

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.A-8 "LA ZORRERA" ALMAYATE  
DEL PLAN GENERAL DE VÉLEZ- MÁLAGA**

**PROMOTOR:**

**MUNDISEIS, S.A.**

**ARQUITECTOS:**

**F. JAVIER HIGUERA YELA.  
ALEJANDRO PÉREZ MARTÍNEZ.**

**Málaga, Febrero de 2.006**



**ÍNDICE:**

1. - ANTECEDENTES.
2. - CONSIDERACIONES GENERALES.
3. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.
4. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
6. - CUADRO DE ZONIFICACIÓN.
- 7.- ORDENANZAS.
8. - RELACIÓN DE PLANOS.
- 9.- ANEJO.

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

Vélez-Málaga

05 FEB 2007

EL SECRETARIO GRAL.



20 ABR. 2007



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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

## 1. - ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga para los terrenos que se describe más adelante comprendidos en la unidad de ejecución UE.A-8 Almayate denominada "La Zorrera",

Sobre esta unidad de ejecución se tramitó una **Modificación de Elementos** con fecha de visado 28 de Junio de 2004, la cual fue aprobada inicialmente en pleno del 4 de Octubre de 2004 y publicada en el Boletín el 27 de Octubre de 2004, y con **aprobación provisional** en pleno de fecha 7 de marzo de 2005.

Dicha **Modificación de Elementos** obtuvo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo con fecha 26 de julio de 2005

Con fecha 21 de diciembre de 2005 se dictamina desfavorablemente el expediente por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía al considerar la zona verde ZV2 como no adecuada para su disfrute por los residentes de la unidad de Ejecución

Así mismo existe también sobre dicha parcela un Estudio de Detalle adaptado a dicha modificación de Elementos con fecha de visado 22 de Diciembre de 2005

Ante esta situación, se redacta el presente estudio de Detalle, con el fin de desarrollar esta unidad ajustándose escrupulosamente al planeamiento determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado definitivamente en Marzo de 1996.



05 FEB 2007

20 ABR. 2007



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

## 2. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución UE.A-8 Almayate denominada "La Zorrera" por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.



05 FEB 2007  
20 ABR. 2007

El encargo se realiza a petición de la promotora MUNDISEIS, S.A., representada por D. Nicolás Vignote Peña y con domicilio social en Madrid, en calle Lagasca nº 27, 2º B.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana la necesidad de presentar un Estudio de Detalle, para el desarrollo de dicha unidad de ejecución.

## 3. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se ubican dentro de la unidad de ejecución UE.A-8 de Almayate, en el término municipal de Vélez-Málaga.

La superficie que comprende, según reciente levantamiento topográfico, es de 32.869 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos los siguientes:

- Al Norte, con terrenos pertenecientes al sector de planeamiento denominado SUP.A-4.
- Al Este, con terrenos pertenecientes al sector SUP.A-4 y a la unidad de ejecución UE.A-9.
- Al Sur, con la unidad de ejecución UE.A-10 y una serie de parcelas ya edificadas.
- Al Oeste, con terrenos pertenecientes al sector de planeamiento SUNP.A-5 y con una zona de parcelas unifamiliares con edificaciones consolidadas.



Respecto a las infraestructuras existentes, el sector se encuentra atravesado de este a oeste por dos líneas aéreas de alta y media tensión. Además, lindando con la unidad de ejecución existe un depósito de agua, sobre terrenos de una de las propiedades (Almacosta), con la calificación de Sistema Técnico en el PGOU.

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

Vélez-Málaga, 05 FEB 2007



20 ABR. 2007

En relación con la topografía, en el solar existen dos zonas diferenciadas: una superficie más amplia que presenta una topografía con pendiente homogénea descendente de Norte a Sur y otra zona de menor extensión, ubicada en el límite Este del sector, con una pendiente mucho más acusada.

