

# CONJUNTO DE VIVIENDAS ADOSADAS

## AGRUPACION Y ESTUDIO DE DETALLE



Promotor: Antonio J Pérez Santana, Valan Pisos SL  
Situación: SUNP.A-3 Sector1 UE1 Parc 5.3.9 Y 5.3.8 TORREJARAL  
VELEZMALAGA

Francisco J Moreno López  
José M Carralero García. Arquitectos

Fecha:07/09 (07/20)



# INDICE



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE  
**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA  
**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

INDICE .....	1
MEMORIA .....	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA. ....	4
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.....	5
1.3. Autores del Proyecto .....	5
1.4. Legislación aplicable.....	5
1.5. Naturaleza y procedimiento. ....	5
1.6. Datos del solar .....	6
1.7. Parcelación resultante. ....	7
2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA .....	8
2.1. Características físicas de la finca. ....	8
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. ....	8
2.3. Estructura de la Propiedad.....	8
2.4. Determinaciones del plan .....	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
3.1. Descripción de la Ordenación. ....	10
3.2. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes .....	14
3.3. Ajuste a la Normativa Urbanística .....	15
RESUMEN EJECUTIVO .....	18
INDICE DE PLANOS .....	20
ANEXOS. TITULOS DE PROPIEDAD.....	22

# MEMORIA



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE  
**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA  
**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

### 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Con nº de registro 2019018917, 28//06/19, solicitante Alicia Ramírez Domínguez y con nº de expediente 143/19CER el Servicio de Urbanismo y Arquitectura de Ayuntamiento de Vélez Málaga emite Certificado urbanístico sobre las condiciones de edificación de

Parcela catastral 7048109UF9674N0001SQ  
SUNP A-3 Sector 1 UE1 parcelas 5.3.8 TorreJaral

Que se resume en

Calificada por PGOU	SUO.A-3 antiguo SUNP A-3	UE1 sector1
Ordenanza	UAD-3	
Superficie parcela según PP	2946	
Techo máximo	452.25	
Nº máximo viviendas	7	
Fachada mínima admisible	7.00	
Longitud máxima agrupación	50m, separados 7.00m	
Altura máxima	7.00 PB+1+ático	

*Identifica que la parcela está afectada por la Servidumbre de protección (100m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, donde no se puede edificar y donde las instalaciones que se ubiquen serán descubiertas y con los usos permitidos por el art 25.2 de la Ley de Costas, debiendo contar cualquier uso con la autorización de la Comunidad Autónoma*

*Se **deberá tramitar Estudio de Detalle** al efecto de la edificación conjunta y deberá contar, la actuación que se pretenda en la zona afectada por la Servidumbre de Protección, con autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.*

En la aplicación práctica el solar posee 2 porciones ocupables por edificación por lo que la actuación edificatoria ha de ser conjunta como se pretende.

Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP). El artículo 31 de la LOUA

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El presente documento tiene por objeto, para el desarrollo edificatorio de los solares 5.3.8 y 5.3.9 del sector 1 SUNP.A-3 del P.G.O.U de Vélez-Málaga y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes y establecer alineaciones del mismo.

## 1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente documento es:

Antonio Javier Perez Santana

En copropiedad con

Valan Pisos Sl,

## 1.3. AUTORES DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por los Arquitectos

Francisco Javier Moreno López, Colegiado nº 891 del C.O.A. de Málaga.

José María Carralero García, Colegiado nº 446 del C.O.A. de Málaga.

## 1.4. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

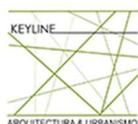
## 1.5. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

1. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
2. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

1. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
2. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE

**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA

**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

3. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
4. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

## 1.6. DATOS DEL SOLAR

Dada las condiciones físicas y urbanísticas del solar, el promotor ha considerado necesario la adquisición de 2 parcelas. Por lo que con la presente se pretende la **agrupación** de estas para su desarrollo conjunto de la agrupación.

