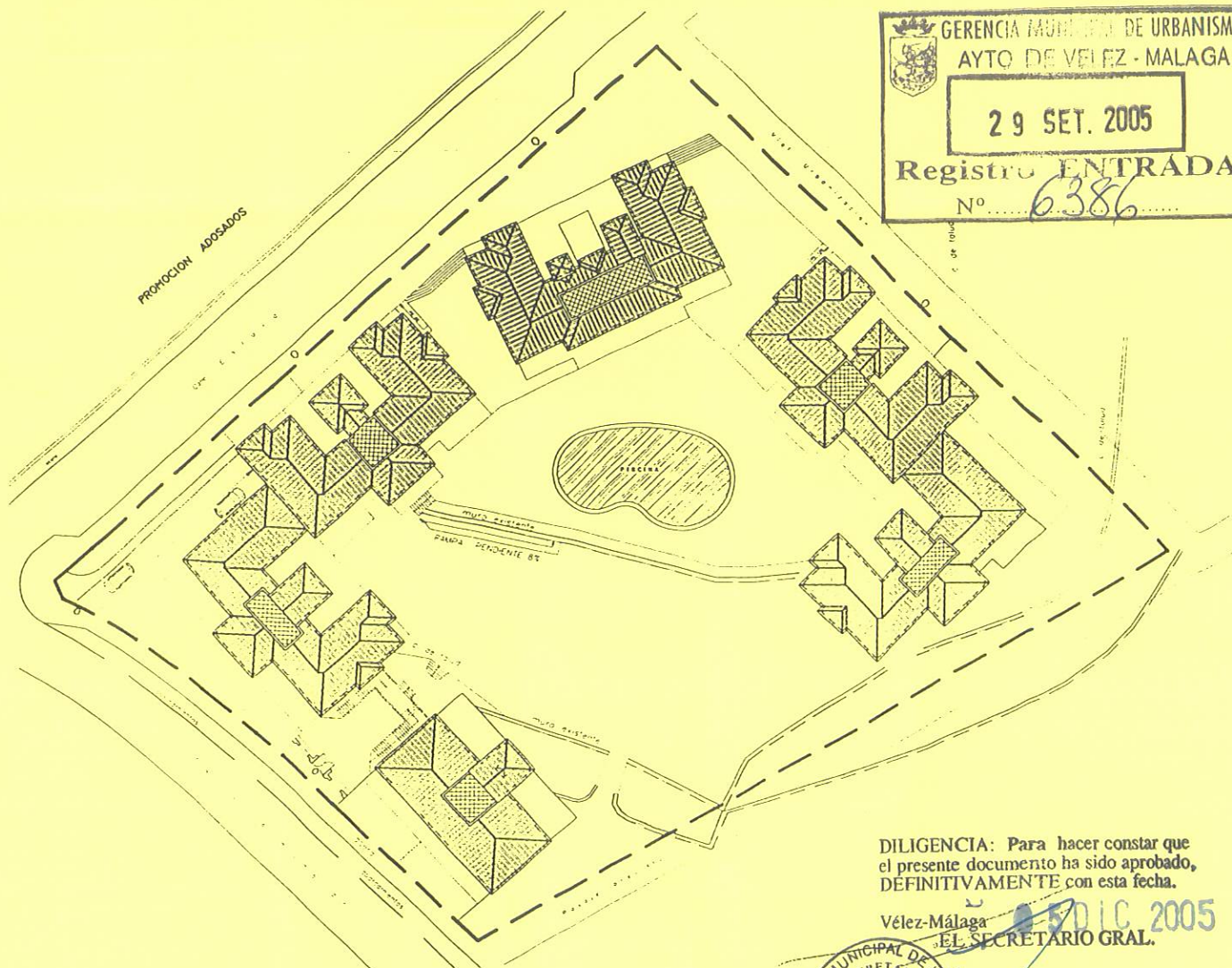


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYTO. DE VELEZ - MÁLAGA

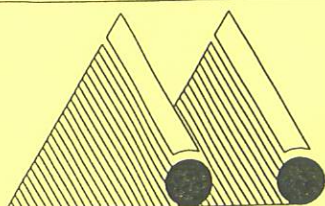
29 SET. 2005

Registro ENTRADA
Nº 6386



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ARQUITECTO:

D. Antonio Alba Carrillo

ESTUDIO de DETALLE para la Parcela R-3 del Plan Parcial del Sector SUP. T-2 "El Tomillar" de Torre del Mar; T.m. de Vélez-Málaga MÁLAGA

PROMOTOR:

Operaciones Comerciales Larios, S.L.

Documentación para
aprobación definitiva

[Handwritten signature]

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA R-3
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP. T-2 "EL
TOMILLAR" DE TORRE DEL MAR,
PERTENECIENTE AL TÉRMINO MUNICIPAL
DE VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA).-**

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

Vélez-Málaga 05 Dic 2005
EL SECRETARIO GRAL.