Tras realizar un estudio hidrológico de la vaguada existente en el límite Este de la Unidad de ejecución se ha comprobado que no corresponde con el ramal del Arroyo del Pozo Moyano dibujado en el PGOU, no pudiendo ser considerada dicha vaguada como un barranco o arroyo. Pocos metros más hacia el este, se ha detectado el verdadero Arroyo del Pozo Moyano, en la misma ubicación que la que señala el Plano de Hidrología del PGOU del municipio de Vélez-Málaga. Se adjunta informe redactado por el Gabinete de Ingeniería Estudio 7 en el punto 9 del presente documento, aclarando esta circunstancia.

No obstante, y a pesar de las rotundas conclusiones del Informe técnico adjunto, este Estudio de Detalle mantiene la separación establecida en el artículo 100 del PGOU



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

Vélez-Málaga, 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación proyectada para la unidad de ejecución se realiza tomando como base las condiciones de ordenación que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, ajustándose en los siguiente puntos:

- a) El vial F previsto como un vial rodado de 7 metros de sección, se ha cambiado en el presente Estudio de Detalle a un vial únicamente peatonal de la misma sección, con acceso rodado restringido a los residentes de las viviendas existentes, con motivo de la dificultad topográfica para ejecutarlo, por el fuerte desnivel existente entre el punto de intersección al norte con el Vial D y el punto de intersección al sur con el Vial E, con el añadido de las edificaciones existentes en las inmediaciones, cuyos accesos deben respetarse a la misma cota. Asimismo, con esta disposición se consigue mantener el algarrobo existente en el límite sur del vial.
- b) Se desplaza ligeramente el vial F hacia el Oeste quedando a una distancia de 7.50 metros desde el margen de la vaguada con el objeto de encajarlo con la topografía existente y establecer la separación de protección establecida en el PGOU.

Se pretende con este Estudio de Detalle mantener las edificaciones existentes en la unidad de ejecución hasta que se produzca una modificación sustancial de las mismas, excepto parte de la edificación existente en la finca aportada como D2 la cual invade la parcela E destinada a equipamiento.

A continuación se adjunta ficha urbanística de la unidad de ejecución UE A-8 del PGOU de Vélez-Málaga, y la ficha ajustada a la nueva medición del sector:



**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS ACTUALES.**

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

Texto Refundido Vélez-Málaga  
AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA EL SECRETARIO GRAL.

05 FEB 2007

**FICHA DE PLANEAMIENTO**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Núcleo	ALMAYATE		Clasificación	SUELO URBANO	
Area	2	Tipo	1	Código	UE.A-8
Denominación	LA ZORRERA				



20 ABR. 2007

Superficie (m2)	32.730	Densidad (viv/Ha)	45
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	147
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,60
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	19.638
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1
Desarrollo	E.D. - P.U. - P.C.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	3.000	Relativo Unidad de Ejecución	0,6890
Equipamiento (m2s)	1.500	Tipo	0,3735
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	76,80%
Viarío (m2s)	9.900	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	8,20

Documentos y Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC - PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

**TEXTO REFUNDIDO CORRECTO**

Condiciones de Ordenación	<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE Las gráficas en el plano y sus anexos 27 JUL. 2006 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES COMISARIA DE URBANISMO JUNTA DE ANDALUCIA</p>	"D" de Calificación y "F" de alineaciones
Condiciones de Ejecución	El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.	
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación.	



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

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS AJUSTADAS.

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

05 FEB 2007

### FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	ALMAYATE		Clasificación	URBANO
Area	2	TIPO	1	CÓDIGO
Denominación	LA ZORRERA			UE.A-8



20 ABR 2007

Superficie (m2s)	32.869	Densidad (viv/Ha)	45
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máx. viviendas	147
Iniciativa	PRIVAD	I. Edif. (m2t/m2s)	0,60
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	19.721,40
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1
Desarrollo	E.D. – P.U. – P.C.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Z. libre pública	3.012,74 m2	Relativo Unidad de Ejecución	0,6890
Equipamiento (m2s)	1.506,37 m2	Tipo	0,3735
Deportivo (m2s)	-	Derechos del propietario	81,31%
Viaro (m2s)	9.900 m2	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento Privado (m2s)	-	Excesos de Aprovechamiento	8,69

Documentos y Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el plano de Zonificación
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación.

La ordenación proyectada para la unidad de ejecución, se realiza tomando como base las condiciones de ordenación que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, en sus planos de Calificación y de Alineaciones y Rasantes.