Los solares objeto de esta tramitación son:

5.3.8	7048108UF9674N0001EQ	34179
5.3.9	7048109UF9674N0001SQ	34180

inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga con los siguientes datos

Parcela	Finca nº	Tomo	Libro	Folio
5.3.8	34179	1553	545	178
5.3.9	34180	1553	545	181

### 5.3.8

*Linda al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.7; al Este en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 14; al Sureste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.9 y al Oeste, en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3.*

### 5.3.9

*Linda al Noroeste, en tres líneas de tramo curvo con vial público rodado designado con el número 14 y con el límite de la Unidad de Ejecución; al Este, en una línea de tramo recto con el vial peatonal-2; al Sur, en una línea de tramo recto con la Zona Libre Publica 5.4; al Oeste,*

*en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3, y al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.8*

Las parcelas sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial SUNP.A-3 Sector 1 UE1 parcelas 5.3.9 Y 5.3.8 Torrejaral Vélez Málaga

El solar objeto no contiene ninguna edificación en la actualidad.

### **1.7. PARCELACIÓN RESULTANTE.**

La actuación pretende la edificación conjunta de las 2 parcelas reseñadas, por lo que resulta necesaria la agregación de estas, sin producir un desarrollo parcelario por unidades de viviendas resultantes.

Las viviendas resultantes poseerán ámbitos de uso y disfrute privativos, manteniendo espacios de mantenimiento y uso compartido.

Se pretende el desarrollo de 4 unidades de vivienda.

## 2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA

### 2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA FINCA.

La zona de actuación posee 2 fragmentos de fachada con acceso rodado, el mayor en la parte más baja al Oeste, otro tramo menor al Norte en la parte más elevada. Posee un linde sinuoso conforme a la traza de un paso peatonal peldañado que relaciona la calle superior con la Ctra N340. Solo posee un linde medianero con otra parcela en el frente Noroeste.

Desde el punto de vista geomorfológico, visualmente podemos identificar esquistos con mayor o menor meteorización superficial que a medio plazo hacen estables los taludes, como los practicados para el desarrollo viario.

El relieve del solar parte de un rompiente de faldas, más suaves al Este y muy pronunciadas al Oeste. El vial peatonal al Este discurre sensiblemente por una pequeña vaguada con dirección al mar.

Los límites viarios, junto con los urbanísticos y servidumbres, predeterminan 2 ámbitos edificables y ocupables separados:

Zona A, al Oeste con forma poligonal y elevada pendiente. Las condiciones prácticas de ocupación y aprovechamiento edificatorio, condicionaron al promotor a ampliar la propiedad inicial con objeto de obtener rendimiento edificatorio razonable. Esta zona posee acceso rodado desde vía pública. Posee un desnivel desde +18.91 a +33.98 es decir +15.07 m, que en su desarrollo mantiene una pendiente del 45%. La huella ocupable delimita una extensión de 318.52 m<sup>2</sup>.

Zona B, al Este un apéndice curvilíneo a cotas más bajas que los senderos peatonales que lo circundan, discurriendo en el fondo de una vaguada. Esta zona no posee acceso rodado desde vía pública. La huella ocupable delimita una extensión de 170.90 m<sup>2</sup>.

### 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

No existen edificaciones, arbolado ni servidumbres. En cuanto a infraestructuras y servicios urbanos las parcelas encuentran los servicios en todos los viales periféricos y en condiciones de uso efectivo.

### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Es coincidente el promotor con la plena propiedad del solar, definida anteriormente.

**2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN**

Según los datos de la Reparcelación de la UE-1 del Sector 1 del SUNP A-3 TorreJaral

Finca resultante	Superficie parcela	Edificabilidad	Nº viviendas
5.3.8	200	100	1
5.3.9	2946	452.25	7
	3146	552.25	8

Según medición real la superficie resulta  $191.61+2.911,18=3.102,78 \text{ m}^2$

De lo que se deduce una ratio de 69.03 m<sup>2</sup>/vivienda

Ordenanza UAD-3

Según los datos aplicables en el capítulo 9 de la ordenanza, artículo 284 y siguientes, se resumen:

Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10.0m
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Longitud máxima de agrupación	<50m separadas 7 m, 5 m entre pareadas
Disposición en zonas de nuevo desarrollo	3500 m <sup>2</sup>
Ordenanza de valla	según ordenanza gnal art 226, valla a vial
Valla medianera	hasta 1.80m ciego
Retranqueo de fachada	5.0 m
	TN >3.00 a 5.00 – garaje alineado a vial
	En parcelas con pendiente acusada art.208 por ED
Profundidad máxima	20.0 m
Separación fondo parcela	5.0 m
Altura máxima	7.0 m / PB+1
Condición de ático	Diedro pend 50% H<3.50
	Retranqueo 3.0m
	Ocupación <30% plantas inf H<2.70m
	Remate pérgola/belvederes permitidos
Altura libre	>2.50 m
Sótano	Admitido
Edificación conjunta	S>3000 y Ø40m
	Cond. Urbanísticas no aplicable por parc. individual
	Separación entre edificaciones 1.5 H

