ordenación resultante.

UAS-0 / General	s/Ordenanza/ PGOU	s/ E. D.	
Parcela mínima para desarrollo de UAD	1.000 m²	1.485,5 m²	Se ajusta
Nº viviendas máximo	12,38 viviendas	8 viviendas	Se ajusta
Edif. Máxima 1 m²t/m²s	1.485,5 m² x 1 1.485,5 m²	< 1.485,5 m²	Se ajusta
Ocupación Máxima 60%	1.485,5 m² x 0,60 891,3 m²	< 891,3 m²	Se ajusta
Altura y nº plantas	PB + 1 (7 m) + planta ático (bajo cubierta) ó cubierta plana	PB + 1 (7 m) + planta ático (bajo cubierta) ó cubierta plana	Se ajusta
S./Lindero público norte	Según alineación CN-340	Según alineación CN-340	Se ajusta
S./ Lindero público sur	Según alineación S.P. D.P.M.T.	Según alineación S.P. D.P.M.T.	Se ajusta
S./Lindero privado este "4 viviendas A"	≥ 3 m	≥ 3 m	Se ajusta
S./Lindero privado este "4 viviendas B"	≥ 4 m (≥ 7 m entre edificios)	≥ 4 m (≥ 7 m entre edificios)	Se ajusta
S./ Lindero público oeste	≥ 2 m	≥ 2 m	Se ajusta
Separación entre edificios	≥ 7 m	≥ 7 m	Se ajusta
Longitud máxima de fachada (UAD)	< 50 m	< 50 m	Se ajusta
Altura libre PB, P1	≥ 2,5 m	≥ 2,5 m	Se ajusta
Plazas de aparcamiento	1 ud/ vivienda	>1 ud/ vivienda	Se ajusta

En consecuencia se entiende justificada la adecuación de la ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística del planeamiento superior.

En cuanto al desglose de superficies de las distintas plantas resultantes de la ordenación orientativa grafiada por el Estudio de Detalle, se expone a continuación:

SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS SÓTANO				
694,41 m² (1) (2)			>8 plazas	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS "4 VIVIENDAS A" (2)				
OPCIÓN PLANTA ÁTICO (BAJO CUBIERTA)		OPCIÓN CUBIERTA PLANA		4 viviendas
PB	273,6 m²	PB	273,6 m²	
P1	273,6 m²	P1	273,6 m²	
Planta ático (30%)	82,1 m²	Casetón (15%)	41,04 m²	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS "4 VIVIENDAS B" (2)				
OPCIÓN PLANTA ÁTICO (BAJO CUBIERTA)		OPCIÓN CUBIERTA PLANA		4 viviendas
PB	270 m²	PB	270 m²	
P1	270 m²	P1	270 m²	
Planta ático (30%)	81 m²	Casetón (15%)	40,5 m²	
SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL COMPUTABLE				
OPCIÓN PLANTA ÁTICO (BAJO CUBIERTA)		OPCIÓN CUBIERTA PLANA		
1.250,3 m² < 1.485,5 m²		1.168,7 m²< 1.485,5 m²		

(1) Esta superficie construida no tiene en cuenta la superficie de la rampa de acceso al garaje, que se definirá en el Proyecto Básico.

(2) Superficies máximas calculadas a partir de la **huella máxima edificable** grafiada en la planimetría, la cual define un volumen de carácter **orientativo.** Por lo que los valores calculados serán los máximos. Las superficies que se definan en el proyecto básico serán de igual o menor valor, que en cualquier caso es **inferior a la edificabilidad permitida por el PGOU.**

LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES GRAFIADA TIENE CARÁCTER

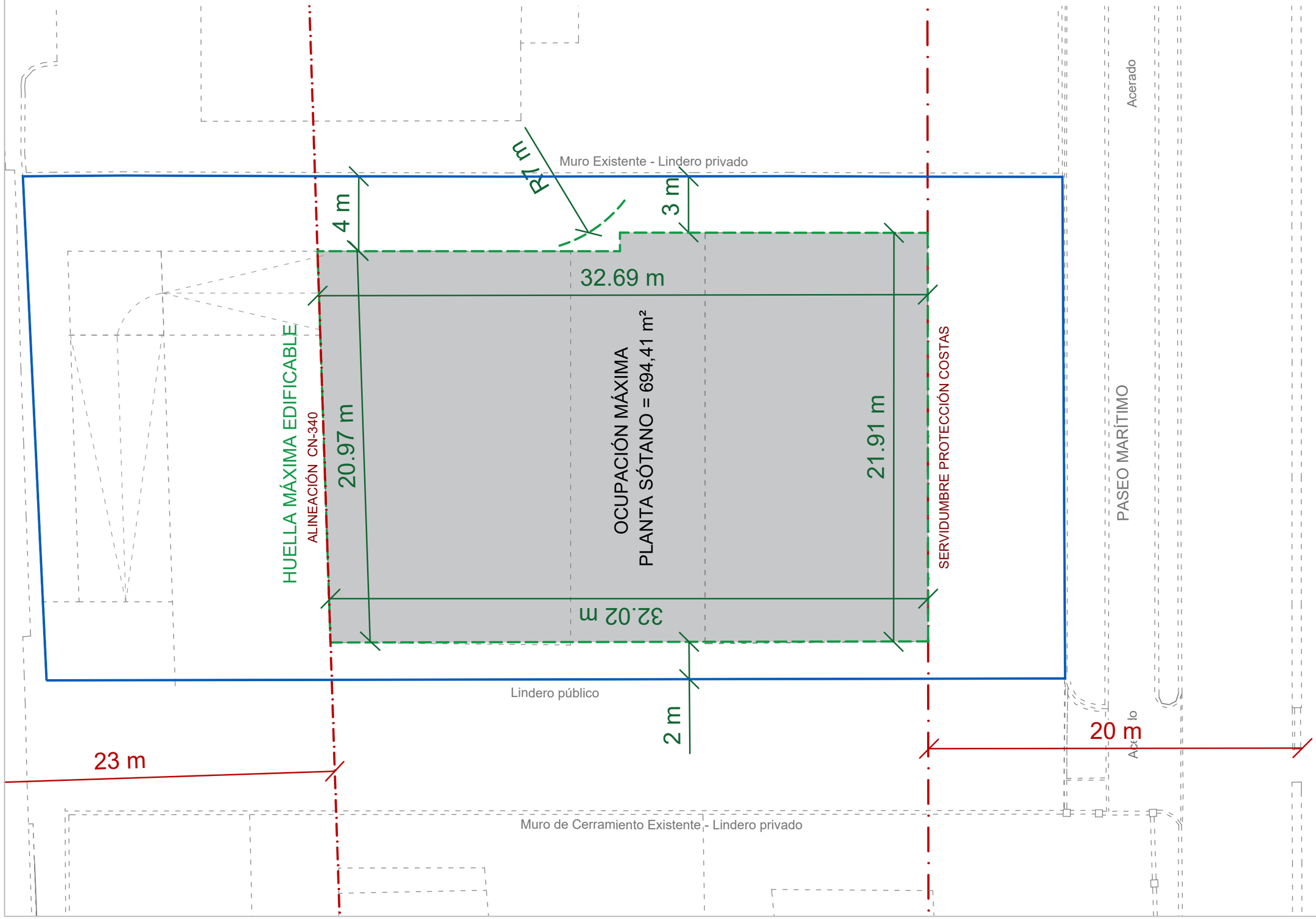
ORIENTATIVO NO VINCULANTE

DELIMITACIÓN PARCELA

SUPERFICIE PARCELA NETA: 1.485,52 m²

HUELLA MÁXIMA EDIFICABLE BAJO RASANTE

SUPERFICIE TOTAL: 694,41 m²



ESTUDIO DE DETALLE PARA VIVIENDAS ADOSADAS

AVENIDA ANDALUCÍA 211, CALETA DE VÉLEZ (VELEZ-MÁLAGA) / REF. CAT 4077101VF0647N

PLANO DE INFORMACIÓN/ PLANO DE ORDENACIÓN:

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA
PLANTA SÓTANO

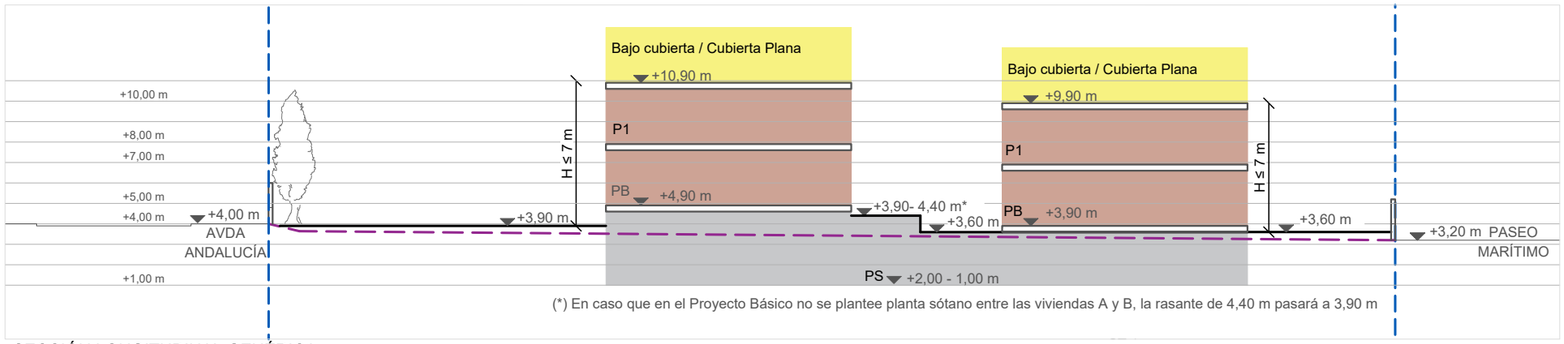
ARQUITECTA:
BELÉN RODRÍGUEZ HEREDIA

PROMOTORA:
M DOLORES HEREDIA CIVANTOS

03/11/25

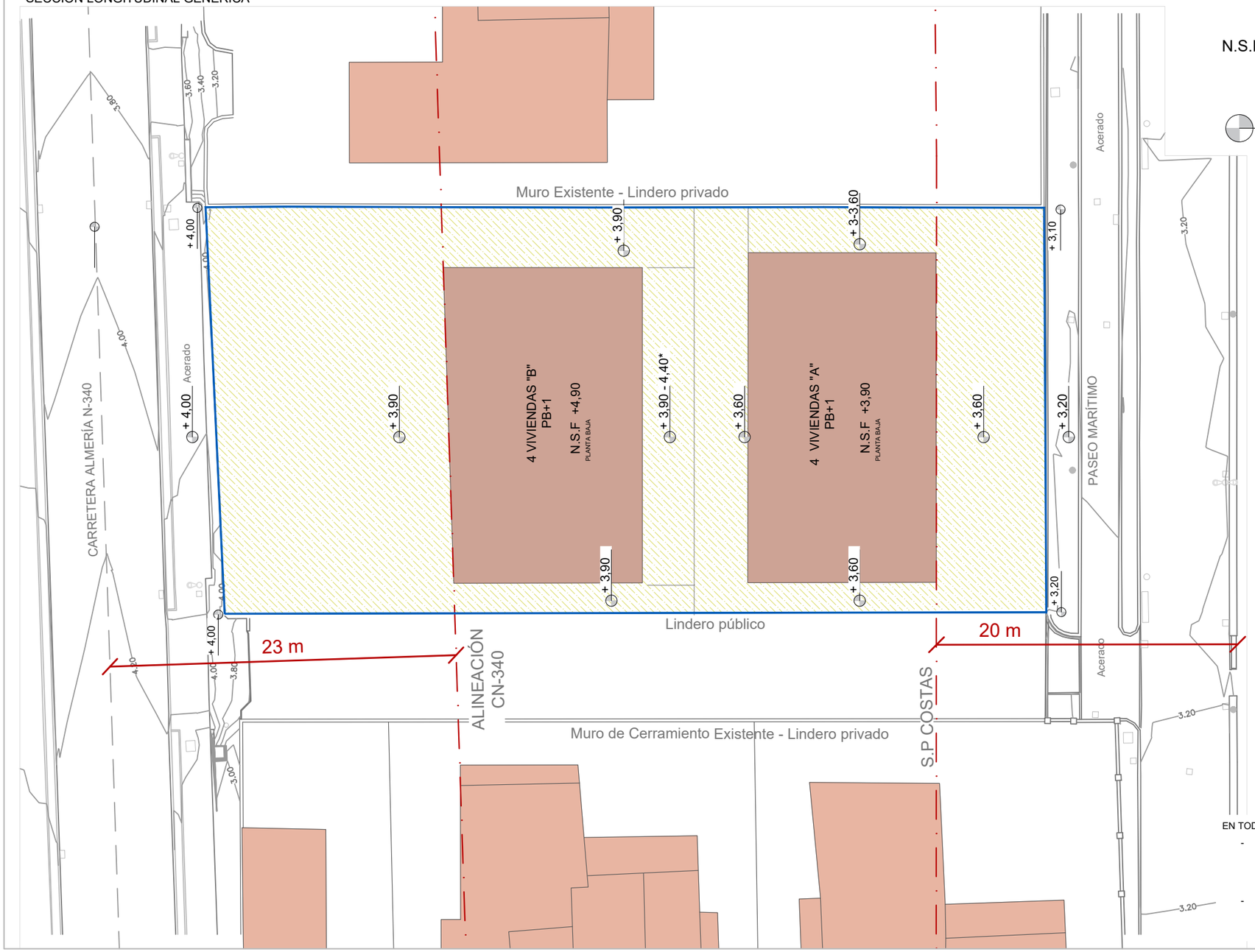
1:200

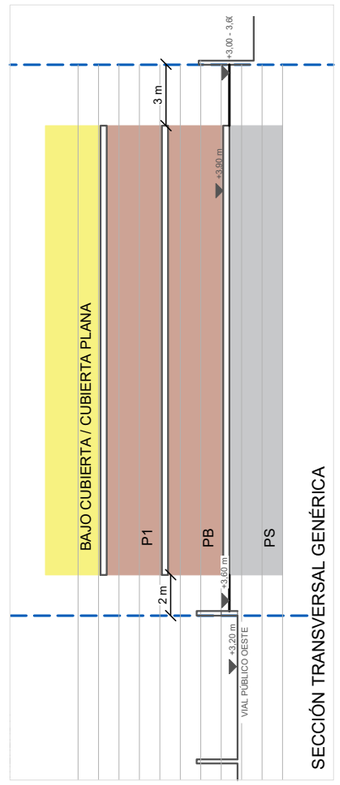
O.04



(*) En caso que en el Proyecto Básico no se plantee planta sótano entre las viviendas A y B, la rasante de 4,40 m pasará a 3,90 m

SECCIÓN LONGITUDINAL GENÉRICA





SECCIÓN TRANSVERSAL GENÉRICA

DELIMITACIÓN PARCELA

SUPERFICIE PARCELA NETA: 1.485,52 m²

ALINEACIONES OBLIGATORIAS

CN-340 / S.P. COSTAS

RASANTE MODIFICADA

PROYECCIÓN VIAL OESTE

ZONAS LIBRES PRIVATIVAS / MANCOMUNADAS

EN ESTA ÁREA SE DESARROLLARÁN LOS ACCESOS A LAS VIVIENDAS Y A LA PLANTA SÓTANO MEDIANTE RAMPA

N.S.F. NIVEL SUPERIOR FORJADO DE PLANTA BAJA

COTA RASANTE ZONAS LIBRES

EN TODO CASO:

- LA DIFERENCIA DE COTA ENTRE TERRENO MODIFICADO Y EL NIVEL SUPERIOR DEL FORJADO DE LA PLANTA BAJA SERÁ COMO MÁXIMO DE 1,5 M.
- LOS RECORRIDOS PEATONALES DE LAS ZONAS COMUNES SERÁN ACCESIBLES.

ESTUDIO DE DETALLE PARA VIVIENDAS ADOSADAS

AVENIDA ANDALUCÍA 211, CALETA DE VÉLEZ (VELEZ-MÁLAGA) / REF. CAT 4077101VF0647N

PLANO DE INFORMACIÓN/ PLANO DE ORDENACIÓN:

RASANTES ESPACIOS LIBRES Y PLANTA BAJA

O.06

03/11/25

1:300

PROMOTORA: M DOLORES HEREDIA CIVANTOS

ARQUITECTA: BELÉN RODRÍGUEZ HEREDIA