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

### 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.

Como resultado de la delimitación de la unidad de ejecución UE.A-8 Almayate denominada "La Zorrera", y de acuerdo con los documentos aportados por la propiedad, se configura la relación de propiedades aportadas que se acompaña a continuación, y se refleja en el plano correspondiente:



**20 ABR. 2007**

PARCELA	DATOS DE LOS PROPIETARIOS	SUPERFICIE
<b>A</b>	<b>ALMA-COSTA, S.L.</b> C.I.F. nº B-29489382 Representantes: D. Guillermo Montañez, con domicilio en c/ Compañía nº 33, Málaga y D. José Bejar Moreno, con domicilio en c/ González Anaya nº 34	19.348,74 m2.
<b>B</b>	<b>HUVIGA, S.L.</b> C.I.F. nº B-29376951 Representante: D. Carlos Cámara Núñez, con domicilio en Avda. Andalucía nº 99, Torre del Mar C.P. 29740	5.217,72 m2.
<b>C</b>	<b>BALDOMERO PARDO RUIZ</b> Con domicilio en c/ Magistrado Francisco Morales nº 1, 3ª A izquierda, de Alhama de Granada C.P. 18120	1.240,61 m2.
<b>D-1</b>	<b>ANTONIO YULES PARRA</b> Con D.N.I. nº 24732606-Q con domicilio en C/ Trasera Barca s/n y en c/ Tizona s/n de Almayate Bajo, Vélez Málaga C.P. 29749	1.400 m2.
<b>D-2</b>	<b>AMPARO PARDO RUIZ</b> Con domicilio en C/ Trasera Barca s/n y en c/ Tizona s/n de Almayate Bajo, Vélez Málaga C.P. 29749	1.400 m2.
<b>E</b>	<b>ANTONIO PARDO RUIZ</b> Con domicilio en c/ Detrás de la Barca nº 4 de Almayate Bajo, Vélez Málaga C.P. 29749	1.400 m2.
<b>F-1</b>	<b>REMEDIOS PARRA TOSCANO</b> Con domicilio en Los Blanquizos de Almayate (propia finca)	368,47 m2.
<b>F-2</b>	<b>ADELINA PARRA TOSCANO</b> Con domicilio en c/ Cardenal Segura nº 10 de Cantillana C.P. 43120 (Sevilla)	267,5 m2.
<b>F-3</b>	<b>TERESA PARRA TOSCANO</b> Santa Clotilde nº 49, bloque Capri 3ºB de Granada	291,21 m2.
<b>G</b>	<b>HERMANAS PARRA TOSCANO</b>	462,33 m2.
<b>H</b>	<b>CORTIJO PARRA</b> Dº Remedios Parra García, con domicilio en la Cooperativa San Andrés, c/ Ros Alférez nº 1, 1º 1 de Torre del Mar C.P. 29740	495,22 m2.
<b>I</b>	<b>AYUNTAMIENTO.</b>	420,30 m2.
<b>VIAL 1</b>		375,97 m2.
<b>VIAL 2</b>		180,92 m2.
<b>TOTAL</b>		<b>32.869 m2.</b>



**NOTA:** Las superficies de las fincas aportadas, previa comprobación de la documentación necesaria, se ajustarán y verificarán en el preceptivo, Proyecto de Reparcelación.

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*  
**20 ABR. 2007**

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

Vélez-Málaga: 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

## 6. -CUADRO DE ZONIFICACIÓN.

Se adjunta cuadro de zonificación:



Handwritten signature and date: 05 FEB 2007

PARCELAS		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	T. EDIFICABLE m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		10572,96		
ZONAS VERDES PÚBLICAS	Z.V.-1	2086,35		
	Z.V.-2	926,39		
	Z.V.-3	631,93		
TOTAL ZONAS VERDES PÚBLICAS		3644,67		
EQUIPAMIENTOS		E	1506,37	
RESIDENCIAL	1	4300,32	1,1503	4946,53
	2	3725,47	1,1503	4285,30
	3	4188,11	1,1503	4817,46
	4	2281,63	1,1503	2624,49
	5	1201,55	1,1503	1382,11
	6	1447,92	1,1503	1665,50
TOTAL RESIDENCIAL		17145,00	1,1503	19721,40
TOTAL SECTOR		32869,00	0,6000	19721,40