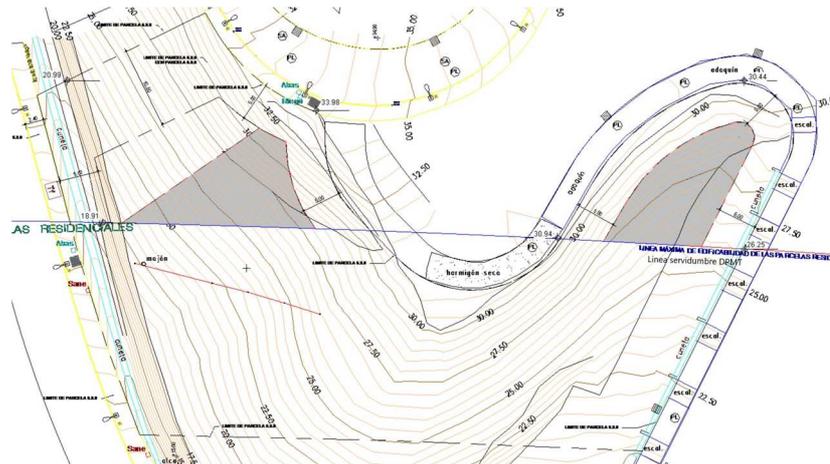
El solar no posee afección alguna a servidumbres salvo la Servidumbre de protección (100m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, donde no se puede edificar y donde las instalaciones que se ubiquen serán descubiertas y con los usos permitidos por le art 25.2 de la Ley de Costas, debiendo contar cualquier uso con la autorización de la Comunidad Autónoma

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

##### Aprovechamiento

Tras el análisis de las opciones de implantación resulta, cuando menos muy complejo llegar al límite de densidad de viviendas definido en el Plan, tanto por la forma del espacio ocupable como por la situación del relieve topográfico.



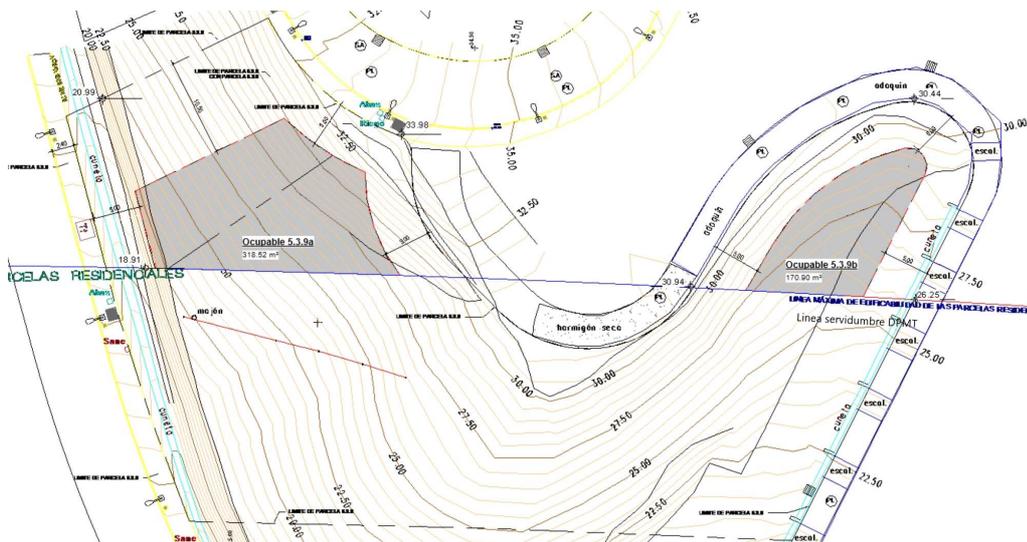
Un límite superficie construida por vivienda baja, que no llega a los 70 m<sup>2</sup> como valor medio

$$452.25 \text{ m}^2 / 7 \text{ viviendas} = 64.61 \text{ m}^2/\text{viv}$$

$$552.25 \text{ m}^2 / 8 \text{ viviendas} = 69.03 \text{ m}^2/\text{viv}$$

en implantaciones difíciles como es el caso, requiriendo un desarrollo importante de escaleras, dotación de ascensores, hace inviable llegar al número de viviendas previstos.