- I N D I C E -

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



5 JUL 2005
[Handwritten signature]

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 5.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA
- 6.- OBJETIVOS
- 7.- RED DE COMUNICACIÓN INTERIOR
- 8.- FICHA URBANÍSTICA
 - 8.1.- Denominación
 - 8.2.- Edificabilidad Neta
 - 8.3.- Parcelación
 - 8.4.- Altura Edificable y Ocupación del Suelo
 - 8.5.- Separación a Linderos
 - 8.6.- Separación entre Unidades de Edificación dentro de la misma Parcela
 - 8.7.- Longitud Máxima de la Edificación
- 9.- JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES EDIFICABLES
- 10.- CUADRO COMPARATIVO SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 11.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



05 DIC 2005

1.- OBJETO Y SITUACIÓN

El presente documento tiene por objeto la ordenación interior de la parcela R-3 correspondiente al Plan Parcial del Sector Sup. T-2 "El Tomillar" de Torre del Mar, perteneciente al término municipal de Velez-Málaga (Málaga).

La parcela de referencia, se ubica en el extremo sudoeste del mencionado Plan Parcial, haciendo esquina entre las calles Eslora y Almudejar, según se desprende del plano de situación que se acompaña.

2.- PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por iniciativa de **OPERACIONES COMERCIALES LARIOS, S.L.**, con domicilio social en C/ Pasaje San Fernando nº 5-Bajo de Málaga, con C.I.F. B-29808649 y en su representación [REDACTED], con [REDACTED].

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

5 DIC 2005



3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Como se desprende de los planos que se acompañan, la totalidad de la parcela dispone de una superficie de 6.856.00 m², en forma de polígono irregular, presentando cuatro frentes de fachada:

- Fachada a C/ Eslora, en una longitud de 94.29 m y un desnivel de 6.33 m.
- Fachada a C/ Almudejar en una longitud de 66.72 m y un desnivel de 4.68 m.
- Fachada a Vial a realizar en el P.P., en una longitud de 85.53 m y un desnivel de 7.55 m.
- Fachada a Zona Verde, en una longitud de 92.95 m y un desnivel de 3.51 m.

Existiendo entre las rasantes de las calles una diferencia de cota de nivel entre sus puntos extremos de 11.00 m.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta viene justificada en un intento de racionalizar la ordenación de las diferentes edificaciones dentro de la parcela, consiguiendo un conjunto residencial propio para su correspondiente tipología de Ciudad Jardín (C.J.).

Se desarrolla en un total de cuatro módulos, dispuestos de tal forma, que abrigan una amplia zona verde y de recreo, a la vez que conforman sus alineaciones exteriores y se adaptan a la orografía de la parcela, permitiendo diferentes accesos al interior del residencial, desde los viales perimetrales.

5.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA

La tramitación de este Estudio de Detalle, se realizará según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

6.- OBJETIVOS

Los objetivos principales del presente Estudio de Detalle, son los que a continuación se enumeran:

- Conseguir un conjunto residencial turístico plurifamiliar de baja altura, propio de la tipología de Ciudad Jardín, con la creación de grandes espacios libres y recreativos de uso privativo.
- Mejorar la accesibilidad a la parcela, teniendo en consideración su uso determinado.
- Mejorar la imagen desde el exterior.
- Con la ordenación propuesta, las edificaciones proyectadas se adaptarán perfectamente a las diferentes cotas de nivel de la parcela.

7.- RED DE COMUNICACIÓN INTERIOR

Como se puede comprobar en el plano de ordenación general, en el espacio delimitado por el conjunto de las edificaciones, no existe circulación para tránsito rodado, limitándose éste a la entrada de la planta destinada para aparcamientos privativos y una pequeña zona de aparcamiento común, situada en el vértice norte de la parcela.

La comunicación entre los diferentes módulos y las zonas verdes recreativas proyectadas, se realiza a través de senderos peatonales de diferentes tipos, habiendo tenido en consideración la eliminación de barreras arquitectónicas para el cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

8.- FICHA URBANÍSTICA

Según el Plan Parcial del Sector Sup. T-2 "El Tomillar", que afecta a la parcela de referencia.

8.1.- Denominación

Zona Ciudad Jardín (C.J.)

- Subzona C.J.-3. ✓

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



05 DIC 2005

8.2.- Edificabilidad Neta

El índice de edificabilidad neta es de 0.80 m²t/m²s. ✓

8.3.- Parcelación

La parcela mínima edificable es de 250.00 m². ✓

8.4.- Altura Edificable y Ocupación del Suelo

* La altura de la edificación viene directamente relacionada con la superficie de la parcela y la ocupación del solar.

Altura	Sup. Parcela	Ocupación Máxima
PB + 2	> 750.00 m2	50% ✓

* La correspondiente a la altura máxima en función al número de plantas será:

Altura Máxima	Nº Plantas
Hasta ~~100.00~~ ¹⁰ m	PB + 2

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



8.5.- Separación a Linderos

Altura Edificación	Distancia	Lindero Público	Lindero Privado
PB + 2	3.00 m.	3.00 m.	3.00 m.

8.6.- Separación entre Unidades de Edificación dentro de la misma Parcela

La separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

8.7.- Longitud Máxima de la Edificación

Los edificios tendrán una longitud máxima de 50.00 m.

