



**Estudio de Detalle de Parcela Junto
a Depósitos. UE.CH.10, Chilches
Costa. T. M. de Vélez Málaga.**

Dirección:	UE.CH-10. Chilches. Vélez Málaga.				
Arquitecto:	Miguel García Del Corral,				
Propietario:	Promociones Cueva Sánchez, S. L.				
Expediente:	002/05	Lugar:	Vélez Málaga	fecha:	Mayo 2005.



MEMORIA GENERAL



ÍNDICE GENERAL

I.- MEMORIA.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Marco Jurídico-Legal.
- 3.- Ordenación del Sector.
- 4.- Estudio de Detalle del Sector.
 - 4.1.- Alineaciones y rasantes.
 - 4.2.- Volúmenes edificables.
 - 4.3.- Normativa de aplicación.

II.- PLANOS.

- 1.- Situación PGOU.
- 2.- Topográfico, estado actual. Propiedades.
- 3.- Zonificación y Usos Propuestos.
- 4.- Alineaciones, Rasantes y Ocupaciones Máximas E.D.
- 5.- Justificación de Rasantes.
- 6.- Justificación de Muros a viales y Linderos Parcela.
- 7.- Avance de Ordenación de la Edificación Sobre Rasante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 3 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



I.- MEMORIA.

1.- Antecedentes.

Se redacta el presente proyecto de Planeamiento Urbanístico previo a la edificación, a petición de la empresa PROMOCIONES CUEVAS SÁNCHEZ, S. L. ; CIF: B-29.876.257; propietaria de la finca indicada, y con residencia en C/ COMPOSITOR LEMHBERG RUIZ, 10, 2ª Plta, Ofic.5-6, 29.700 Vélez Málaga.

Formando el suelo objeto de esta actuación una parcela del sector UE.ch-10, se redacta el presente Estudio de Detalle para proceder a su Ordenación, que permitirá un legal desarrollo de los 11.321,00 m² que la conforman; a fin de proceder al desarrollo inmobiliario de la misma.

Se ha adoptado el criterio de definir en este Estudio de Detalle la parcelación del mismo para dar cabida al número de viviendas previstas para el sector, los techos correspondientes a cada una de las parcelas resultantes, las alineaciones máximas de la edificación y las rasantes definitivas. Generandose un total de dos parcelas edificable con las características que se describen a continuación, mas dos con carácter de espacios libres privados y vial interior de la parcela.

2.- Marco Jurídico-Legal.

El marco legal de referencia del presente documento es la vigente Ley del Suelo en el Capítulo que regula los Estudios de Detalle. Así como las prescripciones recogidas en el vigente PGOU de Vélez Málaga.

Según la ficha el vigente PGOU se establece para la parcela objeto del presente documento la aplicación de la ordenanza UAD-3, con una edificabilidad bruta de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ (según PPO del AU.CH-4 de las NN. SS. $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$) y un número de viviendas de 1 viv/200 m²_s.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



3.- Ordenación del Sector.

Las parcelas objeto de estudio en este Documento es la situada entre el vial de la urbanización el Cañuelo al este, la parcela donde se ubican los depósitos de la urbanización y zona verde por el norte, zona verde por el sur, y suelo no urbanizable al oeste.

Su superficie, según reciente medición, es de:

.- 11.321,00 m², y ordenanzas de aplicación UAD-3.

Parámetros básicos existentes para la parcela según PGOU:

	PGOU	E.D.
Ordenanzas de aplicación	UAD-3 Viviendas Unifamiliares.	
Superficie Total sector (m ² s)	11.321,00	11.321,00
Indice de Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,67	
Densidad (viviendas /m ² s)	56	

Parámetros básicos calificación existente UAD-3 a implantar:

UAD-3	Vivienda Unifamiliar.
Parcela mínima	200 m ² .
Fachada mínima	10 m.
Ocupación máxima planta baja	50%.
Ocupación máxima resto de plantas	50%.
Edificabilidad máxima	0,67 m ² /m ² s.
Separación mínima a linderos públicos y privados	5 m.
Altura máxima	7,00 m.
Nº de plantas máximas	PB+1+Ático.