Por ello se opta por incorporar una parcela anexa, con lo que el proyecto de viviendas posee variables, que permitan un diseño final escalonado y abierto adaptado al relieve del lugar.



Tras realizar anteproyectos de todas distintas variables posibles:

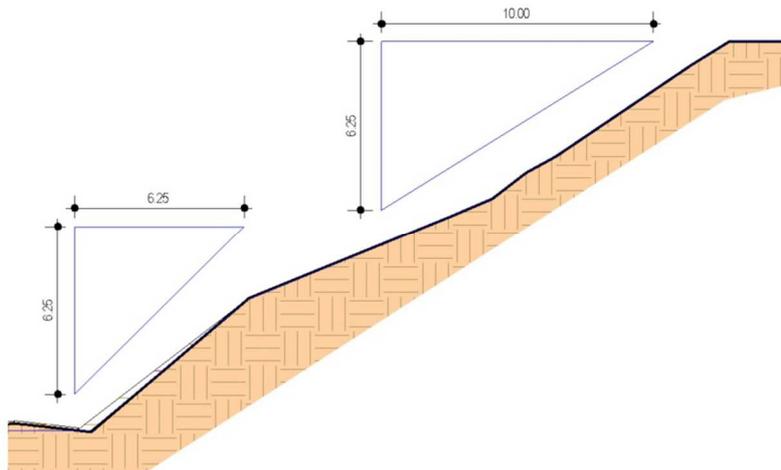
sin agrupación de parcela 2 viviendas en zona A, más 4 viviendas en zona B

se opta por incorporar una parcela adicional y se realizan anteproyectos de agrupando parcelas con 2+4 viviendas, también 2+3 viviendas, finalmente se decide un diseño de 2+2 viviendas.

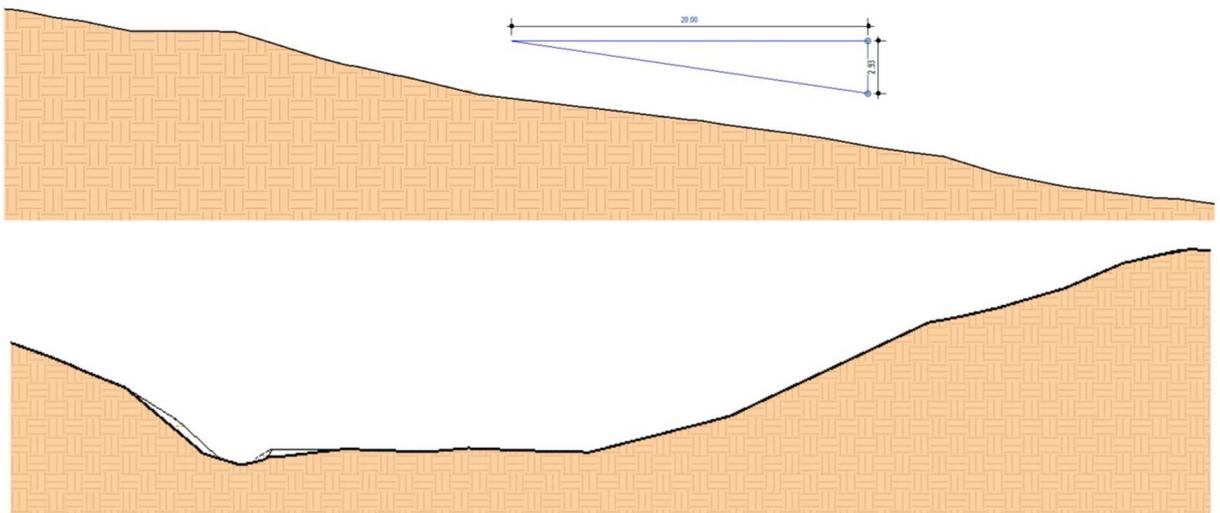
Esta circunstancia nos permite lógicamente un desarrollo más amplio en cada caso con un valor medio de 138.06 m<sup>2</sup>

### Relieve topográfico

La zona ocupable al Oeste, que denominamos A, posee acceso a nivel inferior y superior, con desnivel entre +15 y +34 metros, en pendientes próximas al 50%



La zona B, se desarrolla en el interior de una cañada con una buena orientación hacia el Sur, y una pendiente más amable alrededor del 30%



Estas zonas ocupables si partimos con la premisa de agotar el número de viviendas requerirían una ocupación límite, con un diseño muy cerrado, cuestión no deseable para estos tipos edificatorios.

