

DOCUMENTO: **ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACIÓN: PARCELA RT-8B, DEL SUP. A-1 – ALMAYATE.
T.M. DE VÉLEZ MÁLAGA

PROMOTOR: PEWOSA IMPEX, S.A.

ARQUITECTO: Francisco José Torres Delgado

PEWOSA IMPEX, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE
29749 - ALMAYATE-VELEZ MALAGA

Pág. 1 de 9

TORRES DELGADO, FRANCISCO JOSE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 05/10/2006 - NºExpe. 2006/006676/001

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

Vélez-Málaga **29 DIC 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



I. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.- ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN PREVIA.

En fecha de mayo de 2005 se redactó Proyecto Básico y de Ejecución de 6 Viviendas Unifamiliares Adosadas sobre la parcela RT-8B. En la propuesta, atendiendo a las circunstancias de la parcela, se optó por emplazar a las viviendas de forma pareada, situándolas ajustando la separación mínima establecida de 4 metros en el lindero posterior, de manera que todo el jardín y espacio libre resulta en la zona delantera de la vivienda que es donde existen las mejores condiciones de vistas y soleamiento al tratarse de la fachada sur.

El emplazamiento propuesto supone que la alineación a vial es superior a los 4 metros establecidos, correspondiendo a una línea que va desde los 8,58m a los 9,64m (paralela al lindero posterior). En principio todo parece la solución más razonable, pero resulta que la alineación a lindero público establecida en las ordenanzas es un parámetro fijo y no mínimo.

Por todo ello, entendiendo que las soluciones propuestas se refieren al conjunto de la parcela, que prácticamente supone todo el tramo de la calle, se redacta el presente Estudio de Detalle.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este estudio de Detalle trata la definición de las alineaciones y rasantes en el interior de la parcela.

3.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.-

La conveniencia y oportunidad de este documento se debe a la necesidad de contar con una ordenación previa que permita el adecuado desarrollo de la parcela.

El documento contempla la adecuación de la propuesta a los parámetros urbanísticos de aplicación y ordenanzas del Plan General.

4.- AUTOR DEL ENCARGO.-

Este estudio de Detalle se hace por encargo de la mercantil PEWOSA IMPEX, S.A, con CIF B- 29.155.363 y dirección Centro Internacional, Bloque 79, de Torrox Costa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
07 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga 29 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL.



II. MEMORIA INFORMATIVA.

1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.-

En la actualidad, la parcela en la que se propone el Estudio de Detalle se encuentra libre de construcciones e instalaciones.

La vegetación es prácticamente nula, estando la mayor parte del sector explanado y desbrozado, y los taludes con vegetación natural no productiva de muy escasa entidad, tipo erial, sin ningún interés ni valor ecológico.

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

El propietario de la totalidad de los terrenos a que se refiere el Estudio de Detalle es PEWOSA IMPEX, S.A.

3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.-

El planeamiento de rango superior existente es el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, que se encuentra aprobado definitivamente en fecha 27 de julio de 1996, así como la Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Vélez Málaga, Regulación de Usos y Medidas de Protección y Ordenanzas, con aprobación definitiva el día 10 de agosto de 1998.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

Art. 287. – Edificación conjunta de parcelas:

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 o de forma alternativa** a las anteriormente definidas en este capítulo:

- 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.
- El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Subzona.
- El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

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

Vélez-Málaga

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

29 DIC 2006

EL SECRETARIO GRAL.



- 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 suelos 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.

- f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto se les deberá conferir totalmente o en parte 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 pro indiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de las viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

Art. 285. Condiciones de Ordenación.

1.- Parcela mínima.

- a) Superficie mínima admisible de parcela.

- Subzona: UAD-2
- Superficie mínima: 150m²

- b) Fachada mínima admisible de parcela

- Subzona: UAD-2
- Fachada mínima: 7,0m

2.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será como sigue:

- Subzona: UAD-2
- Ocupación máxima: 60%

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **29 DIC 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



3.- Edificabilidad neta.

-Subzona:	UAD-2
-Edificabilidad:	0,45m2t/m2s

4.- Longitud máxima.

En todas las sub-zonas, tanto en agrupaciones aliénadas a vial como en agrupaciones libres, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50m, y se separarán entre ellas un mínimo de 7m, tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

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 subzona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas subzonas.