Dada la singularidad de las Parcelas Residenciales 5 y 6, donde las edificaciones existentes mantienen su uso, el presente Estudio de Detalle no fija el número de viviendas por parcela, si bien, en ningún caso se superará, en la totalidad del ámbito, la densidad máxima de 147 viviendas de la Unidad de Ejecución

## 7. - ORDENANZAS.

### ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-1)

#### Condiciones de Ordenación:

##### 1. Parcela mínima.

En el caso de realizar sobre las parcelas del Estudio de Detalle una parcelación para su posterior desarrollo en parcelas individuales, estas habrán de cumplir:

- a) Superficie mínima admisible de parcela: 100 m<sup>2</sup>.
- b) Fachada mínima admisible de parcela: 6 m.

Si se desarrolla cada manzana (o submanzana resultante del Proyecto de Reparcelación) como proyecto único de edificación, no se limita la superficie mínima de parcela privativa ni la fachada mínima.

##### 2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será el 80%, bajo rasante y la definida en el plano de Ordenación de Volúmenes sobre rasante.

##### 3. Edificabilidad neta.

Según cuadro de zonificación.

##### 4. Longitud máxima.

La longitud máxima de la edificación no será superior a 50 mts. y junto con la separación de cada agrupación, se ajustará a la Ordenación de Volúmenes propuesta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha,  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



05 FEB 2007  
20 ABR. 2007



## 5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Ordenanza UAS-1.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será de 1.500 m<sup>2</sup>.

### Condiciones de Edificación:

#### 1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del Plan General de Vélez-Málaga, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo.

#### 2. Retranqueo de fachada.

- a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial o a interior de parcela en viviendas adosadas en su fondo. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle 4 m como mínimo, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle. En cualquier caso, se cumplirán las determinaciones establecidas en el plano de Ordenación de Volúmenes.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes 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 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse

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

Vélez-Málaga 05 FEB 2007  
SECRETARIO GRAL.



20 ABR. 2007

al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de Separación al lindero público en aquellas calles, o tramos de calles, donde se encuentre consolidada, total o en parte la edificación alineada y adosada a vial.

- c) En las parcelas de pendiente acusada los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208 del Plan General de Vélez-Málaga, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

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



05 FEB 2007

SECRETARIO GRAL.

*[Handwritten signature]*  
20 ABR 2007

### 3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de la valla al vial, se fija en el plano de Ordenación de Volúmenes.

### 4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela, como mínimo 3 metros. No obstante, en aquellos módulos de vivienda donde su ancho lo permita, las viviendas podrán adosarse en su fondo y generar un patio de luces que cumpla con la normativa aplicable en el Plan General.

Además, si por desarrollo del Proyecto de Reparcelación se subdividiesen las manzanas, la edificación podrá adosarse a lindero privado siempre que respeten la Ordenación de Volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle y exista acuerdo de adosamiento entre colindantes.

### 5. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo a los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 del Plan General de Vélez- Málaga.

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





05 FEB 2007

20 ABR 2007

- a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diámetro 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 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo la cubierta los cerramientos verticales en fachada, 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 metros, 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 de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbre.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 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.

- b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 m, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.
- c) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

## 6. Altura libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

## 7. Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 del Plan General de Vélez-Málaga. Dicha Planta Sótano podrá sobrepasar los límites de Ordenación de Volúmenes, respetando una ocupación máxima del 80% y la separación a lindero público de 3 metros.



20 ABR 2007



## 8. Densidad.

Dada la singularidad de las parcelas residenciales, donde las edificaciones existentes mantienen su uso, el presente Estudio de Detalle no fija el número de viviendas por parcela, si bien, en ningún caso se superará en la totalidad del ámbito la densidad máxima de viviendas de la Unidad de Ejecución.



28 ABR. 2007

## 9. Espacios libres.

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.

## 10. Modificación de la Ordenación.

Se podrá alterar la Ordenación de Volúmenes del presente documento, mediante la redacción de Estudio de Detalle, siempre que se realice por manzanas completas.