En cualquier caso el relieve nos enfrenta con una planta muy determinada frente una sección muy abierta.

## Urbanización interior

El proyecto ha de resolver una cuestión funcional necesaria, como es el acceso rodado al grupo B. Este solo puede producirse desde un extremo de conexión a vial público. Si bien el acceso peatonal está garantizado, parece obvio que un mundo donde la premisa de accesibilidad universal es primaria, la edificación resultante pueda tener una respuesta correcta.

Ha de resolverse cuidando la posición y trazado de este vial interno, ya que entendemos que supone una importante afección a la privacidad del conjunto.

## Espacio libre resultante

Independientemente de los retranqueos edificatorios a lindes, aparecen 2 ámbitos libres en la parcela:

Tras la agrupación A, al Noroeste, espacio resultante de la separación exigida a linde de 10.50 m con una fuerte pendiente

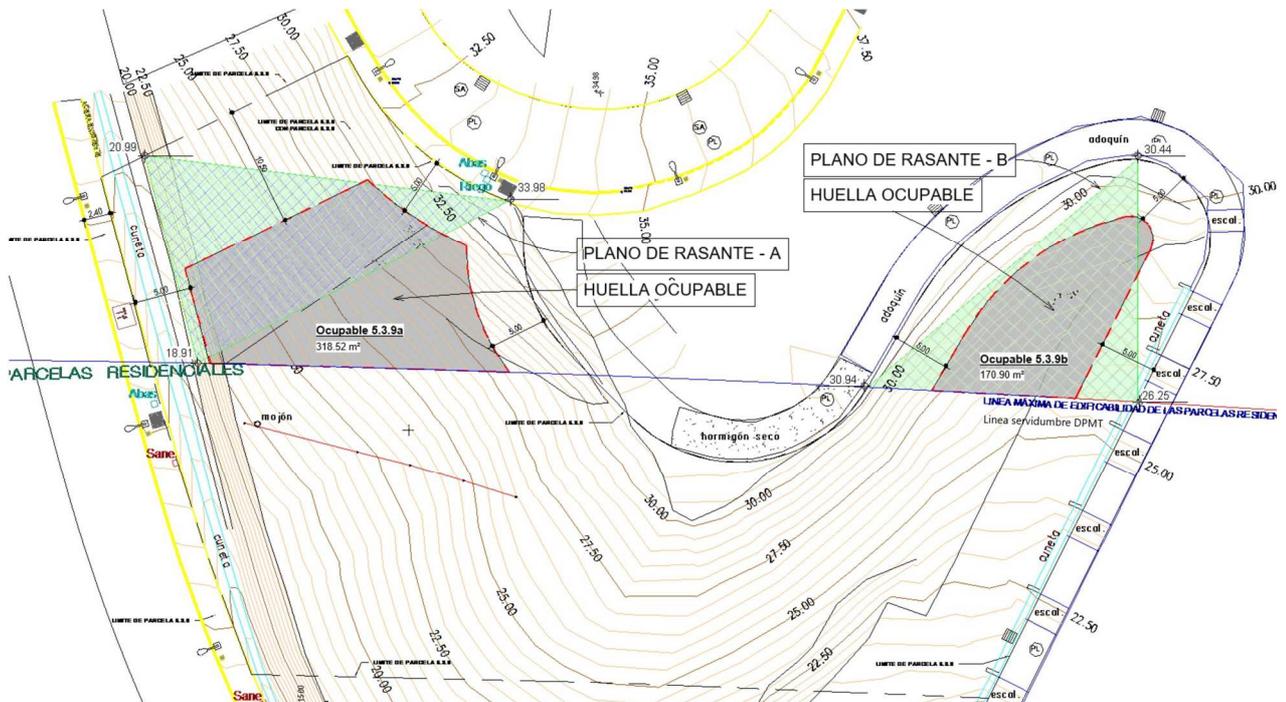
Ámbito de servidumbre Marítima, todo ello al Sur, con faldas al Este y Oeste y exposición de una panorámica completa al mar.

