

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA 14.3 DE LA UE.1 DEL SECTOR SUP.T-12 DE TORRE DEL MAR

SECTOR SUP.T-12, JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE.1
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 4.3 DE LA UE.1 DEL SECTOR SUP.T-12
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS

POR ENCARGO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE1 DEL SUP.T-12

CONTIENE CD

AYUNTAMIENTO

Pág. 1 de 15

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE Mª

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 19/12/2008
NºExpe. 2008/007040/001



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga

16 FEB. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INDICE

INDICE

INDICE.....	1
MEMORIA.....	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	4
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.....	4
1.3. Autores del Proyecto.....	4
1.4. Datos de la parcela.....	4
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	5
2.1. Características naturales de la finca.....	5
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	5
2.3. Estructura de la Propiedad.....	5
2.4. Determinaciones para la parcela en el PPO.....	6
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	7
3.1. Descripción de la Ordenación.....	7
3.2. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes.....	7
3.3. Ajuste a la Normativa Urbanística.....	7
ANEJO A LA MEMORIA.....	9
1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.....	10
1.1. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.....	10
1.2. Clasificación y categorización del suelo.....	10
1.3. Calificación urbanística del suelo.....	11
1.4. Cuadro – resumen de ordenanzas.....	11
1.5. Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente.....	12
INDICE DE PLANOS.....	13

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

Vélez-Málaga, 25 OCT. 2018

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga, 16 FEB. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.

de Felipe Jiménez-Casquet



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



MEMORIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS



MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.**1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente documento tiene por objeto, conforme a lo requerido en el PPO del sector SUP.T-12 del P.G.O.U de Vélez-Málaga y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes y establecer alineaciones en la parcela 14.3 delimitada en el Plan Parcial del sector.

1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente documento es la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SUP.T-12 con CIF: G-92.799.451 y sede en C/ del Mar, nº 23 29740 de Torre del Mar.

1.3. AUTORES DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por los Arquitectos Antonio Garvín Salazar y José María Carralero García, Colegiados nº 89 y 446 respectivamente del C.O.A. de Málaga.

1.4. DATOS DE LA PARCELA

La parcela sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial del sector SUP.T-12 como parcela residencial 14.3.

Se trata de la parcela de aprovechamiento situada más al sur y al este del sector de compensación rectangular y dimensiones 89,27 metros de fachada por 83 metros de fondo con una superficie de 7.409,41 metros cuadrados.

Sus linderos son los siguientes:

Norte Área libre pública 14.2

Sur Vial rodado 7 que la separa de parcela de equipamiento

Este Vial rodado 2 que forma parte de un boulevard de nueva implantación.

Oeste Vial rodado 3

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el sector de compensación de esta fecha.
25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
16 FEB. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



MEMORIA

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

Vélez-Málaga 5 OCT 2010
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LA FINCA.

Desde el punto de vista geológico se trata de terrenos aluviales, compuestos de arenas resultado de acarreo.

Desde el punto de vista geotécnico los suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, siempre que se trate de áreas confinadas.

El drenaje superficial es en general bueno, como corresponde a arenas, los taludes deben ser tendidos.

El nivel freático esta a poca profundidad dada la proximidad al mar.

Su topografía es prácticamente plana.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos se destinaban en el pasado a usos agrícolas, hoy desaparecidos, y en la actualidad se ubica en el interior de los mismos parte de una edificación que desaparecerá en la ejecución del Plan Parcial.

Esta edificación se encuentran en desuso y en mal estado de conservación.

En cuanto a obras de urbanización de las que pueda servirse la parcela en la ejecución de la unidad en que se enclava se urbanizarán todos los viales periféricos.

Cruza la parcela por su parte sur el carril de la Laguna que en el planeamiento se modifica de posición siendo sustituido por el vial 7 de los definidos en éste

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el Proyecto de Reparcelación redactado para la Unidad de Ejecución en que se enclava se adjudica la parcela a los siguientes propietarios.

Propietario

Promociones FIPEMAR S.A.

VE PRECON S.A.

Miguel Ángel Marín García y Camping de Torre del Mar S.L.

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MEMORIA

2.4. DETERMINACIONES PARA LA PARCELA EN EL PPO

Conforme al Plan Parcial la parcela tiene las características urbanísticas que se transcriben a continuación:

Superficie de la Parcela		7.409,41 m2s
Edificabilidad		2,0534 m2t/m2s
Techo edificable		15.214,16 m2t
Coeficiente de ponderación		1,025 ua/m2t
Aprovechamiento		15.594,51 ua
Número de Viviendas		147 ud
Ordenanza de aplicación		OA
Altura máxima		PB + 6 + A
Alineaciones obligatorias a espacio pública:	Vial 2	1,50 m.
	Resto	5,00 m.

La parcela está parcialmente afectada por la zona de servidumbre de la línea marítimo terrestre.

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

Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
PEO SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
PEO SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



MEMORIA

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

Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial para el resto de manzanas de similares características y consiste en:

- Establecimiento de tres edificaciones una alineada al boulevard y dos con fachada al vial paralelo al mismo.
- La primera de las edificaciones se plantea continua en planta baja y sobre esta se desarrollan dos edificios separados entre sí 12 metros.
- Los otros dos edificios se separan entre sí una distancia análoga.
- En la parte central de la parcela se deja un espacio libre sobre rasante de 30 metros de anchura en dirección norte sur dando continuidad a los ordenados en las parcela situadas más al norte en el Plan Parcial.

La ordenación de volúmenes proyectada no permite agotar la edificabilidad bruta que se reduce de 1,20 m²/m²s a 1,1286 m²/m²s.

