

REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-3 U.E. A-18"EL CAPITÁN" ALMAYATE VÉLEZ MÁLAGA

PROPIETARIO: **AGECO S.A.**

ARQUITECTO: **CARLOS MORALES VALLEJO**



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

Vélez-Málaga **06 FEB 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **18 OCT. 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA A-3. U.E. A-18 "EL CAPITÁN"
ALMAYATE - TORRE DEL MAR - VÉLEZ MÁLAGA

MEMORIA DESCRIPTIVA

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

Vélez-Málaga, 08 FEB 2006
EL SECRETARIO GRAL.



AUTOR DEL ENCARGO Y OBJETO DEL MISMO:

El objeto de este Reformado es adecuar el E. D. al nuevo plano topográfico que se ha levantado al haber detectado errores en el previamente aprobado. Se modifican sólo los planos afectados, conservándose las mismas alineaciones y rasantes, e incluyéndolos todos por coherencia documental.

Se redacta el presente Reformado del Estudio de Detalle por encargo de AGECO S.A., al objeto de definir las alineaciones, área de movimiento, rasantes y alturas de la edificación a situarse en la parcela A-3 del sector U.E. A-18 "El Capitán".

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Se trata de la parcela denominada A-3, del Sector U.E. A-18 "EL CAPITÁN" en el núcleo de Almayate, Torre del Mar, correspondiente al P.G.O.U. del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1996, en la provincia de Málaga. Se adjunta ficha de planeamiento del mencionado Plan General.

La Unidad de ejecución A-18 ha realizado la correspondiente equidistribución, así como las preceptivas cesiones, no estando sujeta la parcela A-3 a ninguna cesión.

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

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

Vélez-Málaga, 18 OCT. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Las Ordenanzas de aplicación vienen definidas en el Plan General de Vélez-

Málaga y corresponden a las determinaciones que establece para ésta Ordenanza en el Plan General.

La parcela A-3 será de aplicación la normativa correspondiente a la Subzona UAD-1, zona de vivienda unifamiliar adosada, que se caracteriza del resto de las subzonas, por una mayor intensidad de su edificación y una parcelación más pequeña.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

06 FEB 2006

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar adosada.
2. Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de las Normas del P.G.O.U. , con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.
3. Uso industrial: Permitido en Primera Categoría, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones de la calle son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente. Sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle 3 m., siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle. Esta misma separación, tres metros, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

18 OCT. 2005

con zonas verdes públicas. A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante cinco metros a la alineación de la calle, fuera igual o superior a tres metros de la rasante de la calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliendo el resto todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

2. Coeficiente de edificabilidad: De acuerdo con el P.G.O.U. a la parcela A-3 le corresponde una edificabilidad neta de 1,2 m²/m², como tiene una superficie de 10.501 m², esta parcela dispone de un techo edificable de 12.601 m².

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

3. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima:

Altura máxima: 2 plantas (Raja + 1)

Altura máxima: 7,00 m.

La altura se medirá de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

- b) Retranqueos: Las agrupaciones resultantes de las viviendas adosadas no podrán superar la longitud de 50 m. Y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m. La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela un valor mínimo de 3 m. Las separaciones entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor...

- c) Ocupación máxima en planta: El porcentaje de ocupación máxima de la parcela correspondiente a la subzona UAD-1 es del 80 %.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

- 4 Parcela mínima: La superficie mínima admisible de parcela en la subzona UAD-1 es de 100 m² y la fachada mínima admisible es de 6,00 m.
- 5 Número máximo de viviendas: El número de viviendas máximo asignado a la parcela A-3, según ficha de planeamiento del P.G.O.U. es de 78 viviendas.

Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición

a) Planta Ático: Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

- La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 m. De altura. No permitiéndose los cerramientos verticales en fachada para conformar el espacio bajo cubierta, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas". Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 m., la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. De la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de la cumbre.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor de 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento. Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de 3.00 m con relación a la planta baja para la formación de terrazas, pérgolas, barandas o similares. La ocupación de esta planta ático no superará el 30 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



08 FEB 2006

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

b) Planta Sótano: Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de las Normas del P.G.O.U.

c) Cerramiento de parcela: Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 de las Normas del P.G.O.U., a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

d) Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas podrán dejar medianerías vistas, siempre se traten como fachadas.

2. Plazas de aparcamiento: Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por vivienda, o por cada 100 m² construidos de edificación no residencial en situación de uso exclusivo.

3. Edificación conjunta de parcelas: En cumplimiento del Art. 287 de las Normas del P.G.O.U. se permite la edificación conjunta de parcelas con las siguientes condiciones:

- El número de viviendas, en ningún caso, excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para la totalidad de la parcela A-3.
- El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación y a linderos públicos son los fijados en este Estudio de Detalle.
- 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 suelos totales, resultantes del

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



4. Viario: El viario proyectado se considera de coexistencia, se marcara la diferencia entre la acera y la calzada mediante cambio de color en el material. Se proyecta un radio de giro de 7,5m (5m de calzada + 2,5 m de acera), para las rotondas de los viales interiores de la urbanización, dada su baja intensidad de trafico al ser un viario privado de acceso y ser de coexistencia con los peatones. En la rotonda de acceso a la urbanización se creara una puerta de entrada, para limitar el acceso exclusivamente a los residentes.

DOCUMENTACIÓN DE QUE CONSTA EL PRESENTE ESTUDIO:

- Memoria Descriptiva
- Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. de Velez-Málaga
- Justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas para la accesibilidad
- Planos de:
 - 0.- Planos de Situación y Gestión/Calificación
 - 1.- Situación
 - 2.- Topografía actual
 - 3.- Alineaciones
 - 4.- Rasantes
 - 5.- Accesibilidad
 - 6.- Secciones transversales
 - 7.- Sección longitudinal

Málaga, mayo de 2.004

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Cere/Amor

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