- Subzona:	UAD-2
- Superficie mínima:	2.000m2

Art. 286. Condiciones de la edificación.1.- Ordenanza de valla.

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

2.- Retranqueo de fachada.

- Se considera fachada principal, a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

- Subzona:	UAD-2
- Distancia:	4 m

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.



Memoria

29 DIC 2006

- 5 -

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

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

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público aquellas calles o tramos de calle donde se encuentre consolidada, totalmente 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 P.G.O.U., siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será:

- Subzona: UAD-2
- Profundidad: 20m

4.- Separación al lindero de fondo de la parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero mediante el fondo de parcela los siguientes valores mínimos:

- Sub-zona: UAD-2
- Separación: 4m

5.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitirá ser de PB+1, con un total de 7m, de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209, apartado 2, de las Normas del P.G.O.U.

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

- a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, 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 de 3,50m de altura. No se

Memoria

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, Vélez-Málaga, **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas "a dos aguas".

Estos planos podrán albergar 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 m de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

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 cumbrera 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 metros, 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 pérgola, belvedere, toldos, etc...

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

6.- Altura libre de plantas.

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

La altura libre de plantas altas y bajas no será inferior a 2,50 m.

7.- Sótano.

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

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

Vélez-Málaga **29 DIC 2006**
EL SECRETARIO GRAL.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

- Definición de sub-zonas.

Se establece una única zona, determinada por las mismas condiciones de intensidad, edificación y uso, pudiéndose asimilar a la calificada como UAD-2.

- Ordenación propuesta.

Se ha realizado una ordenación de la parcela de forma que las viviendas tengan orientación hacia el mar adaptándose a los linderos con la red viaria de la urbanización y a la topografía de la parcela.

Así se disponen las seis viviendas agrupadas de dos en dos, ajustando su posición a los cuatro metros de separación mínima a lindero posterior. Los jardines y espacios principales de cada parcela quedan situados en la zona delantera de la vivienda, en la que corresponde a la zona de acceso.

La parcela RT-8B tiene una superficie total de 1.807 m².

Se propone un sólo tipo de vivienda adosada, que se reproduce de forma simétrica para formar la pareja; el tipo cuenta con plantas sótano, baja y alta, disponiendo de un amplio jardín delantero donde se prevé una plaza de aparcamiento descubierta.

A continuación se detallan las superficies resultantes de las viviendas antes descritas.

<u>Vivienda tipo</u>	<u>6 Uds</u>	
Sup. Construida P. Baja	59,06 m ²	
Sup. Construida P. Alta	55,14 m ²	
Sup. Construida porche cubierto (50%)	1,28 m ²	
Total	115,48 m²	x 6 = 692,88 m²
Sup. Construida Sótano	78,14 m ²	
Total	78,14 m²	x 6 = 468,84 m²

Así pues, el Total de la superficie construida computable es de 692,88 m².

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga **29 DIC 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



- Cumplimiento de parámetros fundamentales.

La edificabilidad máxima permitida para la parcela es de 0,458, lo que resulta una superficie máxima construida de 827,60 m².

La ocupación máxima de la ordenación propuesta es del 26% cuando la normativa permite el 60%

La separación a linderos es igual o superior a 4 m, y la separación entre edificaciones igual o mayor de 9,00 m, correspondiente a vez y media la altura de las viviendas y las agrupaciones de viviendas son siempre de longitud inferior a 50 m.

Toda la alineación de fachada sur se propone retranqueada en una línea paralela a 16 metros del lindero norte, de manera que el conjunto queda completamente ordenado, sin que el incremento de la separación a vial suponga una modificación sustancial, por el contrario, el retranqueo de las edificaciones significa un mayor desahogo de la calle y permite disfrutar de un jardín o terraza delantero, aparcamiento para vehículos, posible piscina,... en la zona mejor orientada de la parcela.

- Cumplimiento normas de Accesibilidad

La propuesta se ajusta a lo establecido en las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (Decreto 72/1992).

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

Vélez Málaga, septiembre de 2006 **07 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.




Francisco José Torres Delgado, **arquitecto**
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **29 DIC 2006**
EL SECRETARIO GRAL.