9.- JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES EDIFICABLES

Según se puede comprobar en los planos que conforman el presente documento, la edificabilidad resultante para cada uno de los módulos proyectados para uso residencial y de local, es el siguiente:

MÓDULO CENTRAL			
Plantas	Vvdas. + Z. Comunes	Porches y Terrazas Cubiertas (*)	Edificabilidad
Pta. Baja	319.66 m2	44.57 m2	364.23 m2
Pta. Primera	309.48 m2	41.26 m2	350.74 m2
Pta. Segunda	301.54 m2	6.78 m2	308.33 m2
SUMAS	930.68 m2	92.61 m2	1.023.29 m2

(*) Contabilizados al 50%.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



2010 2005

MÓDULO LATERAL IZQUIERDO (PORTALES 1 Y 2)			
Plantas	Vvdas. + Z. Comunes	Porches y Terrazas Cubiertas (*)	Edificabilidad
Pta. Baja	633.76 m2	77.87 m2	711.63 m2
Pta. Primera	600.94 m2	57.77 m2	658.71 m2
Pta. Segunda	581.72 m2	0.00	581.72 m2
SUMAS	1.816.42 m2	135.64 m2	1.952.06 m2

(*) Contabilizados al 50%.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



05 DIC 2005

MÓDULO LATERAL DERECHO (PORTALES 1 Y 2)			
Plantas	Vvdas. + Z. Comunes	Porches y Terrazas Cubiertas (*)	Edificabilidad
Pta. Baja	587.38 m2	72.01 m2	659.39 m2
Pta. Primera	591.01 m2	29.92 m2	620.93 m2
Pta. Segunda	293.16 m2	0.00	293.16 m2
SUMAS	1.471.55 m2	101.93 m2	1.573.48 m2

(*) Contabilizados al 50%.

MÓDULO POSTERIOR			
Plantas	Vvdas. + Z. Comunes	Porches y Terrazas Cubiertas (*)	Edificabilidad
Pta. Baja	210.75 m2	17.33 m2	228.08 m2
Pta. Primera	170.19 m2	14.24 m2	184.43 m2
SUMAS	380.94 m2	31.57 m2	412.51 m2

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



LOCALES Y GARAJES			
Denominación	P. Baja	P. Sótano	Edificabilidad
L-1	225.85 m2	321.00 m2	225.85 m2
L-2	295.35 m2	87.12 m2	295.35 m2
GARAJE	-----	1.778.65 m2	0.00
SUMAS	521.20 m2	2.186.77 m2	521.20 m2

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE 5.482.54 m2

Máximo es
5485 m2

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



05 DEC 2005

10.- CUADRO COMPARATIVO SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

ORDENANZA	S/ PPO	PROPUESTA
Edificabilidad Neta	0.80 x 6.856 m ² = 5484.80 m ² t/m ² s	5.484.54 m ² t/m ² s
Parcela mínima edificable	Para PB+2: > 750.00 m ²	6.856.00 m ²
Ocupación del Suelo	Para PB+2: 50 %	31.832 %
Altura Máxima	Para PB+2: < 10.00 m	10.00 m
Separación a Linderos	Para PB+2: > 3.00 m	3.00 m
Separación entre Unidades de Edificación dentro de la misma Parcela	2/3 Altura Edificio	~~23~~ x 10.00 = 6.66 m
Densidad / Vvdas.	52 Vvdas.	52 Vvdas.

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

Vélez-Málaga **05 DIC 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



11.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Presupuesto de Ejecución Material del conjunto residencial que se proyecta, es el que a continuación se especifica.

Capítulo 1.-	Movimiento de Tierras.....	79.362,24
Capítulo 2.-	Cimentación.....	336.957,00
Capítulo 3.-	Poceria y Saneamiento.....	45.001,50
Capítulo 4.-	Estructura.....	365.775,70
Capítulo 5.-	Albañilería.....	176.015,70
Capítulo 6.-	Cubierta.....	212.371,59
Capítulo 7.-	Aislamientos e Impermeabilizaciones.....	44.336,45
Capítulo 8.-	Revestimientos Continuos y Escayolas.....	217.026,92
Capítulo 9.-	Alicatados, Solados y Aplacados.....	249.170,84
Capítulo 10.-	Carpintería de Madera.....	96.431,78
Capítulo 11.-	Carpintería Metálica y Cerrajería.....	76.037,00
Capítulo 12.-	Fontanería y Aparatos Sanitarios.....	88.451,22
Capítulo 13.-	Instalación Eléctrica.....	96.653,46
Capítulo 14.-	Instalaciones Especiales.....	9.754,02
Capítulo 15.-	Vidrios.....	6.207,10
Capítulo 16.-	Pinturas.....	113.723,00
Capítulo 17.-	Varios.....	3.546,91
TOTAL P.E.M.....		2.216.822,43

Dado que se trata de un único propietario, el importe de todos los gastos será por cuenta de la propia Entidad Promotora.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Priego de Córdoba, Agosto de 2.005

EL ARQUITECTO:

Fdo.: Antonio Alba Carrillo