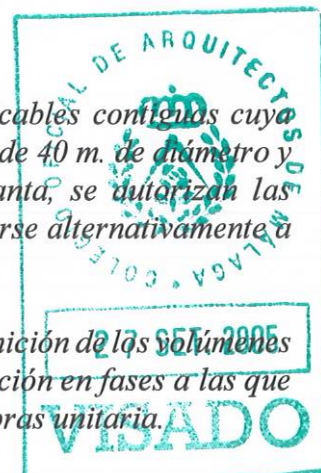
Que al establecerse la actuación de conjunto según lo establecido en el artículo siguiente del vigente PGOU:

Art.287.- 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 para cada Sub-zona.



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.

En base a lo anterior de el sector queda constituidos por un total de 56 viviendas con un techo máximo de 7585,07 m²t, según apartado siguiente.

Constituyendo la totalidad de la parcela suelo privado correspondientes a la sociedad Promociones Cuevas Sánchez, S. L. De las determinaciones recogidas en el PGOU, quedan los siguientes parámetros para el sector:

Superficie Total sector (m ² s)	11.321,00
Indice de Edificabilidad (m ² t/m ² s)	9,6700
Techo Total sector (m ² t)	7.585,07
Total Viviendas sector (viviendas)	56



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



4.- Estudio de Detalle del Sector.

4.1.- Alineaciones y rasantes.

Según la legislación vigente la redacción del Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes.

4.1.a.- Alineaciones.

De lo anterior se desprende la definición de alineaciones que a continuación se explicita:

.- Alineaciones de parcelas: define la línea exterior de las parcelas y la separación entre las parcelas resultantes que constituyen la actuación, y que en el apartado de parcelación adjunto quedan plenamente delimitadas.

.- Alineación máxima de la edificación sobre rasante respecto a viario y linderos privados, que queda definida por una separación mínima al anterior de 5,00 y 4,00 metros, según se indica en el plano de alineaciones.

.- Alineación interior máxima de la edificación. Este parámetro se define en el plano de alineaciones y rasantes del presente documento, fijándose en cada conjunto edificatorio resultante un fondo máximo edificable sobre rasante.

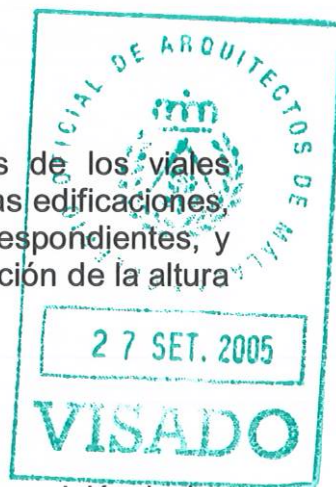
.- Alineación máxima de sótano. A fin de garantizar el cumplimiento del programa mínimo de necesidades de plazas de aparcamientos y en función de las condiciones topográficas de la parcela, se establece este parámetro, que se define en el plano de alineaciones y rasantes del presente documento, fijándose en una distancia de 0,00 metros al vial de la urbanización y al fondo de las parcelas edificables resultantes de la ordenación de la parcela.

4.1.b.- Rasantes.

En el presente documento se definen las rasantes de los viales exteriores, los cuales y en función de la implantación definitiva de las edificaciones definen los de las mismas, los cuales se indican en el plano correspondientes, y siempre según lo establecido en el vigente PGOU para la determinación de la altura máxima de la edificación.

4.2.- Volúmenes edificables.

Los volúmenes edificables vendrán definidos por la superposición de dos consideraciones, la ocupación máxima de parcela (50% para PB y 50% para las superiores), y la edificabilidad máxima de la parcela. Viniendo la altura máxima regulada por una altura máxima de 6,41 m. según se establece en la documentación gráfica que conforma este documento, y que se corresponde con la planta baja mas una permitida por las ordenanzas UAD-3, mas ático en las condiciones indicadas en



EL SECRETARIO GRAL.