### Condiciones de Uso:

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.
- Usos complementarios y compatibles: los definidos en el artículo 56 del Plan General de Vélez-Málaga 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.
- El uso industrial sólo permite 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.

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



**20 ABR. 2007**

### 8. – RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA.
- 2.- PLANO TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 3.- PLANO DE PROPIEDADES APORTADAS.
- 4.- PLANO DE ZONIFICACIÓN.
- 5.- PLANO ALINEACIONES Y RASANTES
- 6.- PLANO DE REPLANTEO

Málaga, Febrero de 2005.



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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



**20 ABR. 2007**

**9. - ANEJO.**

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



2-0 ABR. 2007



H.C.P.  
&  
Arquitectos  
Asociados

**INFORME SOBRE EL RECONOCIMIENTO DEL ENTORNO DE**  
**LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.A-8 “LA ZORRERA”**  
**(ALMAYATE) DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.**

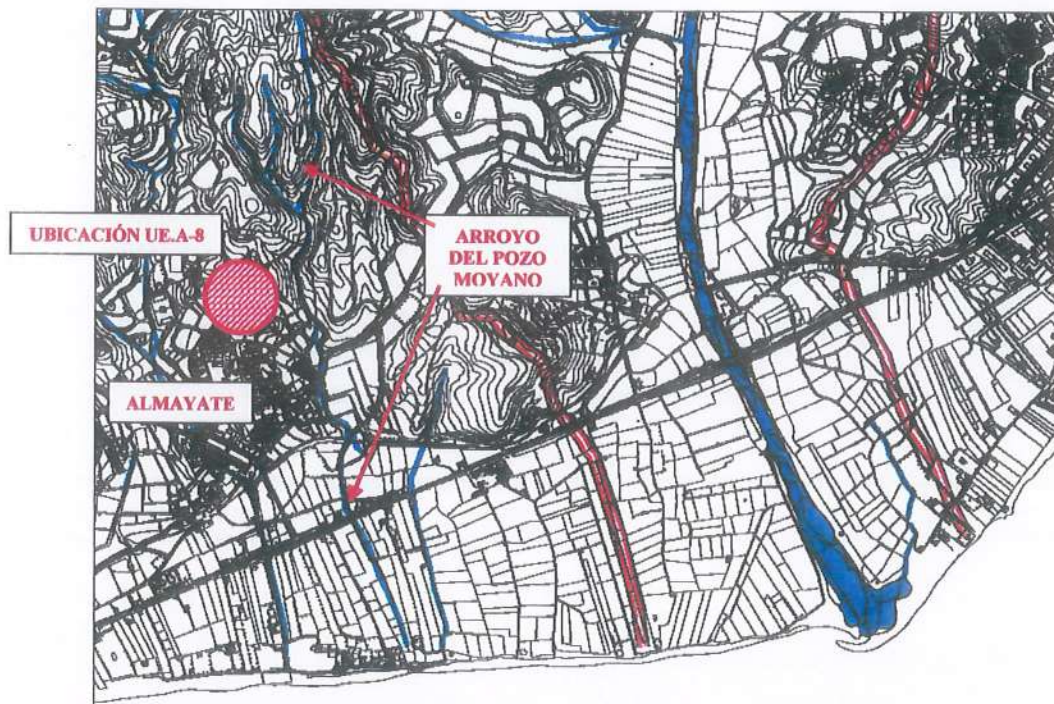


## 1.- OBJETO DEL INFORME.

En la visita llevada a cabo el pasado mes de febrero de 2006 al entorno de la Unidad de Ejecución UE.A-8 en Almayate (Vélez-Málaga), se realiza una inspección de los terrenos que conforman dicha unidad de ejecución y sus alrededores.

Mediante la correspondiente visita, se pretende contrastar los planos de hidrología correspondientes al PGOU, marcando la presencia en la zona del *Arroyo del Pozo Moyano*, en una vaguada que recorre la zona 100 metros hacia el Este, respecto de la situación de los mismos conforme a los planos de detalle de la unidad de ejecución.