Se proyecta la generación de plataformas amables, con la premisa de evitar crear desniveles importantes, obteniendo espacios generosos exteriores de disfrute entorno a piscinas y zonas de recreo comunes o privadas. Son espacios que con los límites de muros sinuosos de contención pretenden relacionar una continuidad de los recorridos, atravesando las piezas edificadas. Se buscan que estos ámbitos privados cuiden las visuales, preservando la intimidad entre plataformas, cuestión de cierta complejidad por su relación escalonada.

## Plano de rasante

La aplicación al caso de los criterios del PGOU para establecer el plano de rasante, con la limitación de altura del volumen edificado es compleja. El solar es único, aunque la delimitación de espacio ocupable, en 2 zonas, nos parece ilógico la construcción de un único plano de rasante.

Por ello y a nuestro criterio técnico se ha tratado cada agrupación de forma independiente. La pauta ha sido entender 2 ámbitos edificables autónomos, determinados por el límite público y la delimitación de protección marítima.



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE

**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA

**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

Con esta premisa hemos construido 2 planos de rasante, justificando con ello la volumetría resultante.

### **Volumen resultante**

En la documentación gráfica se definen una aproximación ocupable, a unas razonables cotas altimétricas resultante de unos movimientos de tierras. Y por ello el objeto de este Estudio de Detalle es:

- Preciso en la altimetría
- Aproximado en su extensión, superficie de cada planta
- Nada determinista en el perímetro grafiado.

Aunque todo ello parte de un diseño interior de viviendas acordado con la propiedad.

### **Volumen agrupación A**

Como se ha expuesto es una posición topográficamente abrupta. La edificación necesariamente ha de ser escalonada, y esta disposición siempre tiene una doble lectura, el volumen apoya o no en el terreno. La idea de proyecto propone unos pocos volúmenes descansando en la superficie topográfica, combinados con otros que sobre-elevan, apareciendo espacios de alturas variables, vacíos de contacto que permiten visuales, situaciones de paso o estancia. Imaginamos que son posiciones de cobijo, en contacto directo con la tierra, zonas umbrías transversales. La continuidad de estas plataformas en las que proyectamos límites de contención de trazas sinuosas, adaptadas sensiblemente a las líneas de mínima pendientes, buscando énfatiza un fluir bajo los volúmenes, como si fuese brisa.

Esto crea una posición dinámica liberada del ilógico perímetro ocupable, dando pie a una superposición de terrazas superpuestas para la contemplación del horizonte.

La impresión general, podría enfatizar cierta ingravidez, similar a los fragmentos de rocas que ruedan por la pendiente, como los arrastres erosionados del terreno en el lugar.



### **Agrupación B**

La posición en el fondo de una suave cañada orientará el volumen para ir abriéndose hacia el Sur. La edificación se ordena conforme las estructuras de contención que se extienden al mar. En este conjunto edificación y terraza acompañan su sentido.

Esta posición es simple, se propone plantear una planta bajo rasante donde ocultar el vial rodado, el vehículo, o dependencias anexas.

### 3.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie construible define las 2 agrupaciones referidas, visible en el plano ED.3 donde se acotan las huellas ocupables por la edificación salvando las distintas separaciones a linderos:

- Al Oeste, agrupación A, con conexión viaria a los denominados en el Plan Parcial viales públicos 3 y 14
- Al Este, agrupación B, rodeado por el vial denominado en el Plan Parcial peatonal-2, requiere vial interior para acceso rodado

Se ajusta fondos edificados como separaciones a linderos públicos y privados

Todas la piezas edificables completan su volumen de aprovechamiento en planta baja más una, con acceso exterior a terrazas descubiertas.