03 OCT. 2005

el artículo 264 del vigente PGOU,

En el cuadro adjunto se recogen los resúmenes de estas consideraciones, con la creación de 2 parcelas destinadas a uso residencial y capaces para 56 viviendas sujetas a ordenanzas específicas para la actuación de conjunto en parcelas con ordenanzas UAD. Una parcela con destino a espacio libre (zona verde); y una última con destino viario interior de la parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES Y TECHOS. POR PARCELAS.							
PARCELA	USO	Nº DE VIV.	Techo máximo m ² _t	Superf. Parc. m ²	Edif. E.D. m ² /m ² _s	Ocupación Máxima sobre rasante m ² .	Ocupación %.
1	Residencial	41	5.654,32	5.818,23	0,97	2.490,77	42,81%
2	Residencial	14	1.930,75	1.891,97	1,02	851,85	45,02%
Zona Verde Privada				2.877,49			
Viario Privado				733,31			
Total ED		55	7.585,07	11.321,00	0,67	3.342,62	29,53%
PGOU		56	7.585,07	11.321,00	0,67	5.094,45	45,00%

Los parámetros anteriores se dividen a su vez, según la ordenación propuesta, en una serie de conjuntos edificatorios según los parámetros siguientes

CUADRO DE SUPERFICIES Y TECHOS. POR CONJUNTOS.								
PARC.	USO	CONJUNTO	Nº DE VIV.	Techo máximo m ² _t	Superf. Parc. m ²	Edif. E.D. m ² /m ² _s	Ocupación Máxima sobre rasante m ² .	Ocupación %.
1	Res.	1-1	9	1.241,19	5.818,23	0,97	546,27	42,81%
		1-2	9	1.241,19			547,94	
		1-3	8	1.103,28			486,40	
		1-4	9	1.241,19			546,00	
		1-5	6	827,46			364,16	
		TOTAL	41	5.654,32			2.490,77	
2	Res.	2-1	8	1.103,28	1.891,97	1,02	484,35	45,02%
		2-2	6	827,46			367,50	
		TOTAL	14	1.930,75			851,85	
Total Parc. edif.			55	7.585,07	7.710,20	0,98	3.342,62	43,35%
Total ED		55		7.585,07	11.321,00	0,67	3.342,62	29,53%
PGOU		56		7.585,07	11.321,00	0,67	5.094,45	45,00%

De este cuadro se desprende:

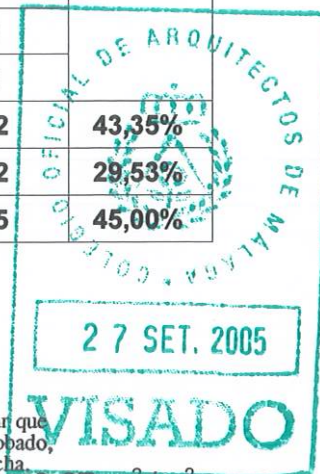
4.2.1.a.- Índice de edificabilidad total

Asignado:

Máximo permitido:

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 03 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



27 SET. 2005

0,67 m²/m²_s
0,67 m²/m²_s

4.2.1.b.- Nº de viviendas.

Asignado 55 viv.
Máximo permitido 56 viv.

4.2.1.c.- Techo edificable.

Asignado: 7.585,07 m².
Máximo permitido: 7.585,07 m².

4.3.- Normativa de aplicación.

Será de aplicación lo dispuesto en el PGOU de Vélez Málaga en los apartados relativos a condiciones generales de la edificación y las particulares relativas a la calificación UAD-3, con las limitaciones que se indican a continuación, y que devienen de lo dispuesto en el presente Estudio de Detalle.

4.3.a.- Edificabilidad.

Las recogida en el Cuadro de superficies y aprovechamientos incluido en el apartado 4.2. de esta memoria.

4.3.b.- Distancias a linderos.

Las recogidas en el plano de alineaciones del presente Estudio de detalle.

Vélez Málaga, a 14 de mayo de 2005.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.