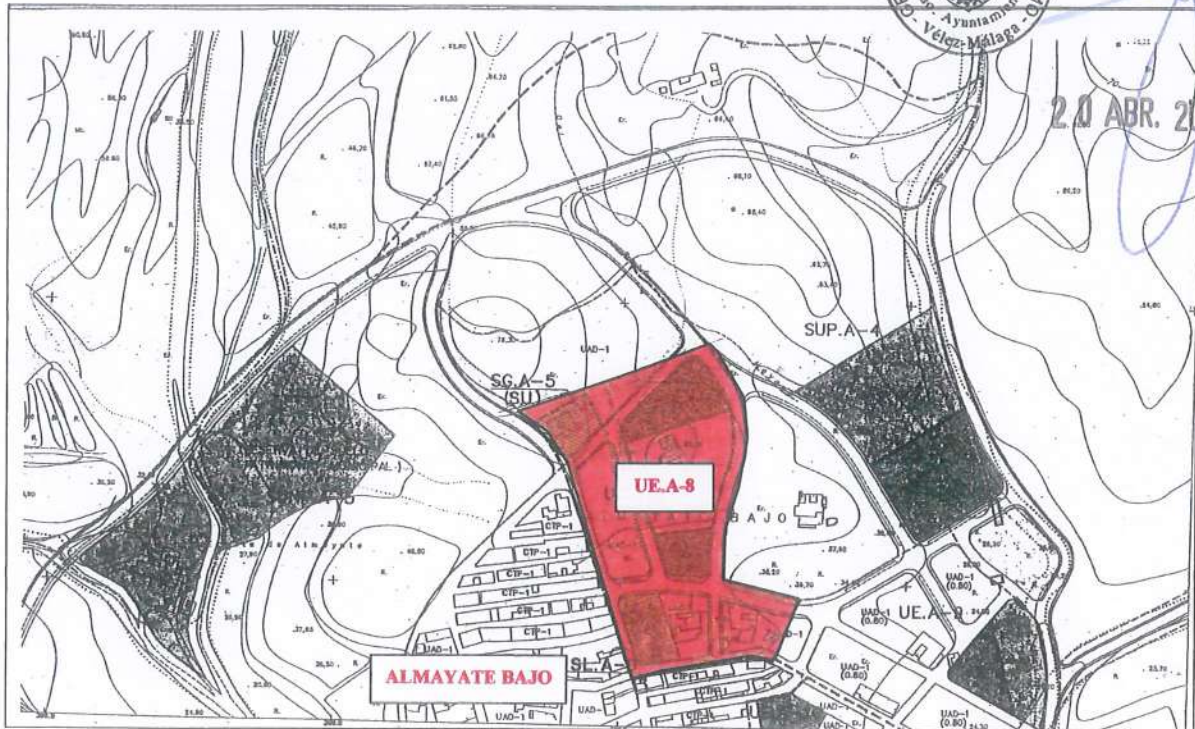
*Ilustración 1: Detalle del Plano de Hidrología incluido en el PGOU de Vélez-Málaga.*



Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*Ilustración 2: Detalle del plano que muestra el desarrollo de la Unidad de Ejecución.*





## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN REALIZADA "IN SITU".

20 ABR. 2007

Situados en el entorno, se reconoce la zona al norte del núcleo de Almayate, a partir del depósito situado en lo alto de la loma centrada en el sector UA.E-8. Desde esa loma artificialmente modelada por el hombre, se baja por una escombrera hasta el límite nordeste de dicho sector.

*Ilustración 3: Vista del límite nordeste del sector, justo en la posición del vehículo. Por el camino, hacia arriba, se penetra en el sector.*



Esta es la zona donde en el plano de ordenación del PGOU señala la existencia del arroyo. Sin embargo, tal y como vemos en la imagen anterior, el camino de tierra ejecutado para el paso de vehículos corta la posible traza de la vaguada, no habiéndose detectado sobre el mismo, muestra alguna del paso de las aguas.

Esto es así a pesar de que nos encontramos en época de lluvias, habiéndose producido pocos días atrás una tormenta de especial virulencia.