### **3.3. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

## INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	EMPLAZAMIENTO:	SUNP A-3 Sector 1 UE1 parc 5.3.8 y 5.3.9
ENCARGANTE:	Valan Pisos SL Antonio Javier Pérez Santana	ARQUITECTO	Fco J Moreno Jose M Carralero

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA <input type="checkbox"/>	Adaptado parcialmente a LOUA <input type="checkbox"/>	Adaptado totalmente a LOUA <input checked="" type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial <input type="checkbox"/>	Aprobación provisional <input type="checkbox"/>	Aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>
------------------------------	---------------------------------------------	-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
				Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
				Protección según PEPMF	

### OBSERVACIONES:

Requiere tramite de Estudio de Detalle al efecto de la edificación conjunta y deberá contar, la actuación que se pretenda en la zona afectada por la Servidumbre de Protección, con autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

### LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU/PPO		
Calificación urbanística detallada	URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD3		

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	200		3.102,78
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6.0 m / Max 50m		>6.00 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas	1+7		<8
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Adosada		Adosada
Altura máxima, nº de plantas	PB+1+ático		PB+1+casetón
Altura máxima, metros	7.0 m		<7.0 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	552.25 m <sup>2</sup>		552.25 m <sup>2</sup> t (0.178m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ocupación planta baja	50%		<50%
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas	15% casetón		<15%
Separación a lindero público	5.00 m		>5.00
Separación a lindero privado	10.50 m		> 10.50
Separación entre edificios	7.00 m		>7.00
Profundidad máxima edificable	15 m		15.00
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	s. PGOU/PP		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1 pza / viv		>4 pza
Nivel protección edificio existente			

### OBSERVACIONES:

Todas los solares mantendrán servidumbre recíprocas de paso de vehículos y desarrollo de infraestructuras, equipamiento y estructura común.

El espacio libre resultante poseerá zonas de uso y disfrute privativo, así como lo restante se mantiene para uso y disfrute común, sin aprovechamiento edificatorio alguno.

En Málaga a ..... de ..... de .....

Fdo: Francisco J. Moreno López/José M<sup>a</sup> Carralero García  
Arquitectos

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

## RESUMEN EJECUTIVO



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE  
**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA  
**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

Según el Artículo 25.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo en los siguientes términos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

En cumplimiento del citado artículo, se incluye el Resumen Ejecutivo de las parcelas 5.3.8 y 5.3.9 de la UE1 del Sector 1 del SUNP A-3 "TORREJARAL" del PGOU 96 de Vélez-Málaga.

## 1. AMBITO.

Los solares objeto de tramitación tienen referencia catastral

5.3.8 7048108UF9674N0001EQ 34179

5.3.9 7048109UF9674N0001SQ 34180

inscritas en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga

Parcela	Finca nº	Tomo	Libro	Folio
5.3.8	34179	1553	545	178
5.3.9	34180	1553	545	181

Según Plan Parcial sector 1 SUNP A-3, "Torrejaral" PGOU'96 de Vélez-Málaga, son parcelas 5.3.8 y 5.3.9.

Según medición actualizada poseen una superficie de  $191,61+2.911,18=3.102,79$  m<sup>2</sup> encontrándose libres de edificación.

## 2. OBJETIVOS.

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial para el resto de las manzanas, acotada por las determinaciones de la ordenanza aplicable:

- Se establecen piezas edificables de longitud y separación ajustada a normativa;
- Aproximar la implantación del aprovechamiento asignado
- Aproximar la implantación topográfica según ordenanza

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide y se firma el presente Resumen Ejecutivo en Vélez-Málaga, a ventidos de julio de dos mil veinte.

Francisco Javier Moreno López  
Arquitecto Colegiado 891

José María Carralero García  
Arquitecto Colegiado 446



## INDICE DE PLANOS



**Proyecto:** CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE  
**Situación:** SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA  
**Promotor:** VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

INFORMACION	CONTEXTO	URBANISTICO	SITUACION	ED.1
		TOPOGRAFICO	NATURAL	ED.2
		URBANISTICO	HUELLA EDIFICABLE	ED.3
PROYECTO	IMPLANTACION	TOPOGRAFICO	MODIFICADO	ED.4
			LINDES	ED.5
				ED.6
	VOLUMEN	ALTURA	PLANO DE RASANTE	ED.7
			SECCIONES	ED.8
		OCUPACION	NIVELES +15.17 A +28.57	ED.9
			NIVELES +30.42 A +34.67	ED.10
		DISTRIBUCION	ESQUEMA	ED.11
				ED.12
				ED.13
	PRESENTACION			