3.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie construable establecida en el Plan Parcial, se dispone en la parcela conforme a lo determinado en los planos 2.1. Alineaciones y 2.2. Ordenación de Volúmenes de este Estudio de Detalle.

Se respeta el retranqueo establecido en el Plan Parcial de 1,50 metros del boulevard y 5,00 metros del resto de linderos.

Se fijan fondos máximos de la edificación para asegurar que la separación entre edificios sea al menos la antes expresada.

Todas las edificaciones se proyectan con altura máxima de planta baja más seis plantas más ático retranqueado tres metros y altura de 24 metros.

3.3. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

Vélez-Málaga noviembre de 2.008

LOS ARQUITECTOS

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS

MEMORIA

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo José María Carralero García

SECTOR SUP.T-12, JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE.1
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 4.3 DE LA UE.1 DEL SECTOR SUP.T-12
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

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

Vélez-Málaga 5 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo: Felipe Jiménez-Casquet

Pág. 9 de 15

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 19/12/2008
NºExpe. 2008/007040/001

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEJO A LA MEMORIA



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

Vélez-Málaga 25 OCT 2010
EL SECRETARIO GRAL.



1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Documento	Estudio de Detalle
Emplazamiento	Parcela 14.3 de la UE.1 del SUP.T-12 en Torre del Mar
Encargante	Junta de Compensación de la Unidad
Arquitecto	Antonio Garvín Salazar y José M ^a Carralero García

1.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	X							X					
En tramitación (2)													

(1) Vigente: Anterior a LOUA

X Adaptado a LOUA

(2) Grado de aprobación

1.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Consolidado	Ordenado	Especialmente protegido
No consolidado	Sectorizado (programado o apto parfa urbanizar	Preservado por el PLAN
UE	No sectorizado	De carácter rural o natural
Sometido PPO, PERI ,PE,ED	(o No Programado)	Hábitat rural diseminado
Actuación directa		De Regadío De Secano
		Calificac PEPMF

Según Planeamiento en tramitación

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Consolidado	Ordenado	Especialmente protegido
No consolidado	Sectorizado (programado o apto parfa urbanizar	Preservado por el PLAN
UE	No sectorizado	De carácter rural o natural
Sometido PPO, PERI ,PE,ED	(o No Programado)	Hábitat rural diseminado
Actuación directa		De Regadío De Secano
		Calificac PEPMF

OBSERVACIONES :

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Juan de Felipe Jiménez-Casquet

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS

ANEJOS A LA MEMORIA

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

Vélez-Málaga

25 OCT. 2010

EL SECRETARIO GRAL.

1.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	
Figura de Planeamiento	Plan General	
Calificación	Residencial	
Ordenanza aplicación	OA	



Fdo. Garvin Salazar y Jose Maria Carralero Garcia

1.4. CUADRO – RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	400,00 m2		7.409,41 m2
Parcela máxima	No se fija		
Diámetro circulo inscrito	15,00 m		Cumple
Altura máxima (plantas)	Baja+6P+Atico		Baja+6P+Atico
Altura máxima (metros)	24,00 m.		24.00 m
Edificabilidad	2,0534 m2t//m2s		2,0534 m2t//m2s
Ocupación planta baja	50 %		37 %
Ocupación planta primera	50 %		33 %
Ocupación resto plantas	50 %		33 %
Separación lindero publico	5,00/1,50 m		5,00/1,50 m
Separación lindero privado	¼ h		Cumple
Separación entre edificios	½ h (*)		Cumple (12,00 m)
Profundidad edificable	No se fija		23,25 m
Longitud máxima edificios	No se fija		
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	Residenciales		Residenciales
Tipología de la edificación	Mixta		Mixta
Patios mínimos luces	Normas generales		No se establecen
Patios mínimos ventilación	Normas generales		No se establecen
Cuerpos volados	1,50 m		1,50 m
Plazas aparcamientos	1/vivienda		1/vivienda

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

Vélez-Málaga

16 FEB. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Garvin Salazar y Jose Maria Carralero Garcia

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS

OBSERVACIONES:

(*) Si se dispone un espacio central de 30,00 metros

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

Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.

1.5. DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

X	No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
	Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
	Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
	El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
	El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Enterado el encargante:	Los Arquitectos:	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 16 FEB. 2009 EL SECRETARIO GRAL.
Junio de 2.005 Fdo: M. Ángel Marín García	Noviembre de 2.008 Fdo: Antonio Garvín Salazar y José M ^a Carralero García	

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.



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

Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

INDICE DE PLANOS

ANTONIO GARVIN SALAZAR Y JOSE MARIA CARRALERO GARCIA, ARQUITECTOS

Pág. 14 de 15

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 19/12/2008
NºExpe. 2008/007040/001

SECTOR SUP.T-12, JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE.1
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 4.3 DE LA UE.1 DEL SECTOR SUP.T-12
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

INDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACION

- | | | |
|-----|-----------------------------------|------------|
| 1.1 | Zonificación en el PPO | E. 1:2.000 |
| 1.2 | Ordenación de volúmenes en el PPO | E. 1:250 |

2. PLANOS DE ORDENACION

- | | | |
|-----|---------------------------------|-----------|
| 2.1 | Establecimiento de alineaciones | E. 1:1000 |
| 2.2 | Ordenación de volúmenes | E. 1:1000 |
| 2.3 | Superficie máxima ocupable | E. 1:1000 |

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 2.3.1 | Plantas bajo rasante y baja |
| 2.3.2 | Plantas primera a sexta y ático |

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

Vélez-Málaga 25 OCT. 2010
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 16 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