20 ABR. 2007

*Ilustración 4: En la siguiente imagen, tomada desde otro ángulo, se puede observar con más claridad lo señalado en el párrafo anterior.*



Desde allí nos dirigimos por el eje de la vaguada hacia lo alto de los montes cercanos, detectando, a escasos 200 metros, una finca vallada en mitad de la misma.

*Ilustración 5: Vista de la parcela vallada que ocupa toda la parte alta de la vaguada. El camino al fondo de la imagen marcaría la línea de máxima pendiente hasta la cumbre del monte.*





En esa misma parcela se comprueba la existencia concretamente una nave para la reparación de vehículos (justo a la izquierda de la imagen anterior).

*Ilustración 6: Detalle del lateral de la nave, donde se aprecia algún vehículo desguazado.*



Las conversaciones mantenidas con gente de este lugar, nos señalan que apenas se produce escorrentía en esta zona en las mayores tormentas, desapareciendo la misma instantáneamente en el momento en el que finalizan las precipitaciones.

Volviendo hacia el vehículo, al pie de la escombrera, procedemos a recorrer la zona que queda por debajo del mismo.



*Ilustración 7: Vista hacia abajo desde el camino que baja por la escombrera punto donde dejamos el vehículo, que coincide con el límite nordeste del sector. 20 ABR, 2007*



Esta zona es más llana que la anterior, no detectándose superficialmente ningún indicio de escorrentía. Si parece más que probada la existencia de aguas subterráneas, como atestigua la presencia de un pozo, apenas a 100 metros del vehículo.

*Ilustración 8: Vista del pozo mencionado, de 10–15 m de profundidad. Al fondo, la parte alta de donde venimos.*





Continuamos por la zona hasta encontrar, a 50 metros, una gran explanación vallada practicada sobre la vaguada, utilizada para la reparación y desguace de vehículos.

*Ilustración 9: Vista de la explanada utilizada como taller industrial.*



Este hecho corrobora la inexistencia de cauces superficiales de agua, ya que no fue encontrada ninguna obra de drenaje ni desvío de las aguas a su paso por dichas explanadas. Además, al otro lado de este taller de desguace, aparece una zona completamente urbanizada, con una vivienda en la parte más baja de lo que sería el cauce.



*Ilustración 10: Vista de la vivienda mencionada, rodeada por los viales de la urbanización.*



**20 ABR. 2007**

Finalmente, al otro lado de la vivienda mostrada en la imagen anterior, cruza un vial sobre el que si sería el Arroyo del Pozo Moyano, que discurre sensiblemente más hacia el este (detrás de los invernaderos, en la imagen anterior).

*Ilustración 11: Vista del arroyo del Pozo Moyano, sobre el que han practicado un camino de tierras. Las cintas rojas y blancas marcan el inicio de una obra de paso de ese barranco bajo el vial en el que nos encontramos, que lo cruza perpendicularmente.*





*[Handwritten signature]*  
**20 ABR. 2007**

*Ilustración 12: Desde el mismo punto, hacia el oeste, la vivienda comentada anteriormente, con un parque que se extiende desde ella y hacia nosotros.*



*Ilustración 13: Vista de la salida del paso del barranco bajo el vial, el cual vemos embarrado en la parte media de la fotografía. Detrás, junto al contenedor, la entrada del barranco en la obra de paso.*





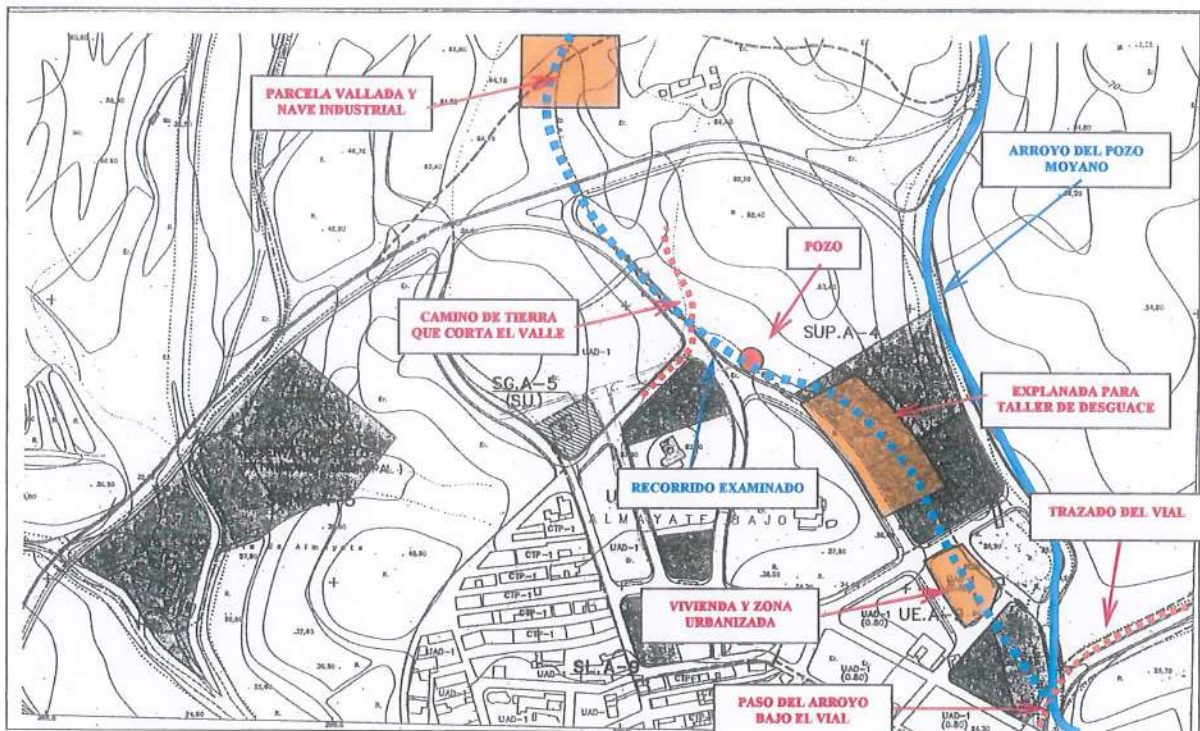
20 ABR. 2007

### 3.- CONCLUSIONES DE LA VISITA REALIZADA

De la visita realizada, y a la vista de los hechos comentados, se desprenden las siguientes conclusiones de este informe:

- La vaguada detectada en el límite NE del sector es de muy escasa longitud (1 km aproximadamente).
- Presenta un primer tramo (zona alta) de fuerte pendiente, donde se genera escorrentía muy poco significativa, como así atestigua la presencia de una parcela vallada y una nave sobre el mismo. Esto ha sido corroborado con testimonios de gente del lugar.

*Ilustración 14: Plano en el que se muestra un croquis de los elementos observado durante la inspección in situ.*



- La existencia de un camino de tierras que, bajando desde una escombrera, corta lo que sería la línea de las aguas sin apenas mostrar el efecto del paso de las mismas sobre él, también nos indica que no circulan las mismas por el entorno.



- A partir de este punto podemos decir que comienza el ~~segundo tramo~~, mucho más llano, y en el que no se detecta signo alguno de escorrentía superficial. Muy probablemente, las aguas discurren por el subálveo.
- A la mitad de este tramo, una gran explanación hecha por el hombre sobre el valle nos orienta sobre la imposibilidad de la existencia de un curso de agua. Tampoco se aprecia obra de drenaje o desvío alguna que pudiera recoger las aguas.
- Algo más abajo, aparece una zona completamente urbanizada, con una vivienda en la parte más central de dicha vaguada.
- Al sur de dicha zona urbanizada se detecta el arroyo del Pozo Moyano a su paso bajo un vial, que proviene de una zona ligeramente mas hacia el este que la inspeccionada.

Existen, por lo tanto, claros indicios de que no discurre el agua por el recorrido inspeccionado, no pudiendo ser considerada dicha vaguada como un barranco o arroyo. Pocos metros más hacia el este, se ha detectado el Arroyo del Pozo Moyano, en la misma ubicación que la que señala el Plano de Hidrología del PGOU del municipio de Vélez-Málaga.

En Málaga, febrero de 2006.

Fdo.: Jorge Martín Vivas  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
*Estudio 7, S.L.*